

Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Drs. Nr.: 185/I

Vorlage zur Kenntnisnahme

Ursprung: Vorlage zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge	Sitzung	Datum	Drucksachenart	Beratungsstand	Erledigungsart
1. BVV	7	16.05.2001	Vorlage zur Kenntnisnahme	V.z.K.	überwiesen Aussch.
2. Plan	5	19.06.2001	Vorlage zur Kenntnisnahme	V.z.K.	Kenntnis genommen
3. BVV	8	27.06.2001	Vorlage zur Kenntnisnahme	V.z.K.	Kenntnis genommen

Betr.: Bebauungsplan XII - 302 (Zehlendorfer Industriegebiet)

- I. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII - 302**
[Zehlendorfer Industriegebiet]
- II. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Körner**
- I. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gemäß § 15 BezVG gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung

A. **gemäß § 6 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches [AG BauGB] Kenntnis genommen vom Ergebnis**

1. der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** (Anhörung) gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
2. der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 BauGB

und

3. **beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf XII - 302**

für das Gelände zwischen Goerzallee, Am Stichkanal, Zehlendorfer Stichkanal, Teltowkanal und der Ortsteilgrenze zu Zehlendorf im Bezirk Steglitz-Zehlendorf Ortsteil Lichterfelde **auf der Grundlage des eingeleiteten Entwurfes** mit nachfolgenden Änderungen als einfachen Bebauungsplan **unter der Bezeichnung 6-1B weiterzuführen:**

- a) **Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die ursprünglich beabsichtigte Umstellung der Art der baulichen Nutzung vom reinen Arbeitsgebiet (Baunutzungsplan i.V.m. BO 58) auf Industriegebiet gemäß § 9 (BauNVO 90) aufgegeben.**

Im reinen Arbeitsgebiet werden in Übereinstimmung mit den Zielen des Aufstellungsbeschlusses (BA-Beschluß vom 2. 11. 1998) die in § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen ausgeschlossen.

Auf die beigefügte Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Anhörung) und der Trägerbeteiligung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Körner
Bezirksstadtrat

Begründung: Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Anhörung) und der Trägerbeteiligung für den **Bebauungsplan XII-302**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.05. bis einschließlich 10.06. 1999 durchgeführt. Während dieser Zeit informierten sich 24 Bürgerinnen und Bürger, von denen 6 schriftlich Anregungen zu der vorgestellten Planung vorbrachten.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde zeitgleich mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 10.05. bis einschl. 10.06.1999 durchgeführt. Es wurden 46 Träger angeschrieben, von denen 32 antworteten. Von 11 Trägern wurden Anregungen zu der vorgelegten Planung vorgebracht.

I. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die nachstehend aufgeführten, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen werden wie folgt bewertet:

Anregung: Es besteht ein mangelndes Planerfordernis, da in dem reinen Arbeitsgebiet keine Gefahr der Verdrängung industrienaher Nutzungen besteht, noch eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels droht.

Bewertung:	Auf der Grundlage der Zielsetzungen des ISK in Verbindung mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel ist das Planerfordernis der Vermeidung von großflächigem Einzelhandel durchaus gegeben. Insbesondere bei den großflächig ungenutzten Flächenreserven im Kern des Gewerbestandes Goerzallee / Stichkanal im Verbund mit den seit Jahren stagnierenden Ansiedlungsinteressen produktionsorientierter Nutzungen sind die Gefährdungen zentrenschädlicher Entwicklungen unter Zuhilfenahme gewerblicher Bauflächen anerkannter Maßen besonders groß. Schon aus Gründen des vorsorglichen Schutzes dieser Flächen ist das Planerfordernis sehr wohl gegeben.
-------------------	--

Anregung: Im Reinen Arbeitsgebiet könnten vorhandene Industrielle Nutzungen im Rahmen des Rücksichtnahmegebots störungsempfindliche Nachbarnutzungen abwehren.

Bewertung:	Das Gebot der Rücksichtnahme mag im Einzelfall geeignet sein, die Entwicklung eines konkreten Standortes zu verhindern oder zu begrenzen. Das Rücksichtnahmegebot ist zugleich aber nicht geeignet für sich allein grundsätzlichen Gefährdungen in diesem Sinne erfolgreich entgegen zu wirken, zumal aufgrund der Breite denkbarer Angebote im Bereich großflächiger Fachmärkte geradezu die Vorzüge (großzügige Erschließung, großzügige Flächenangebote) solcher brachliegenden Gewerbeflächen gern angenommen werden, zumal Konflikte mit dem umgebenden Gewerbe selten auftreten.
-------------------	--

Anregung: Die Ansiedlung eigenständiger Büronutzungen ist im reinen Arbeitsgebiet ausgeschlossen (vgl. Urteil v. 28. 3. 1996 -VG 13 A 319.93 -, betr. eines Grundstücks im Plangebiet).

Bewertung: Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts bezieht sich auf einen Einzelfall Goerzallee 251 a. Eine präjudizielle Wirkung lässt sich daraus nicht ableiten. Daher ist es über die entschiedenen Einzelfälle hinaus fragwürdig, inwieweit der Urteilkern auf die hier zu behandelnden Fragen der Vermeidung des großflächigen Einzelhandels übertragbar sein soll. Dies umso mehr als an anderer Stelle außerhalb des Plangebiets großflächiger Einzelhandel zu Recht zugelassen wurde.

Anregung: Die zulässigen Nutzungen werden in erheblichem Maße reduziert. Im reinen Arbeitsgebiet sind auch Nutzungen zulässig, die im Rahmen der BauNVO nur gem. § 8 BauNVO zulässig sind.

Bewertung: Die Beteiligung der Bürger und der TöB hat offenbart, dass das angestrebte Planungsinstrument der Gebietsumwandlung dazu geeignet ist, das historisch gewachsene Gefüge des Industriestandortes und seiner vorwiegend bewohnten Umgebung unter den sodann anzuwendenden Kriterien des modernen Planungsrechts für beide Gebietsarten infrage zu stellen. Vor dem Hintergrund des **alleinigen** Planziels (Vermeidung großflächigen Einzelhandels) **ist jetzt beabsichtigt, kein Baugebiet gem. § 1 Abs. 2 BauNVO neu festzusetzen, so dass der Einwand dahinstehen kann.**

Anregung: Ein Erfordernis, die gegenwärtig zulässigen Nutzungen durch die Ausweisung als Industriegebiet einzuschränken, ist angesichts der Situation auf dem Berliner Grundstücksmarkt nicht gegeben.

Bewertung: Auf die vorangegangenen Bewertungen wird verwiesen. An der grundlegenden Veränderung der Rechtsnatur der historisch gewachsenen gewerblichen Bauflächen besteht auch kein planerisches Interesse.

Anregung: Das Konzept zur Industrieflächensicherung (ISK) rechtfertigt keine Festsetzung von Industriegebieten zu Sicherungszwecken mehr, da es in der Praxis von den Bezirken kaum berücksichtigt wird und die Grundlagen des ISK entfallen sind (vgl. Einschätzung der Industrie- und Handelskammer Berlin).

Bewertung: Die Einschätzung der IHK als eine Meinung eines Trägers öffentlicher Belange **bedarf keiner vertieften Erörterung mehr, da die angegriffene Festsetzung „Industriegebiet“ aufgegeben wird. Insoweit wird auf die städtebaulichen und rechtlichen Erwägungen der Vorlage verwiesen.**

Anregung: Großflächiger Einzelhandel kann auch durch andere Festsetzungen als durch die Festsetzung eines Industriegebiets verhindert werden. D.h. falls eine Überplanung erforderlich sein sollte, könnten auch andere Gebietsfestsetzungen - wie etwa die Ausweisung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO - getroffen werden, die großflächigen Einzelhandel verhindern.

Bewertung: Die Feststellung, dass zur Vermeidung großflächigen Einzelhandels auch andere Instrumente als die Gebietsumwandlung in ein Industriegebiet bestehen, **ergibt sich bereits aus dem Gesetz**.
Es kommt jetzt zur Vermeidung unkontrollierbarer und das historische Gefüge gefährdender Planentwicklungen darauf an, in geeigneter Weise der Vermeidung des **großflächigen** Einzelhandels durch dessen Ausschluss unter Beibehaltung des geltenden Planrechts beizukommen.

Anregung: Der Entwurf des Bebauungsplans leidet unter erheblichen Abwägungsmängeln. Nicht nachvollziehbar ist die Beschränkung auf bestimmte Teile des reinen Arbeitsgebiets und damit Verzicht auf andere Grundstücke, die historisch betrachtet und nach der gegenwärtigen Nutzung ebenfalls zum "Zehlendorfer Industriegebiet" gehören (Fläche nördlich Beeskowdamm u. östl. des Plangebiets - OBI -).

Bewertung: Die Entscheidung über die Grenzen des Plangebiets berücksichtigt ausschließlich die aufgrund ihrer Flächenstruktur und vorhandener Nutzungsbrachen konkret gefährdeten Flächen.
Der zugelassene Einzelhandelsstandort (OBI und andere) liegt außerhalb des Geltungsbereichs ISK. Die sonstigen Flächen des Gewerbeschwerpunktes Stichkanal sind aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur, der unzureichenden Erschließung und anderer Gegebenheiten (§ 34 BauGB Am Stichkanal) ungefährdet.

Anregung: Im östlichen Plangebiet widerspräche die Festsetzung eines Industriegebiets wegen der vorhandenen Nutzungen dem tatsächlichen Gebietscharakter und würde zu städtebaulichen Konflikten führen, die im Rahmen der Bauleitplanung gerade vermieden werden sollen. Industriegebiete dienen gem. § 9 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die wegen der von ihnen ausgehenden Störungen in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Im östlichen Plangebiet finden sich keine Nutzungen, die in anderen Baugebieten - insbesondere im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO - unzulässig wären.

Bewertung: Den Anmerkungen ist zuzugestehen, dass das Plangebiet nicht in allen Bereichen industriell genutzt wird. Auch insoweit spricht viel dafür, das geltende Planrecht des BauNPI nicht grundsätzlich zu ersetzen (Industriegebiet i. S. der BauNVO) sondern lediglich durch den Einzelhandelsausschluss zu ergänzen.

Anregung: Aufgrund des Bestandsschutzes der vorhandenen nicht störenden Nutzungen (im östl. Plangebiet) könnten industrielle Nutzungen abgewehrt werden, so dass der Bebauungsplan seine Steuerungsfunktion nicht entfalten könnte.

Bewertung: Die Abwehrrechte aus bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht industrieller Art kann vor der Erkenntnis dahingestellt bleiben, dass es hier zur Erreichung des Planzieles genügt, das bestehende Planrecht, wie weiter oben mehrfach dargelegt, lediglich um ein „Einzelhandelsverbot“ zu ergänzen.

Anregung: Die Festsetzung eines Industriegebiets würde im östl. Plangebiet gegen wesentliche Abwägungsgrundsätze verstoßen, weil der Konflikt mit der Wohnnutzung nördlich des Plangebiets nicht gesehen wird. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Nebeneinander von Wohngebieten und Industriegebieten wegen der generellen Störanfälligkeit grundsätzlich durch planerische Maßnahmen zu vermeiden (vgl. BVerwGE 45, 309 (328) - Flachglas -). Daher stellt die geplante "Hochstufung" des Plangebiets vom reinen Arbeitsgebiet zum Industriegebiet die Wirksamkeit des Bebauungsplans XII-302 in Frage.

Bewertung: Auf die vorstehend wiederholten Anmerkungen wird verwiesen. Auf die Ausweisung als Industriegebiet **wird** auch aus Gründen **der tatsächlichen Verhältnisse in der Umgebung verzichtet**.

Anregung: Planungsrechtliche Bedenken könnten durch eine Herausnahme des östlichen Plangebiets aus der Planung ausgeräumt werden, so dass hier die Festsetzungen des Baunutzungsplans fortgelten.

Bewertung: Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Beibehaltung des geltenden Planrechts bedarf es keiner Änderung des Plangebiets. Die Anregung ist aber auch deshalb nicht zu verfolgen, weil nicht ausgeschlossen werden darf, dass auch hier bei Änderung oder Aufgabe bestehender Nutzungen Flächenreserven entstehen können, die für sich die Relevanz der Ansiedlung von Einzelhandel besitzen.

Anregung: Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Änderung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung Eigentümern Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB zustehen können.

Bewertung: Dem Hinweis auf Planschäden unterliegt jede Form der Veränderung der planungsrechtlichen Bestandnormen. Wie oben bereits ausgeführt, wird auf die Gebietsänderung verzichtet; **ob die geänderten Planungsabsichten etwaige Rechtsfragen i.S. d. §§ 39 ff nach sich ziehen, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.**

Anregung: Der Uferweg vom Stichkanal über die Brücke zum Teltower Damm sollte für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben.

Bewertung: Der Uferwanderweg zwischen Stichkanal und Teltower Damm liegt vollflächig auf planfestgestellten Flächen des Teltowkanals und insoweit außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets.
Damit ist eine Gefährdung des Weges nicht gegeben, zumal der Bebauungsplan rechtlich ungeeignet ist, in planfestgestellte Flächen (§ 38 BauGB) einzugreifen.

Anregung: Der Bebauungsplan sollte für den Schwerverkehr eine Option für die Verlängerung der Wupperstr. mit Anschluss in Teltow gewährleisten, da der Schwerverkehr erheblich zugenommen hat.

Bewertung: Über den Ausbau und insbesondere über den kanalübergreifenden Anschluss an das Straßennetz der Stadt Teltow besteht zwischen beiden Städten Dissenz (VEP Berlin ./ FNP Teltow).
Teltow lehnt auch aktuell diesen Straßenanschluss ab. Insoweit erübrigt sich die empfohlene Option, zumal die Trasse der zu verlängernden Wupperstraße in Lichterfelde durchgängig auf Flächen Berlins liegt und so jederzeit planrechtlich gesichert werden könnte.

Anregung: Ein Verein sucht ein ca. 6000 m² großes Grundstück für Hundesport.

Bewertung: Die privatnützige Vermittlung von Grundstücken ist nicht Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung; insoweit ist der Hinweis unbeachtlich.

II. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die nachstehend aufgeführten, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen werden wie folgt bewertet:

Träger: **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie**

Dem Bebauungsplanentwurf wird unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise zugestimmt:

Anregung: Der FNP (Flächennutzungsplan) sieht **entlang des Teltowkanals sowie zwischen Teltowkanal und Goerzallee** Grünverbindungen vor. Diese bilden ein wesentliches Element des bis nach Brandenburg reichenden Teltowkanal-**Grünzuges**.

Bewertung: *Flächen am Teltowkanal sind als Wanderweg auf Kanalgelände durch Vertrag Steglitz/TAG gesichert. Ein Planerfordernis ist minimal, zumal die ufernahen Teilflächen (ehem. Spinnstofffabrik Zehlendorf AG) bereits Berlin gehören.
Eine Grünverbindung vom Teltowkanal zur Goerzallee gefährdet die Nutzung*

durch die Ford-Werke und widerspricht so dem ISK. Allenfalls langfristig besteht ein Planerfordernis, z.B. wenn Ford aufgibt oder wenn eine Grünverbindung westlich an den Rand der verlängerten Wupperstraße (vgl. NG) vorgesehen werden würde.

Anregung: Die Festsetzung im Bebauungsplan als Grünfläche wäre daher notwendig, **wenn es sich nicht um einen dringlichen "Umstellungs"-Bebauungsplan** handelt. Dieser Sach-Zusammenhang ist in die Begründung aufzunehmen.

Bewertung: *Ein Umstellungs- bzw. Anpassungsbebauungsplan zur Abwehr von großflächigem Einzelhandels hat Vorrang; insoweit ist die Anregung nicht zu berücksichtigen. Die Begründungsempfehlung ist unbeachtlich, zumal sie nicht im Zusammenhang mit dem Ziel des Bebauungsplans steht.*

Oberflächengewässer

Anregung: Zur Realisierung der Grünverbindung darf ein **10 m** breiter Grundstücksbereich von der Uferlinie des Stichkanals nicht mit Bauwerken oder anderen Nutzungen beplant werden. **Die Errichtung von Bauwerken in diesem Abschnitt bedarf der Genehmigung gemäß § 62 Berliner Wassergesetz.** Ein Schiffsumschlag im Zehlendorfer Stichkanal wie auch im Teltowkanal kann aus wasserbehördlicher Sicht nicht genehmigt werden.

Bewertung: *Ein Uferwanderweg ist bereits durch Vertrag gesichert (Ford / Berlin / TAG); der Weg verläuft auf planfestgestelltem Gelände des Kanals. Die besondere Genehmigungspflicht nach § 62 BWG gewährleistet das angestrebte Schutzziel bereits ohne planerische Maßnahmen durch sich selbst. Als Ordnungsaufgabe ist die Anregung für die Bauleitplanung ohne Belang.*

Anregung: Der Teltowkanal ist Bestandteil des Verkehrswegeprojektes Deutsche **Einheit Nr. 17.** Hier ist **ggfs. ein Eingriff in die Ufer des Teltowkanals zu** erwarten. Der Zehlendorfer Stichkanal ist Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung, vertreten durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin. Hier wie auch beim Wasserstraßen-Neubauamt können nähere Auskünfte eingeholt werden.

Bewertung: *Bauleitplanerische Eingriffe in die planfestgestellten Flächen des Kanals sind nicht vorgesehen. Maßnahmen zum Kanalausbau unterliegen dem Bundeswasserstraßengesetz und setzen ein Planfeststellungsverfahren voraus (§ 14 WaStrG). Die Ufer des Teltowkanal sind durch geltende Planfeststellung geschützt, in die B-Planrecht nicht eingreifen kann und darf (privilegierte Fachplanung, § 38 BauGB). Somit ist die Anregung unbeachtlich.*

Anregung: Die Entwässerung der Niederschlagswässer ist im Vorfeld mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Bewertung: *Vorrangig gilt der Anschlusszwang nach § 40 BauO Bln. Wenngleich Festsetzungen im B-Plan zur Versickerung des Niederschlagswassers denkbar sind, so steht dem der vollflächige Altlastenverdacht im Plangebiet entgegen. Besondere, städtebaulich beachtenswerte Gründe für einen Versickerungsvorrang sind nicht dargestellt, daher ist die Anregung unbeachtlich.*

Altlasten

Anregung: Nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (vgl. auch Berliner Altlastenkataster) geprägt, zu denen unterschiedliche Informationsniveaus bestehen. Vor eventuellen Baumaßnahmen, Umnutzungen oder geplanten Maßnahmen zur Regenwasserversickerung sind im Bereich der Altlastenverdachtsflächen zwingend Erkundungsmaßnahmen zur Feststellung des Gefährdungspotentials in Abstimmung mit den Umweltbehörden erforderlich.

Bewertung: *Die im Plangebiet erkannten Altlasten führten zu keiner langfristigen Einschränkung der gewerblichen Nutzung. Betroffene Flächen, wie etwa Chemulack (Grundstück Goerzallee 303, A, B), können nach einer angeordneten (vorbereiteten) Sanierung oder bei einer Reduzierung möglicher Gefährdungen (durch Veränderung von baulichen Anlagen zum Ausschluss möglicher Gesundheitsgefährdungen z.B. durch Versiegelung) weiterhin gewerblich im Sinne eines reinen Arbeitsgebiets genutzt werden. Das derzeitige Verfahren des Umgangs mit Altlasten im Plangebiet, die Beteiligung der zuständigen Fachämter (Um/SenStadt) im Baugenehmigungsverfahren, hat sich bisher bewährt. Da das Bebauungsplanverfahren gemäß Änderungsbeschluss keine neue Gebietsausweisung mehr vorsieht, sondern lediglich das bestehende Planungsrecht durch Ergänzungen einschränken soll, ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans keine neuen Nutzungsmöglichkeiten, für die die Vereinbarkeit mit den Altlasten zu prüfen wäre. Die Klärung der Altlastenfrage mit umfangreichen Untersuchungen ist somit nicht erforderlich. Ist aus Sicht des Bodenschutzes ein Hinweis im Sinne einer beachtenswerten Warnfunktion auf mögliche bzw. bestehende Altlasten erforderlich, wird auf die Möglichkeiten der Festsetzung eines Bodenbelastungsgebiets im Sinne des § 22 Bln BodSchG verwiesen. Hiernach kann durch Rechtsverordnung der für Umwelt und Gesundheit zuständigen Senatsverwaltung bestimmt werden, dass mit der Ausführung baugenehmigungsbedürftiger Vorhaben erst begonnen werden darf, wenn der Nachweis geführt wird, dass der Gefahrenwert auf der Grundstücksfläche nicht erreicht oder überschritten wird. Die zuständigen Träger sind aufgefordert, die Anwendung des § 22 Bln BodSchG zu prüfen.*

Träger: Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe SenWiB

Anregung: **Der Bebauungsplanentwurf wird ausdrücklich begrüßt.** Das Planverfahren nimmt eine Forderung des Gutachtens "Weiterentwicklung des Industrieflächensicherungskonzeptes" vorweg, in dem der Ausschluss großflächigen Einzelhandels für den Bereich des "Zehlendorfer Stichkanals" gefordert wird. Die Reduzierung auf den Kernbereich wird jedoch bedauert. Es wird bestätigt, dass die Flächen an der Goerzallee / Beeskowdamm vordringlich einem Veränderungsdruck unterlagen und die Flächen der sogenannten zweiten Reihe nicht betroffen waren. Dennoch wird empfohlen zu prüfen, **den Geltungsbereich an die Abgrenzung des Industrieflächensicherungskonzeptes anzupassen.** Grundsätzlich besteht jedoch **Verständnis für den bezirklichen Wunsch, diese Flächen in einem gesonderten Planverfahren zu qualifizieren.** Es wird darauf hingewiesen, dass die langjährig ansässigen KFZ-Unternehmen (Handel und zentrales Auslieferungslager) Bestandsschutz genießen.

Bewertung: *Die Geltungsbereichsgrenzen sind nach dem Gefährdungspotential (Planerfordernis) abgestimmt worden. Flächen am Lichterfelder Weg sind aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur, der mangelhaften Erschließung (Straße), fehlender Versorgungsleitungen (kein Abwasser / Regenwasser), bezogen auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, ungefährdet. Auch die Flächen der Stichkanal-Halbinsel sind ungefährdet aufgrund der Ausweisung als Nichtbaugebiet (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) und der unzureichenden leitungsbezogenen Erschließung.*

Träger: SenBauWohnV XII 11

Anregung: Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch gebeten - wie bereits mitgeteilt - die Verlängerung der Wupperstr., die in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin als "sonstige Straße von besonderer Bedeutung" ausgewiesen ist, im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Bewertung: *Die verlängerte Wupperstraße ist Bestandteil des VEP. Da die Anbindung an das Netz der HVSt in Teltow nicht abgestimmt ist (Teltow lehnt die Verbindung ab, dort nicht im FNP enthalten) ist die Anregung nicht zu berücksichtigen. Flächen des denkbaren Straßenraumes diesseits des Teltowkanals gehören Berlin und werden von Bebauung freigehalten, so dass im Einvernehmen mit Teltow die Vorbereitung der Straßenverbindung jederzeit möglich wäre.*

Träger: Landesdenkmalamt

Anregung: Die im Geltungsbereich befindlichen Denkmale Goerzallee 299-301, Goerzallee 303 A-B und Am Stichkanal 12/22 sind im Plan zu kennzeichnen sowie das Planzeichen in der Legende zu erläutern.

Bewertung: *Die Rechtfertigung der Kennzeichnungspflicht ist unter dem Aspekt des ausschließlich beabsichtigten Ausschlusses von Einzelhandel nicht hilfreich. Die Kennzeichnungspflicht gilt nach § 9 Abs. 6 BauGB nur dann, wenn sie für das Planverständnis erforderlich ist. In dem jetzt vorgesehenen*

Träger: Oberfinanzdirektion Berlin - OFD

Anregung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt das bundeseigene Grundstück Goerzallee 305. Dem Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, dass die bisher zugelassenen produktionsfernen Nutzungen künftig ausgeschlossen werden sollen und den produzierenden industrienahen Nutzungen der Vorrang eingeräumt werden soll. Damit wäre eine Nutzung wie auf dem benachbarten Grundstück (Grundstück wurde von der OFD an einen Volumenspediteur veräußert, somit **produktionsnahe Dienstleistung**) **nicht möglich**. Das Grundstück Goerzallee 305 ist für den Bund entbehrlich und seit längerem zur Veräußerung ausgeschrieben worden. Gründe für die Schwierigkeiten des Verkaufs sind die Belastung des Grundstücks mit Altlasten und die Ausweisung als "Reines Arbeitsgebiet" nach Baunutzungsplan. Mit der geplanten baurechtlichen Änderung wird die Nutzung des Grundstücks weiter eingeschränkt, zumal die bisherigen Verkaufsverhandlungen eine höhere Nachfrage nach dienstleistungsorientiertem Gewerbe (eventuell Zulieferfirmen für Ford) ergaben. Des Weiteren besteht seit längerem keine Nachfrage auf dem Teilmarkt der gewerblichen industriellen Bauflächen. Aufgrund des Planungsziels des Bebauungsplanentwurfes XII-302 kann aus Sicht der OFD das Grundstück Goerzallee 305 - aufgrund der o.g. Tatsachen - für einen langfristigen Zeitraum keiner vernünftigen Nutzung zugeführt werden.

Bewertung: *Der Vorbehalt ist nicht ungerechtfertigt, erledigt sich aber durch den beabsichtigten Verzicht auf Gebietsumwandlung in GI unter Beschränkung des Bebauungsplanziels auf den Ausschluss des großflächigen Einzelhandels. Zudem wurde mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (Weiterentwicklung des Konzepts zur Industrieflächensicherung), das in den Stadtentwicklungsplan Gewerbe einfließt, eine Öffnung der Gewerbeflächen für produktionsbezogene und unternehmensnahe Dienste erreicht. Somit sollen die produktionsgeprägten Bereiche des Konzepts neben den Betrieben des Produzierenden Gewerbes auch Betrieben des Großhandels und der Handelsvermittlung, Transport, Logistik- und Lagereibetriebe sowie einem großen Teil der Betriebe aus dem Bereich sonstige Dienstleistungen offenstehen.*

Träger: Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes - WSV - Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin

Anregung: Der Teltowkanal und der Zehlendorfer Stichkanal ist eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der WSV wahrgenommen wird. Die hoheitlichen Aufgaben erstrecken sich auf das Gewässerbett der Wasserstraße samt ihrer Ufer und Betriebswege und auf die der Unterhaltung dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. **Eine Überplanung dieser Bereiche ist grundsätzlich nur zulässig, wenn dadurch nicht die**

Planungshoheit der WSV für den Aus- und Neubau von Bundeswasserstraßen, sowie die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgabe (Unterhaltung etc.) nicht beeinträchtigt wird. Die vorgenannten Bundeswasserstraßen können daher lediglich gemäß §5 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Planungen die Planungshoheit sowie die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben der WSV nicht beeinträchtigen dürfen und daher den Fachplanungen der WSV anzupassen sind. Bei weitergehender Planung ist unbedingt das örtlich zuständige Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin und das Wasserstraßen-Neubauamt Berlin zu beteiligen.

Bewertung: *Es besteht nicht die Absicht, die Bundeswasserstraße zu überplanen. Ziel ist, allein im Reinen Arbeitsgebiet Einzelhandel zu unterbinden. Die Geltungsbereichsgrenze B-Plan ist daher in Deckung mit den Grundstücksgrenzen gegenüber dem Teltowkanal entwickelt und läßt die insoweit planfestgestellten Flächen unberührt.*

Anregung: Die Bundesregierung hat den **Ausbau des Teltowkanals** zu einer leistungsfähigen Wasserstraße beschlossen. Die geplanten Ausbaumaßnahmen sehen die Vergrößerung des Kanalprofils und der Brückendurchfahrtshöhe vor. Hierbei soll das Nordufer um ca. 13m zurückverlegt werden. Zum Einbau der neuen Spundwände werden die ufernahen Grundstücke bis zu 20m unterfahren. Für diese Flächen ergeben sich Nutzungsbeschränkungen die im Planfeststellungsverfahren konkretisiert werden. Es wird gebeten einen 25 m breiten Uferstreifen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszuweisen. Ufernahe Bebauungen sind als entsprechend standsicher zu gründen auszuweisen. Mit dem Ausbau des Teltowkanals in diesem Bereich ist nicht vor dem Jahr 2010 zu rechnen. Im Rahmen des Teltowkanalausbaus soll die Knesebeckbrücke neu gebaut und um 0,5 m angehoben werden. Eine Behelfsbrücke soll östlich des Teltower Dammes errichtet werden. Hierzu wird eine Fläche von ca. 15 m Breite und 150 m Länge benötigt. Es ist nicht auszuschließen, dass auch vor dem Teltowkanalausbau Ufersicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

Bewertung: *Die vorgetragene Ausbauplanung ist unbeachtlich, denn sie unterliegt besonderen Planfeststellungsverfahren nach dem Bundeswasserstraßengesetz. Die Vorwegnahme von noch nicht förmlich eröffneten Verfahren innerhalb des B-Planes ist nicht zu vertreten und aufgrund der eigenständigen Wirkung des angestrebten Planfeststellungsverfahrens auch nicht erforderlich.*

Anregung: Es wird darauf hingewiesen, dass die **Anlagen im Bereich der Ufer** genehmigt wurden bzw. hierfür Nutzungsverträge abgeschlossen worden sind. Diese Anlagen genießen **Bestandsschutz**. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Anlagen Dritter in und an Wasserstraßen einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung bedürfen. Anlage ein Lageplan mit den Flurstücken der WSV des Bundes.

Bewertung: *Die angeführten Bestandsnutzungen (Anglerhütten) liegen auf Kanalgelände im Uferbereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Anregung ist daher unbeachtlich.*

Träger: BA-Zehlendorf

Anregung: Der Bebauungsplan XII-302 soll die Art der baulichen Nutzung auf die Baunutzungsverordnung 1990 umstellen. Hierzu bestehen keine Bedenken.
Es wird jedoch bemerkt, dass es für den Teltower Damm keine Straßenfluchtlinien oder Straßenbegrenzungslinien gibt. Der Teltower Damm hat zwischen Beeskowdamm und Teltowkanal noch immer die Führung und das Profil der alten Landstraße. **Es wird angeregt die künftige Lage und Ausbaubreite** (vgl. Schreiben stapl 1/X-123 v. 30. 10. 98) **in den Bebauungsplan aufzunehmen**. Durch Übernahme und Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes X-123 ergeben sich die Festpunkte für die gegenüberliegenden Steglitzer Grundstücke.

Bewertung: *Der Anregung ist nicht zu folgen, da sonst der Rahmen des Planziels gesprengt wird und zumindest ein teilweise qualifizierter B-Plan erforderlich werden würde. Die damit verbundenen zeitlichen und inhaltlichen Folgen könnten die Wirkung des Planzieles (schnellstmöglicher Ausschluß von Einzelhandel) gefährden.*

Anregung: Um das Konzept nicht zu behindern, wird vorgeschlagen, die von der Verkehrsplanung unmittelbar betroffenen Grundstücke Teltower Damm 279/283 Ecke Beeskowdamm aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-302 **herauszunehmen und für diese Grundstücke ein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren einzuleiten**. Nur damit kann für alle Betroffenen die wünschenswerte Klarheit geschaffen werden.
Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet die langfristig von Berlin angestrebte Verbindung nach Teltow in **Verlängerung der Wupperstr. unter Wiederherstellung der Fritz-Schweitzer-Brücke führt** (vgl. Schr. SenBauWohnV - XII A 21 - v. 27. 7. 98 zum Entwurf des Verkehrsentwicklungsplans Teltow).

Bewertung: *Es bleibt nach Fusion möglich, die angeregte Ergänzung der Verkehrsplanung Teltower Damm im Zehlendorfer B-Plan-Verfahren für die Steglitzer/Lichterfelde Seite mit zu erwägen. Da aber der VEP-Berlin bisher nicht mit Teltow FNP abgestimmt ist, kann die Anregung in dem hiesigen Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden.*

Träger: Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport - SenSJS -

Anregung: Es wird gebeten den Bebauungsplanentwurf derart zu gestalten, dass die vorhandenen **angelsportlichen Nutzungen** weiter Bestand haben. Dies könnte durch eine Reduzierung des Geltungsbereichs erreicht werden.

Bewertung: *Die Nutzungen liegen allein in der planfestgestellten Kanalaue und damit außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Die Anregung ist deshalb nicht zu berücksichtigen.*

Träger: BA-Steglitz, Bauamt, FB Straßenbau - Tief -

Anregung: Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Es wird jedoch **an die Planung der Wupperstr. zwischen Goerzallee und Teltowkanal erinnert.**

Bewertung: *Die Anregung ist unbeachtlich wegen des nicht geklärten Konfliktes in der Verkehrsplanung zwischen Berlin und Teltow.*

Träger: BA-Steglitz, Bauamt, FB Naturschutz und Grünflächen

Anregung: Die bestehenden Klärteiche im Bereich zwischen Teltower Damm und der verlängerten Wupperstr. **sollten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage ausgewiesen werden, da die** Fläche mit den Schönower Wiesen (Bezirk Zehlendorf) historisch betrachtet einen zusammenhängenden Landschaftsraum bilden, der durch Feuchtwiesen gekennzeichnet war. Durch die Weitläufigkeit und den z.T. dichten Gehölzbestand wird der regional bedeutende Landschaftsraum Teltowkanal bestimmt. Dem tragen der FNP und das Lapro (Landschaftsprogramm) Rechnung, in dem sie die Flächen als Grünflächen darstellen. Die wassergefüllten Klärteiche zeichnet eine hohe ökologische Wertigkeit aus. Auf das beigefügte herpetologische Gutachten wird verwiesen. **Das LaPro stellt die Teiche als geplantes Naturschutzgebiet dar.** Es wird angeregt, entlang der Wupperstr. einen 10-15 m breiten Grünzug festzusetzen. Die im FNP und Lapro dargestellte **Grünverbindung zwischen Goerzallee und Zehlendorfer Stichkanal ist u.E.** aufgrund der durch vorhandene Betriebsstrukturen bedingten Enge nicht realisierbar. Eine Alternative bietet sich entlang der Wupperstr.. Damit wäre der Heinrich-Laehr-Park mit dem Grünzug längs des Teltowkanals verbunden. Eine Grünverbindung wäre Teil eines Biotopverbundsystems, könnte einen Rad- und Fußweg aufnehmen/ begleiten und würde das Industriegebiet gliedern. Für den Böschungsbereich des Zehlendorfer Stichkanals sollte eine **Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt werden, da die Flächen aufgrund ihrer Unzugänglichkeit ein wertvolles Rückzugsgebiet für Fauna und Flora bilden. Im "ökologischen Gutachten Teltowkanal" (SUKOPP. 1981) ist die Böschung als schutzwürdige Landschaft definiert. Es wird eine Festsetzung von **Begrünungsmaßnahmen für Flach- und leicht** geneigte Dächer wie für fensterlose Fassaden vorgeschlagen, da begrünte Bauten sich besser in die Ortsrandlage einfügen und eine Begrünung zu einem gewissen Teil die hohe Bodenversiegelung kompensieren kann. Es soll eine Begrünung von Stellplätzen (je 5 Stellplätzen ein ortstypischer Laubbaum) festgesetzt werden, da eine Begrünung der Stellplätze eine optische Aufwertung des Industriegebiets und eine Verbesserung der ökologischen Situation bedeutet.

Da keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt, ist anzunehmen, dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB zu erwarten sind. Eine Festsetzung der Klärteiche als Grünfläche kommt jedoch als ökologische Ausgleichsfläche in Betracht, da die Fläche derzeit als Reines Arbeitsgebiet ausgewiesen ist.

Bewertung: Das entspricht nicht der Beschlusslage im BA bzw. in der BVV und den Zielsetzungen des geänderten Bebauungsplanentwurfes; auf die angesprochene Frage wird im Rahmen des weiteren Verfahrens einzugehen sein.

Träger: BA-Steglitz, Umweltamt - UM -

Vom Umweltamt wurden Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf XII-302 zu mehreren Themenbereichen vorgebracht.

I. Gemengelageproblematik

Anregung: Es wird ein grundsätzliches Problem bei der Festsetzung des Gebiets als Industriegebiet aufgrund der nördlich der Goerzallee angrenzenden / geplanten Wohnnutzung gesehen. Der erhebliche Unterschied der Schutzbedürftigkeit - bezüglich der TA-Lärm werden hier zwei Baugebietstypen übersprungen - führt zu Diskrepanzen zu § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, soweit wie möglich, vermieden werden sollen. Aus Sicht des Umweltamtes ist es fraglich ob Gewerbebetriebe, die sich dort ansiedeln wollten, in der Lage wären die Anforderungen des Immissionsschutzrechts (TA-Lärm, TA Luft, Geruchsimmisions- und Erschütterungsrichtlinie) einzuhalten. Besonders deutlich wird diese Problematik im Abstandsflächenerlass des Umweltministeriums NRW, wo Abstände zur Wohnbebauung festgelegt wurden.

Bisherige Beschwerden der Anwohner über Gerüche, Erschütterungen, Lärm und Staub, verursacht durch die bestehenden Betriebe, konnten durch Anlagenverbesserungen gemindert werden. Sie zeigen das Konfliktpotential auf, zumal es sich zur Zeit nur vornehmlich um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, d.h. aus Sicht des Umweltamtes um nicht erheblich belästigende Betriebe handelt. Aus Sicht des Umweltamtes kann der besonderen Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung nachgekommen werden, wenn das Plangebiet nach § 1 (4) BauNVO gegliedert wird. Hierbei sollte eine Beschränkung auf mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen in einem mindestens 50 m breiten Streifen südlich der Goerzallee (hier möglichst Verwaltungseinrichtungen) sowie nördlich der Werkssiedlung (Am Stichkanal 10-22) erfolgen. Zusätzlich sollte das Gebiet am östlichen Ende des Stichkanals, begrenzt im Norden durch die Werkssiedlung bzw. Hangkante zu den Grundstücken Goerzallee 251, 251 A, im Westen durch die westliche Abgrenzung der Tennisplätze und im Süden und Osten durch die Abgrenzung des Plangebiets, als Grünbereich festgesetzt werden, um die

Wohnbebauung zu schützen, das dortige besonders wertvolle städtische Brachenbiotop und die Kleingärten zu erhalten und eine Klimaverbesserung zu bewirken.

Bewertung: *Die Anregung zeigt, dass das im B-Plan gewählte Instrument der Gebietsumwandlung planrechtliche Probleme aufwerfen würde, die vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des ISK nicht leistbar wären, ohne wesentliche Verluste für den historisch gewachsenen Gewerbestandort. Da es von Anfang an allein Ziel des B-Planes ist, den großflächigen Einzelhandel auszuschließen, war hier zu prüfen, ob andere Instrumente geeignet sind, dieses Ziel zu erreichen, ohne zugleich die Gewerbepotentiale in Frage zu stellen und die Gemengelageproblematik aufzuwerfen. Der jetzt verfolgte Ansatz sieht gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe (Gefährdung industrieller Standorte im Plangebiet und bestehender innerstädtischer Einzelhandelsstandorte durch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Plangebiet) die Ergänzung des bestehenden Planungsrecht mit dem Ziel vor, ohne Gebietsumwandlung den großflächigen Einzelhandel **mit negativen städtebaulichen Auswirkungen** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Die Bewältigung der Gemengelageproblematik bezogen auf Gewerbebetriebe erfolgt dann wie bisher im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung des § 7 Abs. 5 BO58. Hiernach sind nur solche Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig die nach Art, Umfang und Zweck den Bestimmungen des Baugebiets entsprechen und durch ihre Benutzung keine Nachteile oder Belästigungen verursachen können, die für die nähere Umgebung unzumutbar sind (Rücksichtnahmegebot).*

Umwelt- und Gesundheitsschutz

- Bereich Klima

Anregung: Trotz seiner Stadtrandlage bildet das Plangebiet einen klimatischen Belastungsbereich. Um die klimatische Situation nicht zu verschlechtern, ist die bestehende Vegetation zu erhalten und der Versiegelungsgrad auf keinen Fall zu erhöhen. Zur Verbesserung ist der Bereich entlang des Stichkanals und das Gebiet um das Klärbecken (s. Arten- u. Biotopschutz) als Grünbereich festzusetzen.

Bewertung: *Da das bestehende Planungsrecht lediglich um den Ausschluß großflächigen Einzelhandels ergänzt werden soll, entsprechen etwaige Festsetzungen hinsichtlich des Versiegelungsgrads nicht der Regelungstiefe des Bebauungsplans. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

- Bereich Lärm

Anregung: Im Plangebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im benachbarten allgemeinen Wohngebiet nicht unzumutbar durch Lärm beeinträchtigen. Die Lärmpegel dürfen zwischen der Straße Am Stichkanal und Darser Str. in 12 m Höhe und zwischen Darser Str. und Alsterweg in 7,5 m Höhe 55 dB(A) zwischen 7.00 - 22.00 Uhr und 40 dB(A) zwischen 22.00 und 7.00 Uhr nicht

überschreiten.

Problematisch wird die Lage der Werkssiedlung angesehen. Auf die geforderte Festsetzung als Grünbereich und Mischgebiet wird verwiesen.

Die Zu- und Abfahrten zu den Betrieben, sowie in dem Gebiet dürfen zu keiner stärkeren Belastung der Anwohner führen. Bereits heute werden die Immissionsgrenzwerte überschritten. Besonders der nächtliche LKW-Verkehr ist einzuschränken.

Bewertung: *Das Gebot der (gegenseitigen) Rücksichtnahme und daraus erwachsender wechselseitiger Ansprüche wird im planungsrechtlichen Bestand hinreichend geschützt durch die Regeln des Bundesimmissionsschutzgesetzes und darauf begründeter Regelwerke. Insoweit genügt das bereits gültige Recht den Anforderungen des Lärmschutzes unter Würdigung der Gemengelage von gewerblichen Nutzflächen und benachbarter Wohnflächen. Die Anregung ist insoweit unbeachtlich.*

- Bereich Schadstoffe

Anregung: Zum Schutz der Wohnbebauung ist in einem mindestens 50 m breiten Streifen südlich der Goerzallee zwischen den Betriebsgleisen im Westen und der Straße Am Stichkanal im Osten die Verwendung von Stoffen mit den Nummern 2.3, 3.1.4, 3.1.6 und 3.1.7 (nach TA-Luft v. 27.2.86) auszuschließen. Dies soll auch für die Umgebung der Werkssiedlung gelten (50 m Umgebung). Die Führung der an- und abfahrenden KFZ ist so zu gestalten, dass die Prüfwerte der 23. Bundes-Immissionsschutzverordnung unterschritten werden.

Bewertung: *Auf die vorangegangenen Bewertungen (Klima/Lärm) wird verwiesen. Die Anregung ist unbeachtlich.*

II. Arten- und Biotopschutz

Anregung: Das eingezäunte ca. 6 ha große Gelände der ehemaligen Spinnstofffabrik ist nicht frei zu betreten und konnte sich daher zu einem Bereich mit außergewöhnlicher Flora und Fauna entwickeln. Die auf dem Gelände bestehenden ehemaligen Klärteiche stellen mit ihren Uferbereichen ein Biotop nach § 30a Berliner Naturschutzgesetz dar und dürfen somit nicht nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört werden. Für den Bereich des Biotops soll eine Ausweisung als Schutzgebiet angestrebt werden. Das Umweltamt schlägt die Einleitung eines Unterschutzstellungsverfahrens nach §§ 18 ff. NatSchG Bln vor.

Bewertung: *Für den Schutz der Biotopflächen sind die Instrumente der Unterschutzstellung gemäß Abschnitt IV NatSchG Bln geeignet. Dazu bedarf es nicht eines Bebauungsplanes, der für diese Aufgaben auch ungeeignet sein kann. Der Anregung wird nicht gefolgt.*

III. Altlasten

Anregung: Mit Ausnahme sehr weniger Grundstücke ist das gesamte Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche einzustufen. Neben altlastrelevanten Nutzungen können auch Ablagerungen die Ursache von Boden- und Grundwasserkontaminationen sein (betroffen Grundstück Am

Stichkanal 10/22).

Anhand der vorliegenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet eine großflächige Grundwasserverunreinigung vorliegt. Teilweise werden Sanierungen durchgeführt (Goerzalle 303, Beeskowdamm 13/15).

Für eine abschließende Beurteilung der konkreten Auswirkungen der altlastenrelevanten Nutzung auf die Umwelt und auf das Schutzgut Mensch wären weitere Erkundungsmaßnahmen im Plangebiet notwendig.

Bewertung: <i>Es wird auf die Ausführungen zu der Stellungnahme der SenStadt zu dem Thema Altlasten verwiesen.</i>

III. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vor dem Hintergrund der einzigen Zielsetzung, die Anlass zur Aufstellung des Planes war - Ausschluss großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Ziele der Zentrenstruktur und des Industrieflächensicherungskonzeptes - haben die Anregungen im Rahmen der Bürger- und Trägerbeteiligungen keine Hinweise erbracht, die diese Zielsetzung als nicht gerechtfertigt erscheinen lassen könnten.

Zweifel sind berechtigt an der Auswahl und der Anwendung des planerischen Instruments zur Erreichung dieses Planzieles.

Die zunächst im B-Plan vorgesehene Gebietsumwandlung von „Reinem Arbeitsgebiet“ (BauNPI) in GI (Industriegebiet) i.S. der BauNVO scheidet aus, weil damit zugleich die nur unter den Gesichtspunkten der historischen Gebietsentwicklung akzeptable Gemengelage aufgekündigt werden würde.

Eingriffe in diese Planstruktur im Sinne des Baunutzungsplanes würden umfassende planrechtliche Änderungen der Gebietsstruktur zu beiden Seiten der Goerzallee erfordern, ohne dass dabei ein Nutzungs- und Interessenausgleich ohne bodenordnungsbedingte Eigentumseingriffe ausgeschlossen werden. Somit würde eine qualifizierte Planung ein langwieriges Verfahren nach sich ziehen, so dass aufgrund des bestehenden Ansiedlungsdrucks von großflächigem Einzelhandel im konkreten Einzelfall keine Chance bestände, das Verfahren in einem Zeitraum von 2-4 Jahren (Geltungsdauer von Veränderungssperren) abzuschließen und somit eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wirksam zu verhindern.

Was bleibt ist die Ergänzung des gültigen Planrechts nach BauNPI durch die gesonderte Festsetzung des Ausschlusses von großflächigem Einzelhandel **i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO**. Diese Möglichkeit wird durch den § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO eröffnet, wonach, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Möglichkeiten des Ausschlusses bestimmter Nutzungen ist auch für übergeleitete Bebauungspläne (übergeleitete Bebauungspläne nach § 173 Abs. 3 BBauG gelten nach § 233 BauGB fort) gegeben (vgl. BVerwG, Beschluß vom 15. 8. 1991 - 4 N 1.89 - wonach ein Bebauungsplan, der den Ausschluß von Einzelhandelsgeschäften mit vorwiegend Sex- und Erotiksortiment in einem Gebiet, für das eine Ortsbausatzung aus dem Jahr 1935 übergeleitet wurde, vorsieht, bestätigt wurde. Leitsatz: Bei der Änderung eines nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG übergeleiteten Bebauungsplans kann die Art der baulichen Nutzung auch ohne Festsetzung eines Baugebiets i.S. von § 1 Abs. 2 BauNVO nach Maßgabe des § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt werden. Die Gemeinde darf bei der Änderung übergeleiteter Bebauungspläne keine von den Baugebietstypen des § 1 Abs.2 BauNVO abweichenden Baugebiete festsetzen; sie kann jedoch zur Beschreibung von Gebieten, in

denen sie gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einschränkungen festsetzen, abweichende [deklaratorische] Gebietsbezeichnungen verwenden.).

Nach derzeitigen Erkenntnissen ist vom Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe, die den Ausschluss großflächigen Einzelhandels **i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO** rechtfertigen, **auszugehen**, denn nicht integrierte großflächige Einzelhandelsstandorte wirken sich nachteilig auf die Zentrenstruktur des FNP Berlin und die Subzentren des Einzelhandels aus. Mit dem Ausschluss des großflächigen Einzelhandels sollen insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer ver-

brauchernahen Versorgung der Bevölkerung i.S.v. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt werden. Darüber hinaus benennt das Industrieflächensicherungskonzept (ISK) als einen wesentlichen Handlungsvorschlag zum Schutz der zusammenhängenden Gewerbebereiche den Ausschluss selbstständiger Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude durch Bebauungspläne, um der Umnutzungsgefährdung der vorrangig industriell genutzten Gewerbegebiete entgegenzuwirken. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, welches das ISK als Bestandteil des StEP Gewerbe fortgeschrieben, benennt für den Gewerbebereich Zehlendorfer Stichkanal als vordringliche planungsrechtliche Maßnahme den Ausschluss großflächigen Einzelhandels.

Da im reinen Arbeitsgebiet eigenständige Büro- und Dienstleistungsgebäude unzulässig sind (vgl. Urteil VG 13 A 319.93, betr. Grundstück Goerzallee 251 A; hier wurde die Errichtung eines 5-6 geschossigen Büro- und Dienstleistungsgebäudes im Bauvorbescheid versagt), kommt dem Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Plangebiet besondere Bedeutung bei der Sicherung der industriell genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu. Zwar ist es wünschenswert bei der Änderung eines übergeleiteten Bebauungsplans mit der Änderung auch eine Anpassung der planerischen Festsetzungen an das gesetzlich geltende verordnungsrechtliche Regelsystem durchzuführen um unterschiedliche Rechtszustände zu vermeiden; aber dennoch kann eine Gebietsumstellung im Einzelfall schwierig sein (wie in diesem Fall). Vor diesem Hintergrund bleibt nur die Ergänzung des gültigen Planrecht durch den Ausschluss großflächigen Einzelhandels.

Die verständlichen Vorstellungen von Trägern öffentlicher Belange, insbesondere in der Verkehrs- und Freiraumplanung zu einer Konkretisierung der Planziele des FNP/VEP/LaPro usw. im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu gelangen, müssen dabei zurückstehen, noch zumal zumindest teilweise die Verkehrsziele, (verl. Wupperstraße) mit Teltow, nicht abgestimmt sind und die Ziele der Freiraumplanung teilweise auch durch Rechtssetzung im Naturschutzrecht allein erzielt werden könnten. Für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes genügt es, das entsprechende Ordnungsrecht anzuwenden.

Der B-Plan-Entwurf ist im Sinne des alleinigen Ausschlusses großflächigen Einzelhandels **i.S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO** im Reinen Arbeitsgebiet zu überarbeiten und sollte so fortgeführt werden. Mit den geplanten Änderungen (Verzicht auf eine planungsrechtliche Gebietsumwandlung, sondern Ergänzung des bestehenden Planungsrechts) ist der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan fortzuführen. Aufgrund der in Berlin vorgegebenen Systematik der Bebauungsplanbezeichnungen (hiernach werden einfache Bebauungsplanverfahren eigenständig nummeriert, wobei der Bebauungsplannummer ein 'B' vorangestellt wird) ist das Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung XII-B3 fortzuführen. **Im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens sind die im Hinblick auf die Anforderungen aus § 1 Abs. 6 BauGB sich bei der Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO ergebenden abwägungsrechtlichen Fragestellungen weiter zu bearbeiten.**

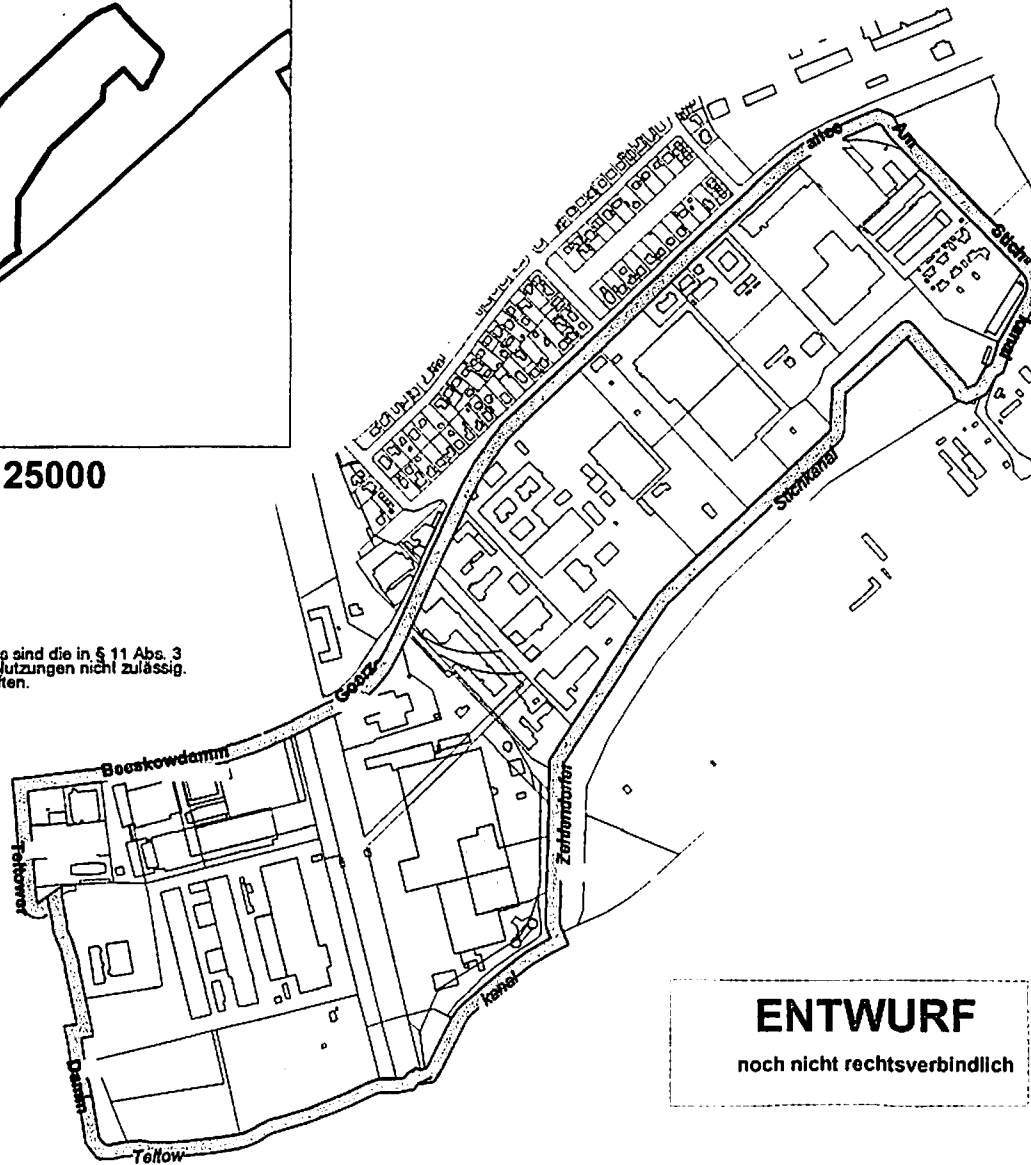
Bebauungsplanverfahren 6-1B

für das Gelände zwischen
Goerzallee, Am Stichkanal, Zehlendorfer Stichkanal,
Teltowkanal und der Ortsteilgrenze
zu Zehlendorf im Bezirk Steglitz-Zehlendorf,
Ortsteil Lichterfelde

Maßstab 1 : 25000

Textliche Festsetzungen

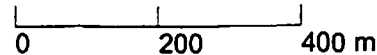
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in § 11 Abs. 3 der Bebauungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften.



ENTWURF

noch nicht rechtsverbindlich

Maßstab 1:7500



Zeichenerklärung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planunterlage

 Gebäude

 Flurstücksgrenzen