



<b>Vorlage zur Kenntnisnahme und Beschlussempfehlung von Ausschüssen</b> Vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: <b>0799/II</b> Status: öffentlich Datum: 21.07.2003 Verfasser: Bezirksamt		
<b>Bebauungsplan X-123 (Gelände beiderseitig Alt-Schönow und am Kleinmachnower Weg) Bebauungsplan 6-1 B (ehemals XII - 302) (Zehlendorfer Industriegebiet)</b>			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Erledigungsart</u>
27.08.2003	18	BVV	überwiesen
23.09.2003	18	Stapl	Kenntnis genommen
19.11.2003	21	BVV	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X – 123**  
[Gelände beiderseitig Alt-Schönow und  
am Kleinmachnower Weg]  
**Bebauungsplan 6 – 1 B (ehemals XII – 302)**  
[Zehlendorfer Industriegebiet]
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Stäglin

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gemäß § 15 BezVG gebeten, von  
Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung

**Gemäß § 6 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs [AG  
BauGB]**

1. **Bezüglich des Bebauungsplanverfahrens X – 123**
- a) das **Ergebnis der Beteiligung des Trägers öffentlicher Belange** gemäß  
§ 4 BauGB.
- b) **den Bebauungsplan-Entwurf X – 123 für**  
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf  
**auf der Grundlage des eingeleiteten Entwurfes** mit nachfolgenden  
Änderungen **weiterzuführen:**  
Der Geltungsbereich ist um die vollständige Fläche des geplanten  
Teltower Damms zu erweitern. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr  
die  
Grundstücke Teltower Damm 276, 282, 284, 288, 290, 300, 310,  
Teilflächen der Grundstücke Beeskowdamm 17/19 und Teltower Damm  
281/295, Alt-Schönow 1/7B, 2/14C, 9 (teilw.) und eine Teilfläche des  
Grundstücks Grundbuch von Berlin 18 985 (landwirtschaftliche  
Nutzfläche), einen Abschnitt des Schönower Grabens und  
Kleinmachnower Weg 1/17, 6/8 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil  
Zehlendorf und Ortsteil Lichterfelde.

**2. bezüglich des Bebauungsplanverfahrens 6 – 1 B**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 6-1B wird um die vollständige Fläche des geplanten Teltower Damms reduziert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 6-1 B umfasst nunmehr das Gelände zwischen Beeskowdamm, Goerzallee, Am Stichkanal, Zehlendorfer Stichkanal, Teltowkanal, der Ortsteilgrenze zu Zehlendorf und der östlichen Straßenbegrenzungslinie des geplanten Teltower Damms im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde und Zehlendorf.

beschlossen.

Auf die beigelegte Zusammenfassung der Trägerbeteiligung wird verwiesen.

**Weber**  
**Bezirksbürgermeister**

**Stäglin**  
**Bezirksstadtrat**

-----

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 23.09.2003 in der 18. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen. Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 14.10.2003

Sunkel  
Stellv. Ausschussvorsitzende

**Betr.:** Bebauungsplanverfahren X-123

**hier:** Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben Stapl 12 vom 20. 3. 2000. Neben den generell zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange wurden die Bodenverwertung- und Verwaltungs-GmbH, die Abt. Finanzen – Wirtschaftsamt, die Stadtverwaltung Teltow – Bauamt und das damalige Bezirksamt Steglitz, LuV Bauordnungsamt – Stadtplanung beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zu dem Bebauungsplanverfahren X-123 folgende Anregungen vorgebracht.

- **Landesbetrieb für Informationstechnik (Schreiben vom 4. 4. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **Der Polizeipräsident in Berlin (Schreiben vom 14. 4. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **IHK – Industrie und Handelskammer zu Berlin (Schreiben vom 19. 4. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **Stadt Teltow (Schreiben vom 5. 4. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **Berliner Feuerwehr (Schreiben vom 11. 4. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **Handwerkskammer Berlin (Schreiben vom 2. 5. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **Bewag – Wärmeregion Südwest Techn.-Wirtschaftl. Steuerung - (Schreiben vom 11. 4. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **BVG Berliner Verkehrsbetriebe (Schreiben vom 10. 4. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **Bewag – Bewag Aktiengesellschaft Grundstücke - (Schreiben vom 12. 5. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **Bezirksamt Zehlendorf Abt. Finanzen und Wirtschaft – Wirtschaftsamt - (Schreiben vom 30. 3. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **RegTP – Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post – Außenstelle Berlin (Schreiben vom 27. 3. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **BVVG – Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (Schreiben vom 29.3. 2000)**

**Auswertung:**  
Keine Bedenken

- **SenStadt I C 12 (neu) (Schreiben vom 7. 4. 2000 hier Anlage SenStadt I E 11 (neu) vom 3. 4. 2000)**  
*Der gleichfalls im Bezirksamt Zehlendorf parallel im Verfahren befindliche Landschaftsplan X-L 3 geht von etwas anderen Flächenzuschnitten aus. Es ist bezirksintern eine genaue Flächenabstimmung erforderlich.*

**Auswertung:**

Die bezirksinterne Flächenabstimmung ist erfolgt. Der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei SenStadt vorliegende Landschaftsplanentwurf wurde überarbeitet und mit dem Bebauungsplanentwurf X-123 abgestimmt.

- **SenStadt I C 12 (neu) (Schreiben vom 7. 4. 2000 hier Anlage SenStadt I C 12 / I A 4 vom 7. 4. 2000)**  
*In der Begründung des Bebauungsplans ist die Entwicklungsfähigkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans strukturell abzuleiten. Da gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 Funktion und Wertigkeit der dargestellten Baufläche gewahrt werden sollen, ist der hohe Anteil gewerblicher Nutzungen über die 3 - ha – Regel hinaus zu begründen. Es sollte dabei auch auf den vorliegenden besonderen Fall des Schutzes der kleingewerblich-handwerklichen Struktur und des zweifelsfrei gegebenen Mangels an solchen Flächen im weiteren Umfeld hingewiesen werden.*

**Auswertung:**

Im Flächennutzungsplan Berlin (Stand 23.10.1998) ist der Planbereich südlich der Straße Alt-Schönow als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt. Die bestehenden gewerblich genutzten Bauflächen nördlich Alt-Schönow sind als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Der Bereich der geplanten Wohngebietsausweisung (südlich Alt-Schönow) und die geplante Mischgebietsausweisung stehen somit in Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich Kleinmachower Weg, wie auch teilweise entlang des Teltower Damms trägt der gewerblich geprägten Nutzungsstruktur Rechnung, da sich in diesem Bereich eine ausschließliche

gewerbliche Nutzung etabliert hat. Um die Entwicklungsfähigkeit dieser kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstruktur, die auch der Versorgung des Bezirks dient, langfristig zu erhalten, erscheint die Ausweisung dieser Flächen als Gewerbegebiet vertretbar, zumal die Summe der Gewerbegebietsflächen nur annähernd 3 ha beträgt und somit mit den Entwicklungsgrundsätzen des Flächennutzungsplans vereinbar ist.

- **SenStadt I C 12 (neu) (Schreiben vom 7. 4. 2000 hier Anlage SenStadt I C 12 / I A 4 vom 7. 4. 2000)**  
*Die planungsrechtliche Situation auf der Ostseite des Teltower Damms sollte in die Abwägung einbezogen werden. Durch den Bebauungsplan XII-302 soll auf Steglitzer Seite der Ausschluss von weiterem großflächigen Einzelhandel verhindert werden. Dennoch sind die strukturfremden und städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen damit nicht verhindert (Tankstellen, Vergnügungsstätten etc.). Es wird daher empfohlen, eine diesbezügliche Abstimmung mit Steglitz vorzunehmen und in die Abwägung einzubeziehen.*

#### **Auswertung:**

Vor dem Hintergrund der Bezirksgebietsreform erübrigt sich eine bilaterale Abstimmung zwischen Steglitz und Zehlendorf.

Dennoch besteht zwischen den beiden Bereichen ein grundsätzlicher Unterschied. Während das Gebiet östlich des Teltower Damms als Reines Arbeitsgebiet ausgewiesen ist und aufgrund verschiedener Konzepte immer einer der gewerblichen Schwerpunkte des produzierenden Bereichs in Berlin war, entwickelte sich das Gebiet westlich des Teltower Damm im wesentlichen aus der ehemaligen Ortslage Alt-Schönow. Die hier vorgefundene gewerbliche Struktur ist vor allem durch kleine mittelständische Handwerksbetriebe geprägt, die auch wesentliche Versorgungsaufgaben im Bereich gewerbliche Dienstleistungen für den Bezirk erbringen.

- **SenStadt I C 12 (neu) (Schreiben vom 7. 4. 2000 hier Anlage SenStadt I C 12 / I A 4 vom 7. 4. 2000)**  
*Die Planung des Teltower Damms sollte mit dem Bezirk Steglitz und SenStadt VII B nochmals überprüft werden. Dem Bebauungsplanentwurf liegt eine abgestimmte Führung und Verbreiterung des Teltower Damms zugrunde. Die relativ geradlinige Führung und die damit verbundenen Eingriffe sind unter den heutigen Bedingungen nicht mehr nachvollziehbar. So besteht bei der beabsichtigten Nutzung des Gewerbegebiets nördlich Alt-Schönow keine Notwendigkeit mehr, dieses in Richtung Osten zu erweitern; bei dem WA-Gebiet südlich Alt-Schönow könnte auf einen Teil der Trassenfreihaltung verzichtet werden, wenn weitmöglichst der vorhandene Straßenraum für den Ausbau genutzt würde.*

#### **Auswertung:**

Der Bebauungsplan X-123 befindet sich schon über einen sehr langen Zeitraum in Aufstellung. Die Straßenführung wurde im Rahmen des Verfahrens mehrfach abgestimmt. Die derzeit geplante Trassenführung und Trassenbreite ist das Ergebnis eines längeren Abstimmungsprozesses.

Auf diesen Rahmen wurde auch die bisherige städtebauliche Entwicklung abgestellt. So befinden sich die für die Trassenplanung erforderlichen Flurstücke südlich der Straße Alt-Schönow im Eigentum des Landes Berlins. Nördlich der Straße Alt-Schönow werden durch die derzeitige Trassenplanung sowohl Flurstücke östlich wie auch westlich des bisherigen Teltower Damms berührt. Da die vorgesehene Trassenplanung sowohl im früheren Bezirk Steglitz als auch im früheren Bezirk Zehlendorf Grundlage der städtebaulichen Entwicklung waren, ist diese bei der Entwicklung der anliegenden Grundstücke eingeflossen (keine Baukörper im Trassenbereich). Da in diesem Bereich sowohl westlich wie auch östlich private Grundstücke von einer Trassenplanung betroffen sind und eine Trassenbreite von

26 m nicht auf den bestehenden Verkehrsflächen verwirklicht werden kann, besteht kein Anlass die abgestimmte Trassenführung in diesem Bereich in Frage zu stellen, zumal im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Hinweise der zuständigen Behörde (SenStadt VII) auf eine geänderte Trassenführung/ -breite geäußert wurden. Vielmehr bestehen seitens SenStadt VII in straßenmäßiger Hinsicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

- **SenStadt VII B 45 (Schreiben vom 25. 4. 2000)**  
*Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen in straßenmäßiger Hinsicht keine Bedenken*

**Auswertung:**  
keine Bedenken

- **SenStadt VIII D 25 (Schreiben vom 7. 4. 2000)**  
*Das Referat VIII D nimmt zu dem Bebauungsplanverfahren für die Referate IX C (Altlasten) und VIII D (Wasserbehörde) Stellung. Für den Bereich Oberflächengewässer bestehen keine Bedenken, sofern entlang des Schönower Grabens beidseitig ein 5 m breiter Uferschutzstreifen entlang des Schönower Grabens vorgesehen wird.*

**Auswertung:**

Es ist vorgesehen die Fläche des Schönower Grabens (Flurstück 50 aus 4) als Uferschutzstreifen auszuweisen. Das Flurstück (im Eigentum der Wasserbehörde) weist insbesondere im Bereich des Grundstücks Kleinmachnower Weg 9/11 (dieses Grundstück erstreckt sich beidseitig des Schönower Grabens) nicht die erforderliche Breite auf. Vielmehr bestehen schon seit langem Gebäude beidseitig in unmittelbarer Nähe des Schönower Grabens, die den geforderten Abstand unterschreiten. Zudem besteht schon seit langem ein Nutzungszusammenhang (Überfahrt) der beiderseits des Schönower Grabens gelegenen Flurstücke des Grundstücks Kleinmachnower Weg 9/11, der unter Beteiligung der Wasserbehörde realisiert wurde. Vor diesem Hintergrund wird die Ausweisung des Flurstücks 50 aus 4 als Uferschutzstreifen als ausreichend angesehen. Die Erforderlichkeit der Ausweisung weiterer Flächen, insbesondere im Bereich des Grundstücks Kleinmachnower Weg 9/11, als Uferschutzstreifen wird nicht gesehen, da die Bebauung im Uferschutzbereich im Einvernehmen mit der Wasserbehörde erfolgte.

- **SenStadt VIII D 25 (Schreiben vom 7. 4. 2000)**  
*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens sind vier Altlasten(verdachts)flächen des Berliner Altlastenverdachtskatasters bekannt. Während für drei Flächen keine konkreten Erkenntnisse vorliegen, ist für eine Fläche eine Verunreinigung des Bodens bzw. Grundwassers nachgewiesen. Für diese nachweisliche Altlastenfläche sind weitere Maßnahmen erforderlich und nutzungsorientiert zu bewerten. Zur Umsetzung der Planungsziele im Bereich dieser Fläche ist mit den zuständigen Fachbehörden durch geeignete Untersuchungen sicherzustellen, dass eventuelle Boden- und Grundwasserverunreinigungen der vorgesehenen Nutzung nicht entgegenstehen.*

**Auswertung:**  
Siehe Anregungen Umweltamt

- **SenStadt IV D 14 (Schreiben vom 30. 3. 2000)**

**Auswertung:**  
keine Bedenken

- **NG 6 (Schreiben vom 7. 4. 2000)**  
*Der Landschaftsplan X – L 3 wurde an die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans X-123 angepasst.*

**Auswertung:**

Die Anpassung des Landschaftsplans X-L3 wird begrüßt.

- **NG 6 (Schreiben vom 27. 3. 2000)**  
*Wir stimmen mit dem B-Planentwurf vollinhaltlich überein und haben keine Anregungen und Bedenken. In dem beiliegenden Vermerk NGA 6 vom 2. 3. 2000 wurden zudem ergänzende Hinweise zur Begründung vorgebracht:  
Zur Beurteilung, ob die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplans X-123 Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, die auszugleichen oder zu vermeiden sind, müssen der aktuelle bauliche Bestand, bzw. die zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten auf Grundlage des noch gültigen Baunutzungsplans mit den Baupotentialen auf Grundlage des im Verfahren befindlichen B-Plans verglichen werden.  
Es ist festzustellen, dass insbesondere die gewerblich genutzten Teile des Gebiets bereits intensiv baulich genutzt werden. Wesentliche Intention des Plans ist die Sicherung des Standorts für Kleingewerbe und Wohnen, sowie der Erhalt und die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Eine stärkere Verdichtung und Intensivierung der vorhandenen baulichen Nutzung ist durch den B-Plan dagegen nicht vorgesehen.  
Durch die GRZ-Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen geringfügigen Erhöhungen der Gebäudeversiegelungen in Relation zum derzeitigen baulichen Bestand. Mit der Erhöhung der GRZ durch den Bebauungsplan wird deshalb ein Eingriff in das Schutzgut Boden/Wasser vorbereitet. Allerdings werden die im Baunutzungsplan vorgegebenen Grundflächenzahlen bereits jetzt schon deutlich durch vorhandene, genehmigte Bebauungen übertroffen.  
Zudem muss berücksichtigt werden, dass insbesondere die vorhandenen Gewerbebetriebe z.T. größere Teile der Außenanlagen aus betrieblichen Gründen befestigt haben. Eine Erhöhung der GRZ wird auf den gewerblichen Flächen i.d.R. keine reale Mehrversiegelung ergeben, da Entwicklungen zumeist auf versiegelten Hofflächen stattfinden würden. Aus diesem Grund ist der Eingriff als insgesamt gering einzustufen.  
Der Eingriff wird durch geeignete bauleitplanerische „Grün“-Festsetzungen ausgeglichen. So erfolgt eine Sicherung von – aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege – wertvollen Flächen, wie z.B. dem Hackfruchtacker, den Obstwiesen am südlichen Ortsrand sowie dem Uferschutzstreifen im Bereich Schönower Graben, die noch nicht geschützt sind. Weiterhin werden Vorgartenbereiche mit einer Pflanzbindung belegt und freistehende Werbeanlagen und Garagen ausgeschlossen.*

**Auswertung:**

Die durch gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommenen Bereiche sind aus betrieblichen Gründen in zum Teil erheblichem Umfang versiegelt. Obwohl der Bebauungsplan X-123 im Gegensatz zu dem geltenden Planungsrecht des Baunutzungsplans eine höhere bauliche Ausnutzung festsetzen soll, ist davon auszugehen, dass hiermit nicht eine höhere Versiegelung einhergeht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nach dem derzeitigen Planungsrecht (nach Baunutzungsplan) versiegelte Flächen bei der Berechnung der GRZ außer Acht bleiben. Vor diesem Hintergrund war es bislang auch nur bedingt möglich, Einfluss auf die Gestaltung der Freiflächen auszuüben. Mit der Anwendung der Baunutzungsverordnung 90 sind jedoch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in die GRZ einzurechnen. Auch die Ausnahmen gemäß § 21 a Abs. 4 BauNVO (Ausnahmen zur Überschreitung der zulässigen GRZ durch Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen in Gewerbegebieten) können nur zu einer Versiegelung bis zu 80 % im geplanten Gewerbegebiet führen, da die Grenze des § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ 0,8 nicht überschritten werden darf.

Zudem soll die höhere bauliche Ausnutzung (GFZ) im Bebauungsplan durch die Sicherung der Vorgartenbereiche, wie auch der ökologisch wertvollen Bereiche (Uferschutz, Obstwiesen, Hackfruchtacker) ausgeglichen werden.

**- Tief 12 (Schreiben vom 23. 3. 2000)**

*Zu dem Bebauungsplanverfahren wurde die Straßenführung weiter konkretisiert. Im Bereich der Grundstücke Teltower Damm 290 und Alt-Schönow 2 /Teltower Damm sollte die bisherige Straßenbegrenzung beibehalten werden, da anderenfalls u.U. die Eintragung von Leitungsrechten für die im Gehwegbereich liegenden Leitungen erforderlich würde. Die Veräußerung der kleinen Teilstücke (ca. 60 m<sup>2</sup>) würde entfallen.*

**Auswertung:**

Die Anregung wird aufgenommen, da der Kauf der Flächen nicht für die städtebauliche Entwicklung der privaten Grundstücke erforderlich ist und somit für die Eigentümer nicht notwendig ist. Eine eigenständige Nutzung der Teilflächen ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund scheint der Verkauf der Teilflächen fraglich, zumal eine Belastung der Flächen mit Leitungsrechten diesen zudem erschweren würde. Mit der Beibehaltung der Flächen als Straßenland ist der Bestand der Leitungen weiterhin gesichert.

**- Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 19. 4. 2000)**

*Gemäß beiliegendem Planausschnitt, befindet sich auf der Fläche A (Einmündungsbereich Teltower Damm / Kleinmachnower Weg) ein Schmutzwasserkanal, der leitungsrechtlich gesichert werden muss.*

**Auswertung:**

Die betreffende Fläche ist im B-Plan bereits mit einem Leitungsrecht zugunsten des entsprechenden Unternehmensträgers belastet. In diesem Bereich soll eine Bebauung nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen. Darüber hinausgehende Sicherungen sind nicht erforderlich.

**- Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 29. 6. 2000)**

*Hinsichtlich des geplanten Pumpwerksstandort im Bebauungsplanverfahren X-123 liegt nun eine endgültige Entscheidung vor. Der ursprünglich vorgesehene Pumpwerksneubau auf dem Grundstück Kleinmachnower Weg 6A wird nicht weiterverfolgt. Somit erfolgt der Um- und Erweiterungsbau des Pumpwerks Zehlendorf II endgültig auf dem Grundstück Teltower Damm 282, Baubeginn voraussichtlich 2004.*



**Auswertung:**

Mit der Entscheidung der Berliner Wasserbetriebe für den Pumpwerkstandort Teltower Damm 282 ist die Ausweisung des Pumpwerksstandortes Kleinmachnower Weg 6A als Fläche für Versorgungsanlagen Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Pumpstation entbehrlich. Die Fläche soll nunmehr als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die geplanten Nutzungsmaße entsprechen den der angrenzenden Nachbargrundstücke (hier ist ebenfalls eine Gewerbegebietsfestsetzung geplant).

Der bestehende Pumpwerksstandort Teltower Damm 282 soll jedoch nicht als Fläche für Versorgungsanlagen Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Pumpstation ausgewiesen werden, da sich das Grundstück bereits im Eigentum des Unternehmensträgers befindet und der geplante Pumpwerksbau auch in einem Gewerbegebiet erfolgen kann.

- **SenWiTech IV A 23 (Schreiben vom 11. 4. 2000)**  
*Für das gewerblich genutzte Grundstück Teltower Damm 300, das von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt wird, sollte Mischgebiet festgesetzt werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Fortbestand des Betriebs auch im allgemeinen Wohngebiet ohne Beeinträchtigung zu gewährleisten.*

**Auswertung:**

Der Anregung wird gefolgt. Das Betriebsgrundstück soll als Mischgebiet festgesetzt werden.

- **BSR - Berliner Stadtreinigungsbetriebe – (Schreiben vom 6. 4. 2000)**

**Auswertung:**

keine Bedenken

- **GASAG – Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft – (Schreiben vom 8. 5. 2000)**  
*Es wird darauf hingewiesen, das auf der Fläche A (Einmündungsbereich Kleinmachnower Weg / Teltower Damm) Leitungen liegen, die nicht überbaut werden dürfen.*

**Auswertung:**

Siehe Anregungen der Berliner Wasserbetriebe.

- **Bezirksamt Steglitz – Stapl IV 2 – (Schreiben vom 14. 4. 2000)**  
*Die von dem Bezirk Zehlendorf vorgeschlagene Sicherung des Ausbaus des Teltower Damms auf Steglitzer Seite im Bebauungsplan XII-302, bzw. durch ein eigenständiges Planverfahren wird nicht als erforderlich angesehen, da das Bebauungsplanverfahren XII-302 nur als einfacher Bebauungsplan ohne die Sicherung des Straßenlands weitergeführt werden soll. In einem gemeinsamen Bezirk Steglitz-Zehlendorf wird die Einbeziehung der Ausbauflächen des Teltower Damms in den Geltungsbereich des Planverfahrens X-123, oder ggf. die Einleitung eines eigenständigen Planverfahrens zur Trassensicherung vorgeschlagen.*

**Auswertung:**

Im Rahmen der Bezirksreform wurden die beiden Bezirke Steglitz und Zehlendorf zu einem Bezirk. Vor diesem Hintergrund kann nun die Planung übergreifend erfolgen. Die geplante Trasse des Teltower Damms soll vollständig vom Bebauungsplanverfahren X-123 abgedeckt werden, um so eine Trennung zu vermeiden. Dies dient der Übersichtlichkeit. Die Geltungsbereiche der beiden Planverfahren (XII-302, jetzt 1–6 B und X-123) werden entsprechend der Trassenplanung angepasst. Ein entsprechender Bezirksamtsbeschluss wird vorbereitet.

- **SenFin I F 25 (Schreiben vom 25. 4. 2000)**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Mittel zum Grunderwerb (Straßenverkehrsfläche, Grünfläche), wie auch für Baumassnahmen nicht in der Haushaltsplanung berücksichtigt wurden. Zudem wurden die voraussichtlichen Kosten nicht einmal für den B-Planentwurf ermittelt. Demzufolge ist ein Grunderwerb finanziell nicht abgesichert.

#### Auswertung:

Es ist bekannt, dass die Ausbauplanung finanziell nicht abgesichert ist. Der Teltower Damm ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan Berlin dargestellt. Der langfristige Ausbau des Teltower Damms steht nicht in Frage. Aufgrund der angespannten Haushaltslage erscheint die kurzfristige Realisierung der Ausbauplanung wenig realistisch. Dennoch wird die Trasse für erforderlich gehalten.

Die Kosten der Trasse, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens liegt, ergeben sich aus der nachfolgenden überschlägigen Kostenschätzung:

#### a.) Abtretung von Bauland für den Straßenbau

Grundstück	Bodenrichtwert in m <sup>2</sup>	abzutreten von Privat in m <sup>2</sup>	Grundstücks wert in Euro €	zu erwerben von Privat in m <sup>2</sup>	Grundstücks wert in Euro
Kleinmachower Weg 1	180	112	20.160	542	97.560
Teltower Damm 282 (BWB)	180	58	10.440		
Teltower Damm 284/290	180	116	20.880		
Teltower Damm 285	170	281	47.770		
Teltower Damm 283	170	527	89.590		
Teltower Damm 281	170	500	85.000		
Teltower Damm 279	170	379	64.430		
<b>Summen</b>		<b>1973</b>	<b>338.270</b>	<b>542</b>	<b>97.560</b>

#### b.) Baukosten

Die auszubauende Trasse des Teltower Damms im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens X-123 hat eine Länge von ca. 370 m. Bei einer Trassenbreite von 26 m sind somit 9.620 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche herzustellen. Bei einem überschlägigen Kostenansatz von 300 Euro / m<sup>2</sup> würden sich derzeit die Baukosten (Schätzung) für die Trasse auf ca. 2,89 Mio Euro belaufen.

#### c.) Erschließungsbeiträge

Nach Auskunft des Bauamtes – FB Tief sind für den Teltower Damm zwischen Beeskowdamm und Knesebeckbrücke noch Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung abzurechnen.

#### d.) Ergebnis der Kostenschätzung

Die Umsetzung der bestehenden Planung des Ausbaus des Teltower Damms wird aller Voraussicht nach mittelfristig erfolgen. Vor diesem Hintergrund sind auch die o.g. Kostenansätze zu verstehen, die sich nur auf eine grobe unverbindliche Kostenschätzung beziehen. Eine genaue Kostenschätzung scheint jedoch zu diesem Zeitpunkt nicht angebracht, da sich bei einem mittelfristigen Planungshorizont diese in Folge von Kostensteigerungen verändern würden. Festzustellen bleibt jedoch, dass die Erschließungsbeiträge für die Trasse Teltower Damm im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens noch zu erheben sind, und sich somit die Kosten der Trasse für das Land Berlin auf bis zu 10 % reduzieren können (vgl. § 129 BauGB), wobei die konkrete

Abrechnung jedoch dem Abrechnungsverfahren nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen vorbehalten bleibt.

e.) Folgen der Straßenlandfestsetzung

Die Festsetzung von Straßenland auf bisherigen Bauflächen kann zu Entschädigungsansprüchen gemäß § 40 BauGB führen, soweit den Eigentümern Vermögensnachteile entstehen. Zudem kann ein Eigentümer die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, oder wenn Vorhaben nach § 32 BauGB nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

Aufgrund der Größe der Grundstücke und im Hinblick auf deren bisheriger Nutzung ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Grundstücke durch die Straßenplanung nicht soweit eingeschränkt wird, dass die Übernahme ganzer Grundstücke erfolgen müsste. Somit ist davon auszugehen, dass sich ein etwaiger Übernahmeanspruch lediglich auf die von der Straßenplanung unmittelbar betroffenen Flächen beschränkt (Grunderwerb für die Straßenverkehrsflächen). Die entstehenden Kosten können jedoch im Rahmen der Erschließungsbeitragserhebung wieder in Ansatz gebracht werden.

Vor einem etwaigen Grunderwerb besteht im Rahmen eines Bauantrages die Möglichkeit gemäß § 32 BauGB etwaige wertsteigernde Maßnahmen auf den betreffenden Grundstücken auszuschließen, bzw. deren Anrechnung bei einem späteren Ankauf auf den Kaufpreis vorzunehmen. Diese Möglichkeit erscheint aufgrund des unklaren Realisierungshorizonts der Straßenplanung die naheliegende. Der Erwerb des Straßenlandes soll auf die Fälle beschränkt bleiben, bei denen ein Vorhaben nach § 32 BauGB nicht ausgeführt werden darf und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

- **Umweltamt (Schreiben vom 9. 10. 2000)**

*Das Umweltamt ist nicht mit Personal für die Beurteilung von Bodenverunreinigungen ausgestattet. Die Bearbeitung ihrer Stellungnahmeersuchen ist daher nur durch externe Vergabe möglich. Die fachtechnische Begleitung und Vergabe soll beim Umweltamt liegen, die finanziellen Leistungen müssen ggf. durch Stapl bereitgestellt werden.*

*Im ersten Schritt hat das Umweltamt eine beprobungslose Erstbewertung und die Erstellung von Ausschreibungsunterlagen beauftragt. Das Ergebnis ist beigefügt. Das Umweltamt hat hierfür Aufwendungen in Höhe von 3000,-DM (1380,50 EUR) aus dem Titel 54016 getragen. Sofern das Umweltamt in diesem Titel notleidend wird, wird um Ausgleich gebeten.*

*Zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf einigen Grundstücken Bodenuntersuchungen durchzuführen. Auftragsunterlagen wurden erstellt. Die Kosten werden auf 54.000 DM (27.609,80 EUR) geschätzt.*

*Sobald das Umweltamt die Zusage für die Kostenerstattung hat, wird die Ausschreibung für die Untersuchung eingeleitet.*

*Für das Grundstück Kleinmachnower Weg 13-15 werden im Rahmen der Zuständigkeit des Umweltamtes weitere ordnungsbehördliche Maßnahmen eingeleitet.*

**Auswertung:**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die geplanten Bauflächen des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplan X-123 im Bereich südlich der Straße Alt-Schönow hin zu einer empfindlicheren Nutzung (allgemeines Wohngebiet) geändert. In diesem Bereich sind jedoch nach dem vorliegenden Gutachten keine Untersuchungen geplant.

Zudem soll das Grundstück Kleinmachower Weg 17 (nach Baunutzungsplan Nichtbaugebiet und derzeit landwirtschaftlich genutzt) als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt werden. Auf diesem Grundstück sind nach dem vorliegenden Gutachten Untersuchungen geplant.

Auf den übrigen Grundstücken sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine sensibleren Nutzungen vorgesehen.

Somit sind hinsichtlich der bauleitplanerisch vorgesehenen Nutzungsstruktur, bezogen auf die Art der baulichen Nutzung (Ausnahme des Grundstücks Kleinmachower Weg 17, hier bezogen auf die reale Nutzung), keine grundlegenden Änderungen vorgesehen, die der Umsetzung des Bebauungsplans entgegen stehen könnten. Sollten die derzeitigen Nutzungen mit dem vorliegenden Altlastenverdacht unvereinbar sein, wäre das Umweltamt von Amts wegen zur Aufklärung des Sachverhalts verpflichtet. Das Umweltamt wird für die Prüfung des Altlastenverdachts die notwendigen Bodenuntersuchungen in 2003 vornehmen und eine Gefährdungsabschätzung durchführen.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass etwaige vorliegende Altlasten das Plangefüge nicht grundsätzlich in Frage stellen können. Die Aufklärung des Altlastenverdachts ist jedoch bis zur Festsetzung des Plans erforderlich. Etwaige Erkenntnisse, die die Erforderlichkeit einer Kennzeichnung begründen, können bis dahin in Form eines Deckblattes in den Plan eingearbeitet werden, da nach Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Fachaufsicht für Bebauungspläne) in einem anderen Fall, eine etwaige Kennzeichnung von Altlastenflächen den Charakter einer nachrichtlichen Übernahme hat.

Sollte sich vor Festsetzung des Plans die Erforderlichkeit einer Kennzeichnung ergeben, wäre diese in einem Deckblatt einzuarbeiten und im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist zur Stellungnahme zu geben.

Der Fortführung des Plans steht der vorgebrachte Altlastenverdacht derzeit nicht entgegen.

Zudem soll das Grundstück Kleinmachnower Weg 17 (nach Baunutzungsplan Nichtbaugebiet und derzeit landwirtschaftlich genutzt) als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt werden. Auf diesem Grundstück sind nach dem vorliegenden Gutachten Untersuchungen geplant.

Auf den übrigen Grundstücken sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine sensibleren Nutzungen vorgesehen.

Somit sind hinsichtlich der bauleitplanerisch vorgesehenen Nutzungsstruktur, bezogen auf die Art der baulichen Nutzung (Ausnahme des Grundstücks Kleinmachnower Weg 17, hier bezogen auf die reale Nutzung), keine grundlegenden Änderungen vorgesehen, die der Umsetzung des Bebauungsplans entgegen stehen könnten. Sollten die derzeitigen Nutzungen mit dem vorliegenden Altlastenverdacht unvereinbar sein, wäre das Umweltamt von Amts wegen zur Aufklärung des Sachverhalts verpflichtet. Die Kosten sind von Um im Rahmen der Zuständigkeit zu tragen.

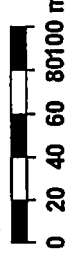
Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass etwaige vorliegende Altlasten das Plangefüge nicht grundsätzlich in Frage stellen können. Die Aufklärung des Altlastenverdachts ist jedoch bis zur Festsetzung des Plans erforderlich. Etwaige Erkenntnisse, die die Erforderlichkeit einer Kennzeichnung begründen, können bis dahin in Form eines Deckblattes in den Plan eingearbeitet werden, da nach Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Fachaufsicht für Bebauungspläne) in einem anderen Fall, eine etwaige Kennzeichnung von Altlastenflächen den Charakter einer nachrichtlichen Übernahme hat.

Sollte sich vor Festsetzung des Plans die Erforderlichkeit einer Kennzeichnung ergeben, wäre diese in einem Deckblatt einzuarbeiten und im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist zur Stellungnahme zu geben.

Der Fortführung des Plans steht der vorgebrachte Altlastenverdacht derzeit nicht entgegen.

# Detailausschnitt im Bereich Teltower Damm

Maßstab 1 : 2500



neue gemeinsame  
Geltungsbereichsgrenze

Übersichtskarte

Anpassung der Geltungs-  
bereiche der Bebauungs-  
planverfahren  
X - 123 und 6 - 1 B

Geltungsbereichsgrenzen

bisherige Geltungsbereiche

geplante Geltungsbereiche

BA-Steglitz-Zehlendorf  
Abt. Bauen, Stadtplanung  
und Naturschutz  
- FB Stadtplanung -  
Stapl 52  
Januar 2002

Maßstab 1 : 5000

