

Bezirksverordnetenversammlung
Steglitz-Zehlendorf von Berlin



Dringliche Vorlage zur Kenntnisnahme und Beschlussempfehlung von Ausschüssen Vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1080/II Status: öffentlich Datum: 17.02.2004 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan XII-6-2B			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Erledigungsart</u>
18.02.2004	24.	BVV	überwiesen
23.03.2004	24.	Stapl	vertagt
20.04.2004	25.	Stapl	Kenntnis genommen
19.05.2004	26.	BVV	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII-6-2 B**
[Gewerbegebiet Lankwitz-Siemensstraße]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen,

- I. den am 09. Juli 1958 **festgesetzten Bebauungsplan XII – 6** für das Gelände zwischen Birkbusch-, Siemens-, Leonorenstraße Teltowkanal im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz **gemäß § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs [AG BauGB]** zu ändern und zu diesem Zweck den **Bebauungsplan XII-6-2 B** aufzustellen.

Das Änderungsverfahren erhält nachfolgenden Titel und Geltungsbereich:

Bebauungsplan XII-6-2 B
für Gelände zwischen Birkbusch-, Siemensstraße und Teltowkanal im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz

Grundlage bildet der beigefügte Übersichtsplan, Stand 01/04.

- II. das Bauordnungsamt - Fachbereich Stadtplanung - mit der Durchführung des Beschlusses zu beauftragen.
Auf die beigefügte Begründung [Stand 01/2004] wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Dringliche Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 20.04.2004 in der 25. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Sunkel
Stellv. Ausschussvorsitzende

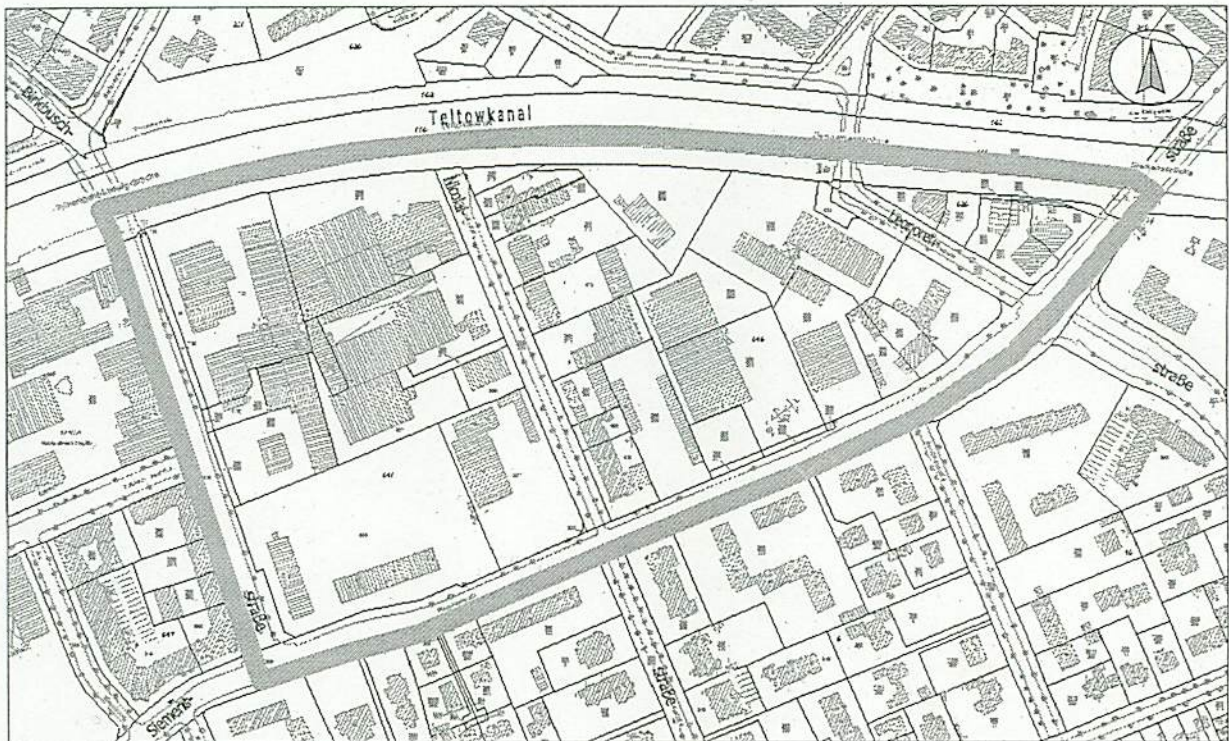
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt – Fachbereich Stadtplanung

Januar 2004

Begründung

zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XII-6-2 B für das Gelände zwischen Birkbusch-,
Siemensstraße, Teltowkanal im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz.

(Änderungsbebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan XII-6)



Teil I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die planungsrechtliche Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans XII-6 ist erforderlich, da die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans XII-6 keine Steuerung der Entwicklung des Gewerbegebiets Lankwitz-Siemensstraße im Sinne der städtebaulichen Ziele des Landes Berlin und der Raumordnung und Landesplanung erlauben.

Das Gewerbegebiet zwischen Birkbuschstraße, Siemensstraße und Teltowkanal im Ortsteil Lankwitz ist derzeit einem offenkundigen Strukturwandel unterworfen. In letzter Zeit haben hier eine Vielzahl von Firmen ihre Standorte aufgegeben, Produktionsgebäude stehen leer. Die brachgefallenen Grundstücke werden gegenwärtig fast ausnahmslos von Einzelhandelsunternehmen nachgefragt, die nach dem gültigen Bebauungsplan XII-6 zulässig wären. Zugleich existiert im Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-6 bereits großflächiger Einzelhandel (Baumarkt, Verbrauchermarkt) sowie „nicht großflächiger“ Einzelhandel (Discounter).

Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsstandorte und der zahlreich vorhandenen Flächenpotentiale in Verbindung mit einer sehr guten Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr ist ohne planungsrechtliche Einschränkung die Entstehung eines Einzelhandelsschwerpunkts von einigem Gewicht zu erwarten. Dieser ist geeignet, die Zentren- und Versorgungsstruktur des näheren und weiteren Umfelds entgegen den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen dauerhaft nachteilig zu verändern. Zugleich besteht die Gefahr, dass sich die Ansiedlungsvoraussetzungen für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe nachhaltig verschlechtern, so dass der ebenfalls aus gesamtstädtischen Zielsetzungen heraus zu erhaltende Gewerbebestandort Lankwitz-Siemensstraße in seiner Entwicklung beeinträchtigt, u.U. sogar in Frage gestellt werden könnte. Auf diese Entwicklung wird mit der Umplanung reagiert.

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans XII-6-2 B ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei weiteren, nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans XII-6 zulässig wären. Durch diese Betriebe würde der Nutzungsschwerpunkt des als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzten Gebiets hochgradig in Richtung Einzelhandel verändert.

2. Plangebiet

2.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-6-2 B befindet sich im Ortsteil Lankwitz und bildet den östlichen Teil des Gewerbegebiets Lankwitz-Siemensstraße. Westlich des Geltungsbereiches grenzen die mit Ausnahme eines Wohnblocks an

der Birkbuschstraße überwiegend gewerblichen Areale des Hafens und des Kraftwerks Steglitz an. Südöstlich des Geltungsbereiches, unmittelbar südlich der Siemensstraße, befindet sich eine aufgelockerte, dem Wohnen dienende Bebauungsstruktur. Der Geltungsbereich wird durch den Teltowkanal von der dichteren, ebenfalls dem Wohnen dienenden Blockbebauung des Ortsteils Steglitz getrennt. Westlich des Hafens Steglitz, ca. 700 m vom Geltungsbereich entfernt, befindet sich das Klinikum „Benjamin Franklin“. Das nächstgelegene Ortsteilzentrum liegt in südöstlicher Richtung in ca. 800 m Entfernung an der Leonorenstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist planungsrechtlich durch den Baunutzungsplan überwiegend als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiete am Hafen Steglitz sind als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen, mit Ausnahme des Baublocks zwischen Siemensstraße, Am Eisenbruch, Teltowkanalstraße und Birkbuschstraße. Diesen weist der Baunutzungsplan als „gemischtes Gebiet“ aus.

2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Bestandsaufnahme zeigt drei deutlich unterschiedliche Blöcke. Im westlichen Block des Gewerbegebietes (Birkbuschstraße/ Siemensstraße/ Nicolaistraße/ Teltowkanal) gibt es auf 6 Grundstücken nur noch einen produzierenden Gewerbebetrieb (Mertens Stahl), ein medizinisches Diagnostikzentrum, einen Discounter und ein Kunsthaus. Über die Hälfte der Blockfläche steht leer (ehem. Telekom Technikniederlassung und Kolbenschmidt Metall) oder liegt brach (ehem. Schokoladenfabrik).

Im mittleren Block (Siemensstraße/ Nicolaistraße/ Teltowkanal/ Leonorenstraße) befinden sich auf 14 Grundstücken viele kleinteilige Gewerbebetriebe (6 Baufirmen, 2 Baustoffhandel, 3 Kfz-Werkstätten), aber auch ein großes Miethaus (Nicolaistraße Ecke Siemensstraße) und ein großer Einzelhandelsstandort mit Bauhaus und Edeka, der strukturell etwas aus dem Rahmen fällt. Durch den großen Parkplatz und die vorgelagerte Tankstelle wird stark auf motorisierte Kundschaft abgezielt. Weiterhin sind im Block die Dachdeckerinnung Berlin samt Ausbildungswerkstätten (Neubau), 4 freie Berufe, Büros, ein Autohandel, eine Autowaschanlage, ein kleineres Wohnhaus und eine Lagerhalle angesiedelt.

Der kleine Dreiecksblock zwischen Leonorenstraße, Siemensstraße und Teltowkanal kann jedenfalls aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung nicht als „Gewerbegebiet“ eingestuft werden, da sich hier lediglich 2 große Wohnhäuser und ein Gebrauchtwagenhändler befinden.

2.3 Einzelhandelsstruktur

Der vorhandene Verbrauchermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche (VK) befindet sich in nur 800 m Entfernung zum Ortsteilzentrum Leonorenstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße auf einem nicht integrierten Standort, übernimmt aber für Teilbereiche des Lankwitzer Komponistenviertels eine gewisse Nahversorgungsfunktion. So versorgt er im 500m-Radius 3.560 von den hier ansässigen 5.201 Einwohnern (68,4%). Hauptsächlich wird der Markt jedoch wegen seiner guten Erreichbarkeit und großen

Stellplatzzahl (ca. 120, mit einem Baumarkt geteilt) von motorisierten Kunden frequentiert, die eher den Wochenbedarf und nicht den täglichen Bedarf decken.

Berechnungen ergaben, dass sich der Prozentsatz der Kundenbindung des Verbrauchermarkts im Nahversorgungsbereich durch den in jüngster Zeit entstandenen Discounter sehr deutlich verringert (minus 12,9%). So versorgt der Verbrauchermarkt seit der Discounter- Fertigstellung im 500 m-Radius nur noch 2.887 Einwohner (55,5%).

Im Nahversorgungsbereich von 500 m sind im Bestand - einschließlich des neu errichteten Discounters - für die dortigen Bewohner bis 3.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Lebensmittel- Einzelhandelsfläche erreichbar, was bereits einem Versorgungsangebot von Ortsteilzentren entspricht. Im 1000 m-Bereich sind 4.500 – 6.000 m² BGF, im 1500 m-Radius über 6.000 m² BGF erreichbar. Die Situationsanalyse zeigt, dass Nahversorgung im weiteren Umfeld auch ohne diesen Standort gewährleistet ist. Aufgrund der Nähe zu bestehenden, gewachsenen Zentren wäre die Ansiedlung im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung seinerzeit nicht zwingend notwendig gewesen. Eine über das Erreichte hinausgehende Entwicklung kann aus zentrenplanerischer Sicht nicht befürwortet werden.

Im Gebäude des Verbrauchermarktes befindet sich auch ein Baumarkt mit ca. 3500 m² VK. Diese Größenordnung entspricht mittlerweile nicht mehr den branchenüblichen Verkaufsflächengrößen. Erfahrungen an anderer Stelle zeigen, dass die Betreiber solcher Standorte bestrebt sind, diese den Marktbedingungen durch Erweiterungen anzupassen. Sofern die Standorte aufgegeben werden, erfolgt i.d.R. eine Nachnutzung durch andere Einzelhandelsbetriebe.

2.4 · Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.4.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan von Berlin** (FNP 94) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 3. Juni 2003 (ABl. S 2483) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs als „gewerbliche Baufläche“ dar. Nördlich der Kreuzung Leonorenstraße/Kaiser-Willhelm-Straße ist in ungefähr 800 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-6-2 B eine Einzelhandelskonzentration dargestellt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Berlin durch regionalplanerische Festlegungen im Flächennutzungsplan festgelegt. In der Textlichen Darstellung Nr. 1 (neue Fassung) heißt es daher u.a.: Städtische Zentren (Haupt- und Stadtteilzentren gemäß Symbol Einzelhandelskonzentration - größer 12 mm im Maßstab 1:25.000- sind zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Sie sind zur Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur zu integrierten Standorten vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit weiterzuentwickeln. Als Ziele der Raumordnung gekennzeichnete Festlegungen sind im Sinne des § 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz durch öffentliche Stellen gemäß § 3 Abs. 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) zu beachten. Die Bauleitpläne sind darüber hinaus nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Bebauungsplan XII-6-2 B ist aus dem FNP entwickelbar.

2.4.2 Stadtentwicklungsplanung

Der **Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel, Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels - Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur** vom 09. März 1999 sieht die Erhaltung der Polyzentralität und Stärkung der Berliner Zentren sowie die Festlegung von Sortimentsbeschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Bebauungsplänen bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen vor, sofern dies zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrenstruktur erforderlich ist. Grundsätzlich sind Fehlentwicklungen zu Lasten der integrierten urbanen städtischen Zentren zu vermeiden. Insbesondere sind auf den im FNP Berlin dargestellten gewerblichen Bauflächen großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zu realisieren, sondern innerhalb der in FNP und StEP Zentren und Einzelhandel definierten Zentren. In den teilräumlichen Leitlinien für den Südwestraum wird betont, dass ergänzende Flächenzugänge (über die bereits genehmigten Planungen hinaus) nicht der Schaffung neuer Einzelhandelsstandorte (Streulagen), sondern ausschließlich der Stabilisierung vorhandener zentraler Lagen - vom Ortsteilzentrum bis zum Hauptzentrum - dienen sollen. Die Umnutzung gewerblicher Bauflächen zu Fachmarktstandorten soll grundsätzlich unterbleiben.

In den Ausführungen des **Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe** vom 14. September 1999) zu den einzelnen Stadträumen wird als oberstes Entwicklungsziel für den Südwestraum die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen genannt. Der vorhandene Gewerbebestandort Lankwitz-Siemensstraße einschließlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XII-6-2 B ist dementsprechend weiterhin als Gewerbegebiet vorgesehen, eine Ergänzung durch die gewerbliche Nachnutzung des Kraftwerks wird als äußerst sinnvoll eingeschätzt. Der StEP Gewerbe schlägt darüber hinaus eine Flächenprofilierung in Richtung verarbeitendes Gewerbe vor, in Kombination mit einer wirtschaftlichen Standortprofilierung für die Medizintechnik. Zur Inwertsetzung der Flächenprofilierung sollen die planungsrechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden. Vorrangige Ziele bei der Aufstellung bzw. Anpassung von Bebauungsplänen sollen in den westlichen Bezirken die Gewerbeflächenbereitstellung und der Ausschluss nicht produktionsgeprägter Nutzungen (insbesondere großflächiger Einzelhandel / Freizeitnutzungen und Büronutzungen) sein.

2.4.3 Landesentwicklungsplanung

Der **Landesentwicklungsplan (LEP e.V.) für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin** vom 02. März 1998 enthält abwägungspflichtige Grundsätze, u. a. den Grundsatz 1.0.7, der im Interesse der Verbraucher ohne private Kfz die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs beinhaltet. Darüber hinaus sind nach dem Grundsatz 1.0.6 zur Vermeidung von Verkehr die Funktionen des Wohnens und Arbeitens, der Versorgung [...] einander räumlich zuzuordnen und quantitativ ausgewogen zu entwickeln. Der Entmischung der Funktionen in Orten und Stadtteilen mit hohem Durchmischungsgrad ist entgegenzuwirken. Die Grundsätze des LEPe.V. sind in die Abwägung einzustellen. Die Ziele des LEPe.V. sind hingegen beachtungspflichtig. Das maßgebliche Ziel 1.0.8 des LEPe.V. (Regelung zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels) befindet sich jedoch in der gerichtlichen Überprüfung.

2.4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die Grundlagen der verbindlichen Bauleitplanung bilden die Festsetzungen des **Bebauungsplanes XII-6** vom 09. Juli 1958. Sie weisen das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet (vergleichbar mit § 7 Nr. 10 BauO Bln 58) mit einer Baumassenzahl (BMZ) 4,0 aus. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Teil II PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Einzelhandel war in den letzten Jahren einer der wenigen Wirtschaftszweige, der mit großer Dynamik die städtebauliche Entwicklung beeinflusst hat. Die Entwicklungstendenzen und Standortpräferenzen des Einzelhandels sind jedoch oftmals nur schwer mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Landes Berlin in Einklang zu bringen.

Das Land Berlin hat u.a. durch den Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel seine Ziele für die landesweite Zentrenstruktur festgelegt. Unterhalb der Darstellungsebene dieses Planes sind jedoch weitere Differenzierungen der Zentren und Versorgungsstrukturen möglich und notwendig. Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf erarbeitet daher gegenwärtig ein bezirkliches Einzelhandelskonzept, auf dessen Grundlage künftig konkrete Ansiedlungsinteressen des Einzelhandels beurteilt und gesteuert werden können. Die Erkenntnisse der ersten Arbeitsstände sind eine der Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans XII-6-2 B.

Im November 2003 wurde der Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XII-6 darüber hinaus einer detaillierten Strukturanalyse unterzogen.

2. Intention des Plans

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans XII-6-2 B sollen insbesondere folgenden städtebaulichen Zielen dienen:

- Erhalt der bezirklichen Zentrenstruktur und Vermeidung von nicht in Zentren integrierten Einzelhandelsagglomerationen
- Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in Wohngebieten
- Sicherung und Stärkung des Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe

Der Bebauungsplan XII-6-2 B soll hierzu den Bebauungsplan XII-6 nur in folgenden Punkten ändern:

- „klassische“ Einzelhandelsbetriebe sollen dort nicht entstehen
- sonstiger Verkauf an Endverbraucher soll dort nicht stattfinden
- für „vor Ort“ produzierende Betriebe soll untergeordneter, sonstige Haupterwerbszweige begleitender Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise möglich sein

3. Wesentlicher Planinhalt

Nach gegenwärtigem Arbeitsstand sollen die folgenden textlichen Festsetzungen erfolgen:

1. „Im beschränkten Arbeitsgebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Flächen für den Verkauf in unmittelbarem räumlichen und sachlichem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.“
2. „Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften.“

Der Bebauungsplan XII-6-2 B erfüllt somit nicht die Voraussetzungen des §30 Abs. 1 BauGB und ist auch kein selbständiger Bebauungsplan. Seine rechtlichen Wirkungen entfaltet er nur zusammen mit dem bestehenden Bebauungsplan XII-6, mit dem er eine rechtliche Einheit darstellen wird.

Es handelt sich nicht um einen Plan zur Umstellung auf die BauNVO '90. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Bei Änderung eines übergeleiteten Bebauungsplans kann die Art der baulichen Nutzung auch ohne Festsetzung eines Baugebiets im Sinne von § 1 Abs. 2 BauNVO nach Maßgabe des § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt werden (BVerwG, Beschl. v. 15.08.1991 -4 N 1.89-).

4. Abwägung, Begründung der Festsetzung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Neben den privaten Belangen sind durch die Festsetzung des Bebauungsplans XII-6-2 B insbesondere die Belange der Wirtschaft berührt, aber auch Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und Belange des Verkehrs.

4.1 Private Belange

Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe und sonstiger Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher aus dem beschränkten Arbeitsgebiet begrenzt für die betroffenen Eigentümer die bisher zulässige Nutzung der Grundstücke. Der Ausschluss ist jedoch auf nur wenige Anlagenarten begrenzt, ansonsten steht das Nutzungsspektrum der nach dem Bebauungsplan XII-6 zulässigen Nutzungen weiterhin für die Verwertung durch die Eigentümer zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt somit gewahrt. Ob hierdurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt, die die Anwendung der Vorschriften des BauGB, dritter Teil, zweiter Abschnitt begründen würde, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die im Geltungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe können im Rahmen des Bestandsschutzes weiterbetrieben werden, werden aber u.U. in ihrer - bisher möglichen - Expansion eingeschränkt.

4.2 Öffentliche Belange

Die im Gewerbegebiet Lankwitz-Siemensstraße vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erfüllen in gewissem Rahmen für die angrenzenden Wohngebiete eine Nahversorgungsfunktion. Gleichzeitig geht das Angebot jedoch über den täglichen Bedarf hinaus und richtet sich auch an einen weiteren Kundenkreis. Die städtebaulichen Auswirkungen sind mit den Interessen des Landes Berlin an dem Erhalt und der Fortentwicklung der Ortsteilzentren nicht vereinbar. Dieser Belang wiegt gegenüber dem Interesse an der verbrauchernahen Versorgung der unmittelbaren Nachbarschaft höher, zumal die Nahversorgungsfunktion im Umfeld durch andere Standorte in den benachbarten Wohngebieten und durch das Ortsteilzentrum Leonorenstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße gesichert ist.

Der beschriebene Interessenkonflikt gilt im besonderen Maße auch für neu hinzukommende Einzelhandelsbetriebe, die nach geltendem Planungsrecht des Bebauungsplans XII-6 weder in ihrer Größe noch in ihrer Art reglementiert sind. Darüber hinaus haben sich in den letzten Jahren zunehmend Betriebsformen des Einzelhandels etabliert, die keine „reinen“ Einzelhandelsbetriebe darstellen, sondern den Verkauf an Endverbraucher in Kombination mit anderen Betriebsformen betreiben, z.B. im Großhandel. Auch diese können von nicht unerheblicher Wirkung auf die lokalen Zentren sein.

Ohne den Ausschluss von Einzelhandel bestünde die Gefahr, dass sich im Gewerbegebiet Lankwitz-Siemensstraße eine nicht in Zentren integrierte, autoorientierte Einzelhandelskonzentration bildet. Aufgrund der großen Flächenreserven wäre dort eine größere Anzahl von Einzelhandelsbetrieben -auch großflächig- in Kombination mit großzügigen Stellplatzanlagen möglich, die über mehrere Hauptverkehrsstraßen überörtlich gut angebunden wären. Da es sich darüber hinaus um den einzigen derartigen Standort im Bereich Lankwitz-Nord/Steglitz-Süd handelt, ist vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Flächen- und Standortexpansion im Einzelhandel die Wahrscheinlichkeit relativ hoch, dass die umschriebene Entwicklung eintritt.

Es ist davon auszugehen, dass ein solches Subzentrum mit einer hohen Standortgunst für den motorisierten Individualverkehr direkten negativen Einfluss auf das lediglich ca. 800 m entfernte Ortsteilzentrum Leonorenstraße, u.U. auch auf den Nahversorgungsbereich am Steglitzer Damm sowie mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe in Wohngebieten, z.B. an der südöstlichen Albrechtstraße oder der Birkenbuschstraße hätte. Diese Zentren und Nahversorgungsstandorte sind mit ihren kleinteiligen Strukturen bereits für geringfügige Veränderungen der Rahmenbedingung relativ empfindlich. Ihr Fortbestand hat eine große Bedeutung für die Versorgung, aber auch für den allgemeinen Wohnwert und das Image ihres näheren und weiteren Umfelds. Durch die beschriebenen Entwicklungstendenzen in den Gewerbegebieten alten Rechts am Standort Lankwitz-Siemensstraße sind auch diese Funktionen stark gefährdet.

Darüber hinaus können auch negative Auswirkungen des Einzelhandels im Gewerbegebiet Lankwitz-Siemensstraße auf nicht in Zentren liegende Nahversorger in den Wohngebieten nicht ausgeschlossen werden.

Die vorrangige Orientierung der typischerweise in Gewerbegebieten anzutreffenden Einzelhandelsbetriebe auf das Automobil legt bei ungesteuerter Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Lankwitz-Siemensstraße zumindest quantitative Veränderungen der verkehrlichen Rahmenbedingungen nahe. Die Belastungssituation der örtlichen Hauptverkehrsstraßen ist jedoch bereits so hoch, dass weitere Erhöhungen der täglichen Anzahl der Kraftfahrzeuge vermieden werden sollten.

Zur Verkehrsminderung durch kurze Wege trägt insbesondere auch das nachbarschaftliche Nebeneinander von Arbeitsstätten und Wohnungen bei. Die Verzahnung von Arbeitsstätten mit Wohnbereichen ist daher Element einer auf Funktionsmischung setzenden Stadtentwicklungspolitik. Die Flächenvorsorge des Landes Berlin bezieht sich auf eine ausgewogene räumliche Verteilung in der Stadt, das Angebot differenzierter Flächengrößen und qualitative Standorteigenschaften wie Erreichbarkeit, Erschließung, räumliche Lage.

Der Gewerbebestand auf gewerblichen Bauflächen soll aufgrund gesamtstädtischer Zielsetzungen grundsätzlich erhalten bleiben. Die Wiederverwendung und bessere Ausnutzung der gewachsenen Standortbereiche wirkt der Aufschließung von neuen Gewerbegebieten im Landschaftsraum entgegen um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Neben dem Erhalt der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen ist deshalb der Erhalt und die Fortentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets – allerdings im wesentlichen für Nutzungen ohne Einzelhandelscharakter - ein bedeutendes Ziel des Bebauungsplans XII-6-2 B.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-6-2 B liegt verkehrsgünstig in relativer Nähe zu innerstädtischen, verdichteten Gebieten an zwei Hauptverkehrsstraßen, verfügt über die Anbindung an eine Wasserstraße und stellt eines der wenigen Gewerbegebiete der Ortsteile Lankwitz und Steglitz dar. Es ist daher davon auszugehen, dass trotz der gegenwärtig allgemein nur begrenzten Nachfrage nach Gewerbeflächen durch produzierende und Handwerksbetriebe der Erhalt des Standorts auch wirtschaftlich berechtigt ist. Da das Gewerbegebiet durch den Teltowkanal und die Siemensstraße von den umliegenden Wohngebieten räumlich getrennt bleibt und die Festlegung des Bebauungsplans XII-6 auf nicht störende gewerbliche Betriebe weiter gilt, ist die Beibehaltung des Gewerbebestands auch in dieser Hinsicht vertretbar.

Der StEP Gewerbe sieht eine Flächenprofilierung des Standorts Lankwitz-Siemensstraße in Richtung verarbeitendes Gewerbe vor. In diesem Sinne wurde die textliche Festsetzung des Bebauungsplans XII-6-2 B entwickelt. Sie soll die Standortbedingungen für „klassische“ Gewerbebetriebe, insbesondere das produzierende Gewerbe und das Handwerk, erhalten bzw. verbessern.

Diesem Ziel dient der Ausschluss von Einzelhandel und sonstigen Gewerbebetrieben mit Flächen für den Verkauf. Durch den Wegfall der wirtschaftlich potenteren und in der Regel in einem brancheninternen Verdrängungswettbewerb stehenden Einzelhandelsbetriebe verändert sich zum Einen die Nachfragesituation, zum Anderen die

Angebotssituation im Gebiet zugunsten der sonstigen Gewerbebetriebe, insbesondere auch des produzierenden Gewerbes. Hierdurch stehen künftig die alle Flächenpotentiale des Gebiets für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Die Vermarktung der Flächen wird sich verstärkt an den Bedürfnissen dieser Betriebsarten orientieren.

Um die Standortbedingungen für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe im Sinne der Stadtentwicklungsplanung zu optimieren, wurde darüber hinaus eine Ausnahme definiert, die diesen Betrieben die Möglichkeit gibt, sich mit dem Verkauf ihrer eigenen Produkte oder, wenn z.B. lediglich handwerkliche Dienstleistungen „produziert“ werden, auch von sonstigen branchentypischen Produkten direkt an letzte Verbraucher zu wenden.

Eine Differenzierung des Ausschlusses von Einzelhandel nach Branchen / Sortimenten oder Verkaufsflächen ist nicht beabsichtigt, da von jeder Art Einzelhandel, auch unabhängig von seiner Größe, die beschriebenen Wirkungen ausgehen können. Auch bei Verkaufsstellen von produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben ist eine solche Wirkung nicht von vorneherein auszuschließen. In diesem Falle erschien es jedoch vertretbar, der Unterstützung dieser Betriebsarten Vorrang vor den Belangen der Zentrenentwicklung einzuräumen, da bei produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben der Verkauf i.d.R. dem eigentlichen Haupterwerbszweig deutlich untergeordnet ist.

Teil III AUSWIRKUNGEN

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsumstände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-6-2 B können sich nicht störende gewerbliche Betriebe ansiedeln.

Die Versorgungssituation der Anwohner der unmittelbaren Nachbarschaft wird sich verändern, sofern die im Geltungsbereich bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe nicht mehr weitergeführt werden. Die Einkaufsbeziehungen werden sich daher in Richtung anderer Versorgungsstandorte umorientieren.

Die im Geltungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe können zunächst weiterbetrieben werden. Vom Bestandsschutz nicht gedeckte Erweiterungen oder Nutzungsänderungen für Einzelhandel sind jedoch nicht mehr möglich. Somit ist langfristig von einer Nachnutzung durch nicht störende gewerbliche Betriebe auszugehen.

2. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Ob durch den Bebauungsplan XII-6-2 B eine nicht nur unwesentliche Wertminderung der Grundstücke eintritt, die die Anwendung der Vorschriften des BauGB, dritter Teil, zweiter Abschnitt begründen würde, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Teil IV VERFAHREN

Der Bebauungsplan begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll daher nicht durchgeführt werden.

Senatsinformation

Über die Absicht, das B-Planverfahren XII-6-2 B einzuleiten, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) zeitgleich mit Schreiben vom 15. Oktober 2003 informiert. Mit Schreiben vom 27.10.2003 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans XII-6-2 B durch die GL ausdrücklich begrüßt. Der Entwurf ist den Zielen der Raumordnung angepasst. Durch SenStadt wurde mit Schreiben vom 10.11.2003 mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans XII-6-2 B keine Bedenken bestehen. Das Verfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt.

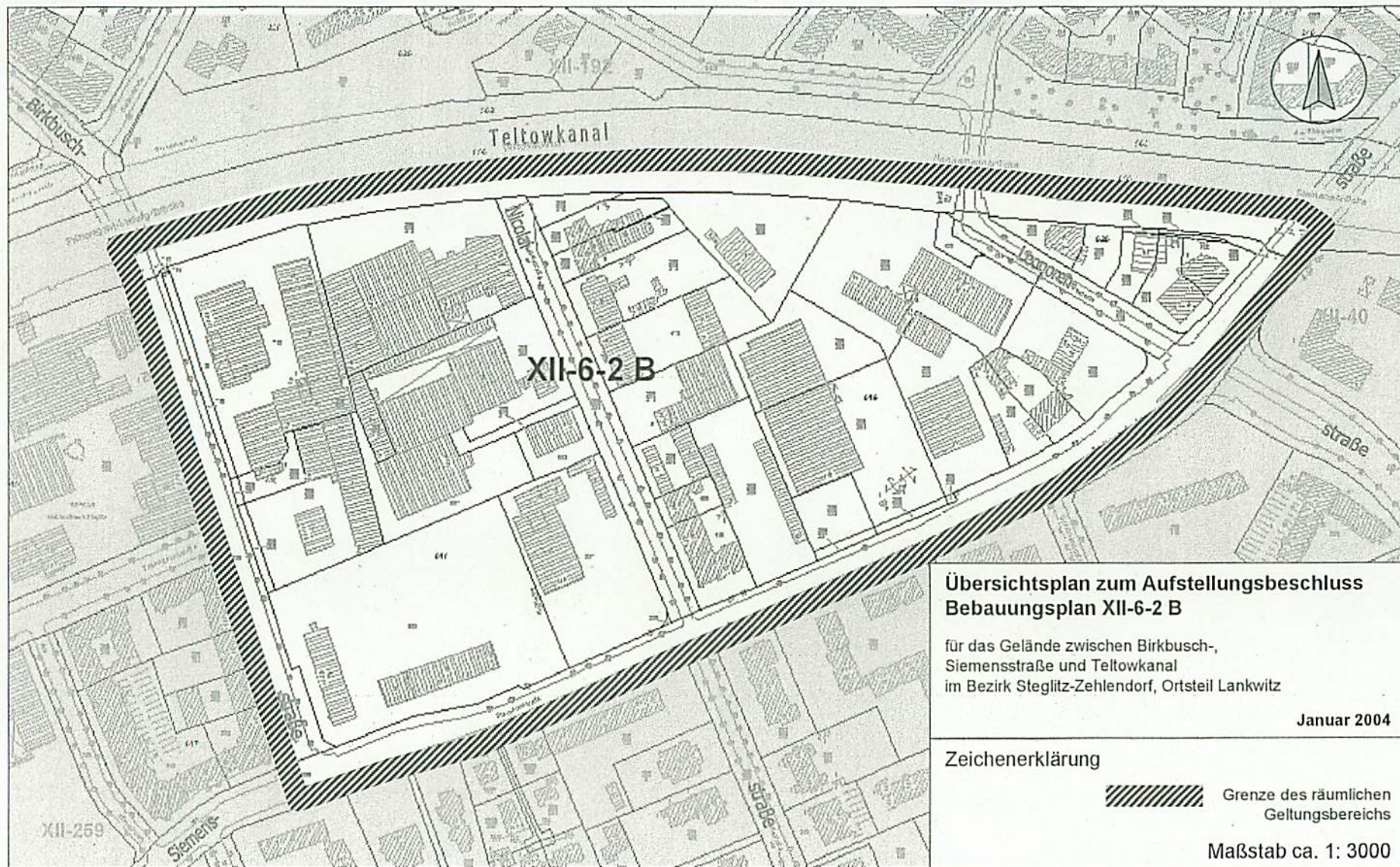
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521)



**Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan XII-6-2 B**

für das Gelände zwischen Birkbusch-,
Siemensstraße und Teltowkanal
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz

Januar 2004

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs

Maßstab ca. 1: 3000

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt -FB Stadtplanung-