



1

## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-111-2 für das Gelände zwischen Alt-Lankwitz, Bezirksgrenze, Kamenzer Damm, Dittersbacher Weg, für Teilflächen der Straße Alt-Lankwitz, des Bischofsgrüner Weges, des Kamenzer Dammes, der Haynauer Straße sowie für Teilflächen der Grundstücke Kamenzer Damm 71, 71a und 86 Alt-Lankwitz 88, 88 a, 88 b, Dittersbacher Weg 2/6, 10/12 und Haynauer Straße 76/80 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

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

### Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-111-2 für das Gelände zwischen der Straße Alt-Lankwitz, Bezirksgrenze, Kamenzer Damm, Dittersbacher Weg, für Teilflächen der Straße Alt-Lankwitz, des Bischofsgrüner Weges, des Kamenzer Dammes, der Haynauer Straße sowie für Teilflächen der Grundstücke Kamenzer Damm 71, 71a und 86, Alt-Lankwitz 88, 88 a, 88 b, Dittersbacher Weg 2/6, 10/12 und Haynauer Straße 76/80 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 18. März 1981

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402), wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan XII-111-2 vom 5. Juni 1979 mit Deckblatt vom 16. Februar 1981 für das Gelände zwischen der Straße Alt-Lankwitz, Bezirksgrenze, Kamenzer Damm, Dittersbacher Weg, für Teilflächen der Straße Alt-Lankwitz, des Bischofsgrüner Weges, des Kamenzer Dammes, der Haynauer Straße sowie für Teilflächen der Grundstücke Kamenzer Damm 71, 71a, und 86, Alt-Lankwitz 88, 88 a, 88 b, Dittersbacher Weg 2/6, 10/12 und Haynauer Straße 76/80 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, der

den durch Verordnung vom 6. Dezember 1962 (GVBl. S. 1288) festgesetzten Bebauungsplan XII-111 für das Gelände Alt-Lankwitz 100 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, teilweise ändert, wird festgesetzt.

## § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

## § 3

### (1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Vefahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## § 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

## A. Begründung:

### I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-111-2 liegt im Bereich des am 6. Dezember 1962 festgesetzten Bebauungsplanes XII-111. Die Notwendigkeit der Änderung des festgesetzten Bebauungsplanes ergab sich aus

- a) der Entscheidung des Senators für Bau- und Wohnungswesen, bei Straßen die dazu notwendigen Böschungen in das Straßenland einzubeziehen. (In dem vorliegenden Fall mußten die 1962 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien des Kamenzer Dammes und der Haynauer Straße verlegt werden.);
- b) der veränderten Verkehrsführung im Bereich der Straße Alt-Lankwitz und Bischofsgrüner Weg;
- c) der Umwandlung von als Vorschlag eingetragenen Gelände für Zwecke der Eisenbahnverwaltung in Gewerbegebiet intensiverer baulicher Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung von Belangen des Ortsbildes und des Umweltschutzes

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 11. Änderungsplan vom 30. Mai 1978 (ABl. S. 1180), - sind das Gelände überwiegend als Gewerbegebiet mit der Geschossflächenzahl 1,2 und der Kamenzer Damm als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Der Geländestreifen nördlich der Nordgrenze der Grundstücke Alt-Lankwitz 94/104 ist dem allgemeinen Wohngebiet mit der Geschossflächenzahl 0,6 zugeordnet. Den östlichen Randbereich hat der Flächennutzungsplan nachrichtlich als Bahnanlage übernommen.

Der durch Verordnung vom 6. Dezember 1962 (GVBl. S. 1288) festgesetzte Bebauungsplan XII-111 trifft unter anderem folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:  
beschränktes Arbeitsgebiet,

Maß der baulichen Nutzung:  
4,8 m<sup>2</sup> umbauten Raumes je m<sup>2</sup> Baugrundstück.

Wegen der inzwischen fertiggestellten Verbindung Kamenzer Damm - Lankwitzer Straße wird die Verlängerung der Straße Alt-Lankwitz zur Lankwitzer Straße nicht mehr benötigt; sie wurde entwidmet (Bekanntmachung vom 20. Juni 1977, ABl. S. 933).

## II. Verfahren

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplanes XII-111-2 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 21. Oktober 1960 zugestimmt.

Der Beschluß des Bezirksamtes Steglitz von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin bekanntgegeben.

Mit Beschluß des Bezirksamtes Steglitz von Berlin wurde gemäß § 2 a Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen von einer Anwendung des § 2 a Abs. 2 BBauG („Vorgezogene“ Bürgerbeteiligung) abgesehen, weil sich die Änderung des Bebauungsplanes XII-111 und die sich daraus ergebende Aufstellung des Bebauungsplanes XII-111-2 auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 BBauG), ist gemäß § 3 Abs. 2 AGB-BauG durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen erfolgt. Änderungswünsche wurden berücksichtigt; die von der Verwaltung des ehemaligen Reichseisenbahnvermögens vorgebrachten Wünsche wurden nicht aufrechterhalten.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 AGB-BauG am 20. Juni 1979 zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 20. August bis 20. September 1979 ist am 10. August 1979 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1343 fristgerecht bekanntgegeben worden (§ 2 a Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 AGB-BauG).

Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht von:

1. Herrn Karl Jonentz und Frau, Eigentümer des Grundstücks Alt-Lankwitz 94 und
2. der Verwaltung des ehemaligen Reichseisenbahnvermögens (VdeR)

Zu 1.:

Die Bedenken des Herrn Karl Jonentz und Frau betrafen die Abtretung einer Dreiecksfläche vom Grundstück Alt-Lankwitz 94; sie sind als gegenstandslos zu betrachten, da dem Anliegen durch Deckblatt entsprochen wurde.

Die Petenten wurden in sinngemäßer Anwendung des § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes von dem Deckblattvorschlag des Bezirksamtes Steglitz, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt, schriftlich unterrichtet.

Zur Deckblattaufstellung wird aufgeführt:

Auf Grund der geänderten Linienführung der Straße Alt-Lankwitz (Einnündung in den Bischofsgrüner Weg und Schließung des S-Bahnüberganges) und der damit verbundenen veränderten Verkehrsbedeutung der Straße Alt-Lankwitz konnte auf die Eckabschrägung auf dem Grundstück Alt-Lankwitz 94 verzichtet werden.

Die Beibehaltung der Eckabschrägung auf der Westseite der Einnündung findet ihre Begründung in dem Belang der Verkehrszügigkeit und -sicherheit. Im Verlauf des Dittersbacher Weges (Einbahnstraße in Richtung Norden zur Straße Alt-Lankwitz) müssen die Wagen der Autobuslinie 81 links in die Straße Alt-Lankwitz abbiegen. Um an dieser Einnündung einen sicheren

und übersichtlichen Verkehrsablauf gewährleisten zu können, ist innerhalb der bisherigen Verkehrsfläche eine der Abbiegemöglichkeiten des Busses entsprechende Eckabschrägung durch Verlagerung der Bordkante der Westseite der Einmündung des Dittersbacher Weges in die Straße Alt-Lankwitz angelegt worden. Diese vollzogene Eckabschrägung hat zur Folge, daß die verbleibende Gehwegfläche stark reduziert wurde, so daß zu gegebener Zeit im Interesse des Fußgängerverkehrs der Gehweg erweitert werden muß.

Die darüber hinaus von den Petenten befürchtete Anlage eines Gehweges im Bereich der Grundstücke Dittersbacher Weg 1-5 ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die von den Petenten gewünschte Erhaltung der Vorgärten durch eine in diesem Bereich 5 m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bepflanzungsbindungen gesichert.

Die Einteilung der angrenzenden Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### Zu 2.:

Die im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes erhobenen Bedenken der Verwaltung des ehemaligen Reichseisenbahnvermögens (VdeR) bezüglich der Gewährung von Geh- und Fahrrechten zu ihren Gunsten als Verwalter des Bereiches der entwickelten Straße Alt-Lankwitz und die im Rahmen der Trägerbeteiligung von ihr vorgebrachten Bedenken gegen die Herrichtung einer Schutzpflanzung auf Kosten der VdeR in diesem Bereich wurden unter Hinweis auf beabsichtigte privatrechtliche Regelungen in einem Kauf- und Tauschvertrag zurückgenommen.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen folgendes fest:

Die Verbindung der Lankwitzer Straße mit dem Kamenzer Damm über die Lankwitzer Brücke ist ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend inzwischen als Hauptverkehrsstraße in 26 m Breite ausgebaut worden. Da aber nunmehr die Straßenböschungen aus Gründen der Unterhaltung in die Straßenverkehrsfläche einbezogen werden müssen, wurde es notwendig, die durch den Bebauungsplan XII-111 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien des Kamenzer Dammes und der Haynauer Straße - hier im Einmündungsbereich inf den Kamenzer Damm - aufzuheben und am Böschungsfuß neu festzusetzen.

Durch die Aufgabe der bisherigen Verbindung der Straße Alt-Lankwitz über das S-Bahngelände mit der Lankwitzer Straße mußte die Trasse der Straße Alt-Lankwitz den Verkehrsgegebenheiten entsprechend an den Bischofsgrüner Weg angeschlossen werden; die südliche Straßenbegrenzungslinie wurde zugunsten des Grundstückes Alt-Lankwitz 102 in nördlicher Richtung verschoben. Zur Erschließung der Grundstücke Alt-Lankwitz 102/106 sowie hinter Alt-Lankwitz 102 wurde die - ursprünglich als verlängerte Haynauer Straße bezeichnete - Straße Alt-Lankwitz als 15 m breite Sackstraße ausgebaut. Zum Kamenzer Damm besteht lediglich eine Fußgänger Verbindung als Teil einer begrünten Straßenlandfläche.

Der 10,5 m breite und noch nicht endgültig ausgebaute Dittersbacher Weg wird, wie unter II. ausgeführt, als Einbahnstraße vom Kamenzer Damm zur Straße Alt-Lankwitz genutzt.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Straßenbegrenzungslinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien sowie Straßenverkehrsflächen fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden bei flächenmäßiger Ausweisung als Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl 0,8, der Geschoßflächenzahl 1,4, mit 3 zulässigen Vollgeschossen und in offener Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl ist das Ergebnis der Umrechnung des durch Bebauungsplan XII-111 festgesetzten Maßes der Nutzung (Baumassenzahl 4,8). Die so ermittelte Geschoßflächenzahl entspricht in etwa dem bisher geltenden Maß der baulichen Nutzung und läßt mithin keine Planungsschäden entstehen. Die geringfügige Anhebung des Nutzungsmaßes ist als Entwicklung aus der Darstellung im Flächennutzungsplan (Ge-

schoßflächenzahl 1,2) anzusehen. Sie ist das Ergebnis des Übergangs in eine konkretere Planungstufe und erfaßt nur einen kleinen Teil des dort dargestellten Gewerbegebietes.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß im Gewerbegebiet entlang den Straßenbegrenzungslinien überwiegend 5 m bzw. 6 m breite Vorgärten verbleiben. Für diese wurden zur besseren Abschirmung zum benachbarten allgemeinen Wohngebiet, aber auch aus Gestaltungsgründen Bepflanzungsbindungen festgesetzt. In den Bereichen beiderseits der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche im entwidmeten Abschnitt der Straße Alt-Lankwitz wurden zur Abschirmung des unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngebietes dichte Beflantungen mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen vorgeschrieben.

Ausnahmen von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurden mit Rücksicht auf den Charakter des benachbarten Wohngebietes nicht vorgesehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich mithin aus der Änderung der Bauleitplanung nicht.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- Eine im Bebauungsplan näher beschriebene, nicht überbaubare Teilfläche des Grundstückes Haynauer Straße 76/80 ist dem Gewerbegebiet mit 3 zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschoßflächenzahl 1,4 zugehörig.
- Die Baugrundstücke im Gewerbegebiet sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
- Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Entlang der Eisenbahnstrecke ist nach Abstimmung mit der Deutschen Bundesbahn, Verwaltungsstelle Berlin, nur noch ein überwiegend 5 m breiter Geländestreifen für künftige Bahnanlagen als „in Aussicht genommene Erweiterung des Eisenbahngeländes“ eingetragen worden (Vorschlagseintragung).

Die Umwandlung der im Bebauungsplan XII-111 als „in Aussicht genommene Erweiterung des Bahngeländes“ eingetragenen Teilflächen der Grundstücke Alt-Lankwitz 104/106 in Gewerbegebiet ist darin begründet, daß auf den Flächen bereits seit langer Zeit Gewerbebetriebe bestehen und auch - von seiten der Eigentümer - nicht die Absicht besteht, diese Nutzung zu verändern; es handelt sich mithin um eine Angleichung der Nutzung an den bestehenden Zustand.

Die Umwandlung einer verhältnismäßig kleinen Teilfläche des Grundstückes Alt-Lankwitz 106 im Bereich der früheren Verbindung der Straße Alt-Lankwitz mit der Lankwitzer Straße von allgemeinem Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 0,6 in Gewerbegebiet sowie die Nutzungsmaßanhebung stellt in Anbetracht der dort vorhandenen Nutzung eine Verfeinerung der Planung dar, die gleichzeitig der Vermeidung von Planungsschäden und der Festsetzung eines einheitlichen Nutzungsmaßes in Angleichung an das übrige Gewerbegebiet dient. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Umwandlung nicht entgegen, zumal ein Teil dieser Fläche durch die Festsetzung von Bepflanzungsbindungen zur Abschirmung gegen das nördlich angrenzende Wohngebiet beitragen wird.

Auch diese Festsetzungen stellen eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar, da sie die Grundzüge der Planung nicht berühren.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch das Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Baunutzungsordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402).

*C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan  
und die Finanzplanung:*

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen werden auf . . . . . 1 002 000 DM geschätzt.

Einnahmen aus Grundstücksverkauf werden auf . . . . . 45 500 DM geschätzt.

Ausgaben für den Grunderwerb entstehen voraussichtlich in Höhe von . . . . . 60 000 DM

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

*D. Auswirkungen auf die Umwelt:*

Siehe Ausführungen zu A. - II. Verfahren und III. Inhalt des Planes -.

(Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.)

Berlin, den 4. April 1981

Der Senat von Berlin

Dr. Vogel  
Reg. Bürgermeister

Ulrich  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen