



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-225
(in zwei Blättern) für Teilflächen des Geländes südlich des
Teltowkanals am Hafen Lankwitz und nördlich der Grundstücke
Alt-Lankwitz 17/45 zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße und Wunsiedeler Weg
sowie für Teilflächen des Wunsiedeler Weges 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-225
(in zwei Blättern) für Teilflächen des Geländes
südlich des Teltowkanals am Hafen Lankwitz
und nördlich der Grundstücke Alt-Lankwitz 17/45
zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße und Wunsiedeler Weg
sowie für Teilflächen des Wunsiedeler Weges
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 9. September 1974

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni
1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052),
in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur
Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960
(GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai
1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-225 vom 14. Juni 1973 (in zwei
Blättern) mit Deckblatt vom 13. August 1974 für Teil-
flächen des Geländes südlich des Teltowkanals am Hafen
Lankwitz und nördlich der Grundstücke Alt-Lankwitz 17/45
zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße und Wunsiedeler Weg so-
wie für Teilflächen des Wunsiedeler Weges im Bezirk
Steglitz, Ortsteil Lankwitz, der den durch Verordnung vom
9. Juni 1959 (GVBl. S. 727) festgesetzten Bebauungsplan
XII-7 für das Gebiet an der Kaiser-Wilhelm-Straße nörd-
lich und südlich des Teltowkanals in Berlin-Lankwitz teil-
weise 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

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Die Firma Mabanafit GmbH & Co. Berlin beabsichtigt, ihr Tanklager am Hafen Lankwitz (Teltowkanal) zu einem Großtanklager zu erweitern. Größe, Lage und verkehrliche Erschließung des Geländes sind hierfür besonders geeignet. Die Maßnahme soll auch einer erweiterten Vorratshaltung von Heizöl in Berlin dienen. Wegen der Konzentration von Tanklagern im nordwestlichen Teil der Stadt ist die Einrichtung weiterer Tanklagerkapazitäten mit Wasser- und Bahnanschluß im südlichen Stadtgebiet zu fördern. Ein Teil des Vorhabens konnte bereits bauaufsichtsrechtlich genehmigt werden.

Das Grundstück Kaiser-Wilhelm-Straße 133 wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, weil hier die Firma Lysoform auf ihrem Grundstück einen Erweiterungsbau plant.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 4. Änderungs- und Ergänzungsplan zum Flächennutzungsplan vom 16. Juli 1973 (ABl. 1974 S. 793), ist der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tanklager“ - Baumassenzahl 4,0 -, das Grundstück Kaiser-Wilhelm-Straße Nr. 133 als Gewerbegebiet - Geschosflächenzahl 0,6 - dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände überwiegend im beschränkten Arbeitsgebiet, Baustufe II/2; eine kleinere Dreiecksfläche am Wunsiedeler Weg im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung und ändert im Bereich ostwärts der Kaiser-Wilhelm-Straße und südlich des Teltowkanals zum Teil, die im Bebauungsplan XII-7 durch Verordnung vom 9. Juni 1959 (GVBl. S. 727) getroffenen Festsetzungen.

II. Inhalt des Planes

Das von der Firma Mabanafit Berlin GmbH & Co. beanspruchte Gelände für die Erweiterung ihres Tanklagers südlich des Hafens Lankwitz wird durch den Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tanklager“ mit der Baumassenzahl 0,4 bei offener Bauweise festgesetzt. Hierbei ist eine bestimmte durch Buchstaben gekennzeichnete Grundstücksfläche östlich und südlich der überbaubaren Fläche gemäß festzusetzenden Längen- und Querprofilen (Blatt 2 des Bebauungsplanes) aufzuschütten, zu gestalten und dicht mit Mischwald zu bepflanzen (Planergänzungsbestimmung 6). Sie ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (Planergänzungsbestimmung 4). Die dadurch entstehende bewaldete Aufschüttung von einer Höhe bis zu 8,5 m soll der Abschirmung des Tanklagers zu den angrenzenden Wohngebieten dienen und außerdem einen der Allgemeinheit zugänglichen Wanderweg aufnehmen. Ein von einem Gartenbauarchitekten im Auftrag der Firma Mabanafit in Zusammenarbeit mit dem Gartenbauamt des Bezirk Steglitz ausgearbeiteter Gestaltungsplan war Grundlage für die auf Blatt 2 eingetragenen Höhen- und Querprofile. Für das Sondergebiet wird durch Planergänzungsbestimmung 1 geregelt, daß es der Lagerung und dem Umschlag von Mineralölen dient und nur solche baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dieser Zweckbestimmung dienen. Des Weiteren wird durch Planergänzungsbestimmung 2 bestimmt, daß die Höhe der Gebäude (einschließlich der Tanks) 52,0 m über NN nicht überschreiten darf.

Die Belange des Umweltschutzes werden - abgesehen von der Herrichtung der erwähnten Aufschüttung - durch die Planergänzungsbestimmung 1 berücksichtigt, in der geregelt wird, daß von den Anlagen im Sondergebiet keine Belästigungen ausgehen dürfen, die für die Umgebung unzumutbar sind; insbesondere dürfen die von dem Sondergebiet ausgehenden Lärmstörungen, die Immissionsrichtwerte tagsüber 50 dB (A) und nachts 35 dB (A), gemessen auf einem Linienzug am Maulbronner Ufer und einer durch Buchstaben näher bezeichneten Linie, die mit der Ausdehnung des Sondergebietes identisch ist, nicht überschrei-

ten. Die dB (A)-Werte entsprechen den in der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 angegebenen Planungsrichtpegeln für reines Wohngebiet.

Für eine entlang des Teltowkanals verlaufende Versorgungsleitung (Elektrizität) wurde eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche ausgewiesen, auf der, soweit sie zum Bereich der überbaubaren Fläche gehört, bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen (Planergänzungsbestimmung 5). Eine weitere Fläche zwischen dem Wendeplatz des Wunsiedeler Weges und dem Teltowkanal darf zur Erhaltung des unterirdischen (verrohrten) Gasgrabens nur gemäß Planergänzungsbestimmung 7 genutzt werden.

Im übrigen wurden in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan die Grundstücke Kaiser-Wilhelm-Straße 133 und 131 a (teilweise) bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als dem Gewerbegebiet zugeordnete Baugrundstücke mit 3 zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,9 festgesetzt. Die Anhebung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung von Geschoßflächenzahl 0,6 in der vorbereitenden Bauleitplanung auf 0,9 ist bei der geringen Größe der von der Umwandlung betroffenen Fläche als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen und liegt im Interesse der Förderung der Berliner Wirtschaft. Sie ist für die verkehrlich gut erschlossenen Grundstücksflächen vertretbar und verändert die Grundzüge der Planung nicht.

Nördlich dieser Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche fest, die die Zufahrt zum Tanklager bildet. Dabei würde ein Teil des im Bebauungsplan XII-7 festgesetzten Straßenlandes in das Gewerbegebiet einbezogen.

Der Wunsiedeler Weg dient nur noch der Erschließung des östlich angrenzenden Wohngebietes; er wurde in einer Breite von 12 m festgesetzt und endet im Norden mit einem Wendeplatz. Im Zuge der an das Sondergebiet - Tanklager - angrenzenden Straßenbegrenzungslinie des Wunsiedeler Weges wurde ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt, so daß der Wunsiedeler Weg als Wohnstraße nicht vom Tanklager her durch zu- und abfahrende Tankwagen benutzt wird. Lediglich nördlich des Wendeplatzes darf eine Zu- und Abfahrt zum Tanklager angelegt werden, die gemäß Planergänzungsbestimmung 8 nur im Gefahrenfalle benutzt werden darf.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz mit Beschluß vom 11. Juli 1973 erhalten und in der Zeit vom 13. August bis 14. September 1973 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vorgebracht von:

- a) Herrn Kurt Raddatz und Frau Dr. med. Gerda Raddatz als Eigentümer des Grundstücks Wunsiedeler Weg 33;
- b) Firma Hauert & Noack GmbH & Co. Wohnungsbau KG als Bevollmächtigte zur Wahrnehmung der Interessen der Eigentümer des Grundstücks Wunsiedeler Weg 7-11;
- c) Herrn Werner Brast als Eigentümer des Grundstücks Bischofsgrüner Weg 99;
- d) Herrn Kurt Pehle als Eigentümer des Grundstücks Maulbronner Ufer 22;
- e) der Generalpriorin Dr. Andrea Maj als Vertreterin des Dominikushauses - Säuglings- und Krankenfürsorge GmbH - und des Theodosius-Krankenhauses für die Grundstücke Alt-Lankwitz 31/39;
- f) Herrn Dr. med. Horst Kranzusch als Eigentümer des Grundstücks Alt-Lankwitz 17/19.

Die Eigentümer zu a) sehen in der Errichtung des Tanklagers und den daraus entstehenden Gefahren eine erhebliche Wertminderung ihres Grundstücks.

Die Bevollmächtigten zu b) würden den vorgesehenen Baumaßnahmen nur dann zustimmen, wenn zur Abschirmung des Tanklagers parallel und in 30 m Entfernung zum Wunsiedeler Weg ein mindestens 4,5 m hoher sanft geneigter bepflanzter Wall angeordnet wird. Hinsichtlich der Qualität der vorgesehenen Bepflanzung wurden detaillierte Vorschläge, u. a. mit einem Anteil von 30% gleichmäßig verteilten immergrünen Gehölzen, gemacht.

Die Bedenken zu c) richten sich im wesentlichen gegen die Erweiterung des Tanklagers. Es sei unverständlich, daß inmitten einer Wohngegend ein derart großes Tanklager mit den durch seine Nutzung für die Anlieger verbundenen Belästigungen errichtet werde. Da die Anlieferung zu dem bereits bestehenden Tanklager auf dem Schienenwege erfolge, sei die Notwendigkeit der Lage des Standortes am Wasser (Teltowkanal) nicht überzeugend zu begründen, so daß das Tanklager besser auf einem der stillgelegten Güterbahnhöfe errichtet werden könne.

Der Eigentümer zu d) erhebt Bedenken gegen den Bebauungsplan mit der Begründung, die durch das Tanklager auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen seien unzumutbar. Zur Minderung der Belästigungen und Störungen werde angeregt, den Grünstreifen am Nordufer des Teltowkanals am Maulbronner Ufer durch wesentlich dichtere und höhere Bepflanzungen gegen das Tanklager abzuschirmen. Auf die Einhaltung der Planergänzungsbestimmungen solle streng geachtet werden, um die Gesundheit der Anwohner zu schützen.

Die Bedenken zu e) richten sich gegen die Aufschüttung des Erdwalles im unmittelbaren Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Durch die Höhe der Wälle würden die Luft- und Windverhältnisse nachteilig verändert werden, so daß eine Durchfeuchtung des Gelände befürchtet werde. Des weiteren richten sich die Bedenken gegen die Zugänglichkeit der begrüneten Erdwälle für die Öffentlichkeit durch einen Wanderweg, der infolge seiner Höhenlage den Benutzern Einsicht in das Grundstück geben könne. Für die im rückwärtigen Gartenteil des Grundstücks erholungs-suchenden Patienten sei daher die Ruhe nicht mehr gewährleistet. Mit der Aufschüttung von „Bergen“ auf dem Nachbargrundstück trete für das eigene Gelände eine wesentliche Wertminderung ein. Es wurde gefordert, unter Würdigung nachbarlicher Belange und der besonderen Interessen der Krankenhäuser die begrünete Aufschüttung in diesem Bereich nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Der Eigentümer zu f) sieht durch die Erweiterung des Tanklagers eine Einschränkung des Wohnwertes seines Grundstücks.

Die Bedenken und Anregungen würden von den Betroffenen auch nach schriftlicher Stellungnahme des Stadtplanungsamtes und zu e) nach nachfolgender mündlicher Erörterung aufrecht erhalten.

Die vorgebrachten Bedenken müßten nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, soweit sie nach den Planergänzungsbestimmungen nicht ohnehin als unbegründet anzusehen sind, unberücksichtigt bleiben.

Im einzelnen ist zu a) bis f) zu bemerken:

Die Festsetzung des Standortes für das Tanklager erfolgte in voller Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Interesse einer die Belange der umliegenden Wohnnutzung berücksichtigenden städtebaulichen Neuordnung wurde im Bebauungsplan - wie bereits erwähnt - festgesetzt, daß entlang der südlichen und östlichen Standortgrenze eine Erdaufschüttung vorzusehen und dicht mit Mischwald zu bepflanzen ist. Darüber hinaus wurde in Abstimmung mit dem Senator für Gesundheit und Umweltschutz durch Planergänzungsbestimmung geregelt, daß von den Anlagen des Sondergebietes keine Belästigungen ausgehen dürfen, die für die Umgebung unzumutbar sind und daß die vom Sondergebiet ausgehenden Lärmstörungen bestimmte Immissionsrichtwerte, die den Planungsrichtpegeln für reines Wohngebiet entsprechen - gemessen auf einem festgelegten Linienzug nördlich des Maulbronner Ufers und entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Sondergebietes - nicht überschreiten dürfen. Durch diese Festsetzungen wurde den Belangen des Umweltschutzes im Bebauungsplan im größtmöglichen Umfang Rechnung getragen.

Soweit durch das Bauvorhaben Fragen der Sicherheit berührt werden, finden sie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ihre Berücksichtigung. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Bedenken und Anregungen können daher als vorgebracht angesehen werden.

Eine Wertminderung von Grundstücken durch die Nutzung des Sondergebietes als Tanklager ist nicht erkennbar; Fragen dieser Art müssen gegebenenfalls in einem gesonderten Verfahren - unabhängig vom Bebauungsplan - geklärt werden.

Zu b):

Die Planergänzungsbestimmung 6 sieht vor, daß entlang der Süd- und Ostgrenze des Sondergebietes ein Erdwall aufgeschüttet wird, der den auf Blatt 2 des Bebauungsplanes festgesetzten Längen- und Querprofilen entspricht und dicht mit Mischwald zu bepflanzen ist. Vor dem Grundstück Wunsiedeler Weg 7-11 hat die Fläche mit Bepflanzungsbindungen eine Tiefe von etwa 26 bis 45 m und der Wall im Mittel eine Höhe von annähernd 4 m. Die Art der Bepflanzung, die in Abstimmung mit dem Gartenbauamt Steglitz vorgenommen wird, ist im einzelnen nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie muß entsprechend der Planergänzungsbestimmung 6 aber aus Mischwald bestehen und wird nach dem von der Firma Mabanaft vorgelegten Bepflanzungsplan zahlreiche immergrüne Gehölze enthalten.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen dürfen damit im wesentlichen berücksichtigt sein.

Zu c):

Zu den Bedenken hinsichtlich der Erweiterung des bisher auf dem Schienenweg versorgten Tanklagers und der bestehenden Notwendigkeit des Wasserstraßenanschlusses hat der Senator für Wirtschaft wie folgt Stellung genommen:

Bei der Suche nach geeigneten Standorten für zu errichtende zusätzliche Tanklager war zu berücksichtigen, daß die bisherige Tanklagerkapazität des Mineralölhandels kopflastig im Nordwesten Berlins konzentriert ist, während im Süden Berlins nur geringere Lagerkapazitäten vorhanden sind. Bei Beibehaltung von Tanklagern ausschließlich im Nordwestteil der Stadt würde ein erheblicher Schwariastverkehr entstehen, der gerade infolge der Transportkosten eine Verteuerung des Mineralöls und außerdem weitere Kosten für die Unterhaltung der überörtlichen Verkehrsstraßen verursachen würde.

Diese Kosten sind volkswirtschaftlich nicht zu vertreten. Ein anderer Standort mit der für ein Tanklager unerläßlichen Erschließung durch Gleis- oder Wasserstraßenanschluß an anderer Stelle steht nicht zur Verfügung.

Teilflächen des Gaswerksgeländes Mariendorf werden - wenn überhaupt - erst gegen Ende des Jahrzehnts einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Ohne den Ausbau des Tanklagers am Hafen Lankwitz könnte die Versorgung der Berliner Bevölkerung schon in sehr kurzer Zeit gefährdet sein.

Im übrigen ist die Firma Mabanaft bereit, den Belangen des Umweltschutzes und den rechtlichen und planerischen Auflagen über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus Rechnung zu tragen, so daß berechnete Belange der Bewohner angrenzender Gebiete auf jeden Fall gewahrt werden.

Auch nach eingehender Erörterung hat Herr Brast seine vorgebrachten Bedenken und Anregungen aufrechterhalten; sie müßten jedoch unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unberücksichtigt bleiben.

Zu d):

Hinsichtlich der Lärmbelästigungen wird auf, (die unter a) bereits näher erläuterte Planergänzungsbestimmung) hingewiesen. Im übrigen hat die Bezirksverwaltung Herrn Pehle bereits mitgeteilt, daß von der Firma Mabanaft ein Gutachten über die Geräuschimmissionen und -emissionen am Nordufer des Teltowkanals in Auftrag gegeben wurde. Dieses Gutachten soll ermitteln, ob durch Anpflanzung weiterer Bäume und Sträucher an der Nordseite des Teltowkanals (Maulbronner Ufer) ein natürlicher Lärmschutz nötig und möglich ist. Bei Bedarf würde die Firma Mabanaft die Anpflanzungen auf eigene Kosten im Einvernehmen mit der Teltowkanal AG durchführen.

Hinsichtlich der Geruchsbelästigung sieht die Firma den Einbau einer Aktiv-Kohlefilter-Absorptionsanlage vor. Die Anlage dient zur Filterung der Abluftmengen sowohl aus den Lagertanks als auch aus der Tankwagenabfüllanlage und soll eine mögliche Geruchsbildung verhindern.

Im übrigen obliegt die Überwachung der Einhaltung der Planergänzungsbestimmungen dem bezirklichen Bauaufsichtsamt.

Zu e):

Die gegen die Aufschüttung des Erdwalles - der der Abschirmung des Tanklagers gegen die angrenzenden Wohngebiete dienen soll - und die Eintragung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit (öffentlicher Wanderweg) vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtplanungsamt mit der Vertreterin des Dominikushauses erörtert.

Dabei hat das Stadtplanungsamt insbesondere auf die Planergänzungsbestimmung 6 Bezug genommen, nach der die Aufschüttung gemäß den in Blatt 2 des Bebauungsplanes nachgewiesenen Querprofilen zu erfolgen hat und dicht zu bepflanzen ist.

Weiterhin hat die Firma Mabanaf mit Schreiben vom 5. November 1973 an den Senator für Bau- und Wohnungswesen ausdrücklich darauf hingewiesen, daß sie sich verpflichte, über die schon bislang vorgesehene dichte Bepflanzung des Schutzwalles hinaus im Nahbereich des Weges eine besonders dichte Bepflanzung mit immergrünen Gehölzen vorzusehen, um damit die Möglichkeit des Einblickes in den Garten des Dominikushauses vom Wanderweg aus zu erschweren. Ein dementsprechender Bepflanzungsplan wurde vorgelegt.

Die Firma Mabanaf hat weiterhin bestätigt, daß die in Aussicht genommene Nutzung des Wanderweges durch die Allgemeinheit zum Schutz der Neubepflanzung nicht vor 2 Jahren nach Herstellung freigegeben werde. Es würden auch keine Bänke in Richtung zum Dominikushaus aufgestellt; der Entwurf der Grünanlage sei mit dem Gartenbauamt Steglitz abgestimmt.

Die Vertreterin des Dominikushauses hat trotz eingehender Erörterung und der Bereitschaft der Firma Mabanaf, negativen Einflüssen mit einem erheblichen Kostenmehraufwand entgegenwirken zu wollen, ihre vorgebrachten Bedenken und Anregungen aufrechterhalten.

Allgemein ist festzustellen, daß die Aufschüttung dem Schutz der anliegenden Grundstücke und der Umgebung - somit auch den Grundstücken des Dominikushauses - dient und unter Berücksichtigung früher vorgebrachter Bedenken und Anregungen festgesetzt wurde.

Die Möglichkeit des Einblickes in das Grundstück muß mehr oder weniger jeder Grundstückseigentümer hinnehmen, anstatt des Schutzwalles und der Tanks hätte bei anderweitiger gewerblicher Nutzung durchaus auch ein 3geschossiges Gebäude an dieser Stelle in angemessenem Abstand errichtet werden können. Der Wanderweg erreicht jedoch hinsichtlich seiner Höhenlage über Gelände nicht die Höhe des Fußbodens eines 3. Geschosses in einem Gebäude.

Eine Durchfeuchtung des Grundstückes der Einsprechenden durch Niederschlagswasser von der Böschung des Schutzwalles her ist nicht zu befürchten, da die Belange einer einwandfreien Beseitigung des Oberflächenwassers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden müssen. Im übrigen wurde diesen Belangen durch Änderung der Querprofile in Verbindung mit Planergänzungsbestimmung 6 dadurch Rechnung getragen, daß zwischen dem Böschungsfuß der Anschüttung und den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3,0 m gesichert wird.

Die für Erholungszwecke geplante Einrichtung des Wanderweges wird der Öffentlichkeit erst nach Ablauf der Zweijahresfrist dienen können, damit für die Entwicklung der Vegetation bis zum Zeitpunkt der Freigabe für die öffentliche Nutzung ein ausreichender Schutz gewährleistet ist.

Unter Berücksichtigung dieser Sachlage besteht unter Abwägung der verschiedenen Interessen keine Veranlassung, auf die öffentliche Nutzung des Wanderweges zu verzichten.

Hinsichtlich der mutmaßlichen Veränderung der Luft- und Windverhältnisse im Bereich der rückwärtigen Grundstückstelle kann davon ausgegangen werden, daß im Hinblick auf die relativ geringen und unterschiedlichen Höhen des Walles keine klimatischen Veränderungen eintreten werden.

Zu f):

Die Bezirksverwaltung hat mit Herrn Dr. med. Kranzusch die Grundzüge der Planung im Bereich des Tanklagers schriftlich erörtert und darauf hingewiesen, daß mit den Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt wird, daß keinerlei unzumutbare Belästigungen der Umgebung eintreten dürfen.

Der Einsprechende hat darauf hin auf weitere Erörterungen verzichtet. Es ist anzunehmen, daß die Bedenken über die Einschränkung des Bodenwertes seines Grundstückes Alt-Lankwitz 17-19 somit entkräftet wurden.

Die Firma Hauert und Noack GmbH & Co Wohnungsbau KG als Bevollmächtigte zur Wahrnehmung der Interessen der Eigentümer des Grundstückes Wunsiedeler Weg 7-11 hat nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erklärt, daß sie ihre seinerzeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen nur dann zurücknehmen würde, wenn folgendes berücksichtigt werde:

1. Die Gestaltung und Bepflanzung des Abschirmstreifens (Erdwall) habe nach den von der Firma Mabanaf vorgelegten Planungsunterlagen zu erfolgen.
2. Die Aufschüttungen des Erdwalles und die anschließende Bepflanzung müsse zusammen mit der Errichtung der Öltanks erfolgen und spätestens nach deren Fertigstellung abgeschlossen sein.
3. Da nach dem vorliegenden Bebauungsplan die Sohle der Tanks auf 35,0 m über NN liegen wird, habe dies zumindest für die Bauzeit, wahrscheinlich jedoch ständig, eine Wasserhaltung und dauernde Grundwasserabsenkung zur Folge. Im Hinblick auf die Beschaffenheit des Baugrundes - Torfschichten von unterschiedlicher Dicke, die bei Wasserentzug mit Volumenverminderung reagieren - könnten sich bei der auf ihrem Grundstück vorhandenen Bebauung Setzungsschäden ergeben. Für so entstehende Folgeschäden habe nach § 823 BGB der Verursacher zu haften, in diesem Falle die Firma Mabanaf. Sollte sich jedoch die Höhenlage der Tanks ändern, wäre der beabsichtigte Sichtschutz zu niedrig.
4. Nach Auskunft des Tiefbauamtes Steglitz werde der unbefestigte Teil des Wunsiedeler Weges im Auftrage der Firma Mabanaf ausgebaut. Es wird um Zusicherung gebeten, daß hierfür keine Anliegerbeiträge erhoben werden.
5. Der Fernsehempfang werde durch die Metallmassen der vorhandenen Tanks stark beeinträchtigt. Bei Errichtung weiterer Tanks in unmittelbarer Nähe des Wunsiedeler Weges, die an Größe die jetzt vorhandenen um ein Mehrfaches überträfen, werde ein Fernsehempfang unmöglich gemacht. Hier sei Abhilfe zu schaffen.

Die von der Firma Hauert und Noack nachträglich erhobenen Forderungen betreffen im wesentlichen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern die Planungsdurchführung; es wird dennoch zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.:

Die TBG Tanklagerbetriebsgesellschaft mbH - Tochtergesellschaft der Firma Mabanaf - bestätigte auf Anfrage, daß die Aufschüttung, Gestaltung und Bepflanzung des Erdwalles nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit dem Gartenbauamt Steglitz vorgenommen wird.

Zu 2.:

Die o. g. Gesellschaft teilt ferner mit, daß die Aufschüttung des Erdwalls im Frühsommer 1974 beendet sein wird und mit der Fertigstellung der Tanks im Dezember 1974 gerechnet werden kann.

Zu 3:

Die Sohle der Tanks wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Blatt 2) bei einer Geländehöhe von 35,0 m über NN liegen.

Bei eventuell erforderlich werdenden Regelungen hinsichtlich der Abwendung von Schäden infolge einer Grundwasserabsenkung handelt es sich um eine Angelegenheit des privaten Rechts, die nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahren behandelt werden kann.

Zu 4.:

Entgegen einer früheren Absicht, den Ausbau des Wunsiedeler Weges zwischen dem Bischofsgrüner Weg und der Wendepalte im Auftrage der Firma Mabanaf durch Dritte durchführen zu lassen, ist nunmehr im Einvernehmen mit dem Senator für Finanzen entschieden worden, daß die Straßenbaumaßnahme durch das Tiefbauamt Steglitz vorgenommen wird. Der aus öffentlichen Mitteln finanzierte Ausbau des Wunsiedeler Weges ist nach dem Erschließungsbeitragsgesetz in der Fassung vom 14. Januar 1971 beitragsfähig, so daß auch die Eigentümer des Grundstücks Wunsiedeler Weg 7-11 zu gegebener Zeit zur Leistung des Erschließungsbeitrages herangezogen werden müssen.

Zu 5.:

Hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Fernsehempfanges hat die Landespostdirektion Berlin folgendes mitgeteilt:

„In welchem Umfange geplante Bauwerke den Fernseh-Rundfunkempfang beeinträchtigen, kann nach unserer Erfahrung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Es ist aber damit zu rechnen, daß die künftigen Öltanks am Hafen Lankwitz für die Reihenhäuser Wunsiedeler Weg Nrn. 7-11 den Fernseh-Rundfunkempfang abschatten werden, da diese Häuser nur etwa 7,0 m hoch sind und die an einem Mast üblicher Höhe angebrachten Empfangsantennen von den Öltanks überragt werden. Wir erwarten hauptsächlich eine Abschattung des 2. und 3. Programmes, während das 1. Programm möglicherweise seitlich an den Öltanks vorbei empfangen werden kann. Von der Beeinträchtigung sind voraussichtlich nicht nur die Grundstücke

Wunsiedeler Weg 7-11, sondern zahlreiche Grundstücke in dem vom Wunsiedeler Weg, dem Goldmühler Weg und der S-Bahnstrecke begrenzten Gebiet betroffen.

Eine rechtliche Handhabe, um Bauträger von hochragenden Bauteilen zu veranlassen, die durch diese verursachten Beeinträchtigungen der Fernseh-Rundfunkversorgung durch geeignete technische Maßnahmen auf ihre Kosten zu verhindern oder zu beseitigen, gibt es bisher noch nicht.

Auch die Träger der Rundfunkversorgung - die Rundfunkanstalten und die Deutsche Bundespost - sehen sich zur Zeit außerstande, so entstandene Versorgungslücken wieder aufzufüllen, da eine Rechtsgrundlage fehlt und die Finanzierungsfrage ungeklärt ist.

Zwar hat eine vom Arbeitskreis Rundfunkempfangsantennen eingesetzte Rechtskommission am 27. Juni 1972 ein Gutachten vorgelegt, in welchem Abhilfemöglichkeiten untersucht und Vorschläge für Gesetzesregelungen sowie die Lösung der Finanzierungsfrage gemacht werden; soweit uns bekannt ist konnten sich jedoch die Beteiligten bisher über die zu treffenden Regelungen noch nicht einigen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:**a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:**

Die Ausgaben für den Erwerb von Straßenverkehrsflächen belaufen sich auf etwa 228 000,— DM

Die Kosten für den Ausbau des Wunsiedeler Weges betragen etwa 400 000,— DM. Sie sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Der Erschließungsaufwand ist im Rahmen der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 24. September 1974

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator für Bau- und
Wohnungswesen