

DU

Stapl T 3/1c/5

53

6/8

Katt 20/9

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-259
für das Gelände zwischen Teltowkanalstraße, Am Elsenbruch,
Siemensstraße und Wiesenweg im Bezirk Steglitz,
Ortsteil Lankwitz

Vom 29. Juni 1984

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-259 vom 20. September 1982 für das Gelände zwischen Teltowkanalstraße, Am Elsenbruch, Siemensstraße und Wiesenweg im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, 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 Verfahrens- 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.

Berlin, den 29. Juni 1984

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

Franke

Der Senat von Berlin
BauWohn II b A 12-6142/XII-259
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 4753
intern (95)

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - GSen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-259
für das Gelände zwischen Teltowkanalstraße, Am Elsenbruch, Siemensstraße
und Wiesenweg 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:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-259
für das Gelände zwischen Teltowkanalstraße, Am Elsenbruch, Siemensstraße und
Wiesenweg im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 29.06. 1984

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 ge-
ändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Ver-
bindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes
(AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-259 vom 20. September 1982 für das Gelände zwischen Teltowkanalstraße, Am Elsenbruch, Siemensstraße und Wiesenweg im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, 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 Verfahrens- 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

Zur Verbesserung der Berliner Wirtschaftsstruktur ist es notwendig, die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die hier für möglich und für städtebaulich vertretbar gehaltene intensivere Nutzung gewerblicher Flächen zu schaffen.

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche, bereits gewerblich genutzte Baugrundstück ist aus diesem Grunde ein Planungserfordernis gegeben.

Unmittelbarer Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebaulich positiv zu beurteilende Absicht einer bereits auf dem Baugrundstück ansässigen Firma zur Herstellung und zum Vertrieb von Fotosetzgeräten und Fotomaschinen, ihre am Wiesenweg, an der Teltowkanalstraße und an der Straße Am Elsenbruch befindlichen Betriebsgebäude durch einen parallel zur Siemensstraße zu errichtenden vier- bis fünfgeschossigen Neubau zu erweitern.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die Anhebung des Nutzungsmaßes nicht. Die spezielle Eigenart der Produktionsweise des derzeitigen Betriebes auf dem Gebiet der Feinmechanik läßt keine umweltbelastenden Einflüsse erwarten. Unter Umständen möglichen Lärmimmissionen wird durch entsprechende Regelungen einer Planergänzungsbestimmung begegnet, die dem Schutz des südöstlich der Siemensstraße gelegenen allgemeinen Wohngebietes und des nordöstlich gelegenen Mischgebietes dient. Als weitere Lärm- und Sichtschutzmaßnahme ist die Herrichtung eines 11,8 m breiten Abschirmstreifens unmittelbar an der Siemensstraße vorgesehen, der dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Die vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude sind mehr als 50 m von der Straßenbegrenzungslinie der Siemensstraße entfernt, Neubauten müssen aufgrund der festgesetzten Baugrenze einen Abstand von 48,0 m einhalten. Hierdurch wird im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten zwischen den Gewerbebauten und dem benachbarten Wohngebiet ein größtmöglicher Abstand gewahrt; er beträgt zwischen der festzusetzenden Baugrenze und der förmlich festgestellten Baufluchtlinie an den Grundstücken der Südostseite der Siemensstraße etwa 80 m.

Im übrigen ist das Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung in der gewachsenen Stadtstruktur begründet und muß insoweit hingenommen werden. Nach der Eröffnung des Teltowkanals im Jahre 1907 siedelten sich am wassernahen Bereich - gefördert auch durch den Hafen Steglitz - in erheblichem Maße Gewerbebetriebe auf dem Gelände zwischen dem jetzigen Stadion Lichterfelde, dem Teltowkanal, der Siemensbrücke und der Siemensstraße an. Die Bebauung des sogenannten Komponisten-Viertels erfolgte hingegen erst nach 1930, wobei die Wohnbauten Siemensstraße 48 - 54 A, die dem Bebauungsplanbereich gegenüber liegen, erst ab 1935 errichtet wurden.

Nach heutigen städtebaulichen Grundsätzen ist das Nebeneinander von Gewerbe- und Wohngebieten in gewachsenen Strukturen vertretbar, wenn eine ausreichende Abschirmung die Verträglichkeit sichert. Im vorliegenden Falle ist nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen das Nebeneinander unvermeidbar und auf Grund der Festsetzungen auch gerechtfertigt.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 30. Änderungsplan vom 5. April 1982 (ABl. 1984 S. 562), - ist das Gelände als Gewerbegebiet mit der Geschößflächenzahl 1,2 und die Siemensstraße als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe III/3 aus.

II. Verfahren

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger fand in der Zeit vom 24. März bis 25. April 1980 statt. Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 den Behörden und Stellen, die Träger öf-

fentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am 20. Oktober 1982 zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 22. November bis 22. Dezember 1982 statt.

Gegen den Bebauungsplan haben zwei Bürger Bedenken und Anregungen vorgebracht. Eine dieser schriftlichen Äußerungen trägt weitere vierzehn Unterschriften. Zur Begründung haben die Einsprechenden im wesentlichen folgendes ausgeführt:

1. Die zum Bebauungsplan gegebene stadtplanerische Begründung, daß das Gebiet durch das Klinikum Steglitz und das Kraftwerk Steglitz geprägt werde, sei grob irreführend. Die Begriffe "Lückenschließung" und "geschlossene Wirtschaftseinheit", wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, seien nur der Versuch, eine Massierung von Industrieanlagen zu rechtfertigen. Auch die für das Gewerbegebiet erwähnte Möglichkeit der Nutzung des Teltowkanals überzeuge nicht, da das Gelände weder Industriegebiet sei noch am Hafen liege.
2. Die vorgesehene Geschoßflächenzahl 2,0 nehme auf den Charakter der südlich angrenzenden Wohngegend unzureichend Rücksicht und stelle wegen der langfristig nicht übersehbaren Art ihrer Nutzung eine wesentliche Beeinträchtigung für die Wohnqualität der südlich angrenzenden Grundstücke dar. Das betroffene Wohngebiet liege mehr als 0,4 km vom Klinikum Steglitz entfernt und sei durch den Teltowkanal und Grünflächen davon getrennt. Es werde hingegen bedeutend stärker von dem innerhalb des Wohngebietes gelegenen geschützten Baubereich bestimmt. Die Erhöhung der Geschoßflächenzahl für das Gewerbegebiet von 1,2 auf 2,0 werde nicht durch die beabsichtigte Festsetzung des zu bepflanzenden Grundstücksstreifens, des Begrünungsgebots für die Stellplatzfläche und der Zurückverlegung der Baugrenze kompensiert; sie habe vielmehr eine nicht überschaubare Belastung und vermehrte Immissionen zur Folge. Aus dem Flächennutzungsplan wäre allenfalls

die Geschoßflächenzahl 1,6 entwickelbar. Wenn auch im Flächennutzungsplan für die angrenzenden Flächen für die Versorgung und für den Gemeinbedarf keine Ausnutzungsziffern dargestellt seien, stelle dies keine Begründung für eine Anhebung des Nutzungsmaßes dar, weil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die angrenzenden Bereiche die dargestellten Nutzungsmaßvorstellungen des Flächennutzungsplanes in der Umgebung, also den hier in Rede stehenden Gebieten, stadtplanerisch mit zu berücksichtigen wären.

3. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sei an der derzeitigen Straßenbegrenzungslinie orientiert und werde bei der geplanten Straßenverbreiterung zum erheblichen Teil hinfällig. Die Höhenlage der Flächen für Stellplätze und für Garagen sei nicht festgesetzt.
4. Die Geschoßflächenzahl sei entgegen der Festsetzungsabsicht mindestens auf 1,5 zu senken.
5. Zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet sei die Schaffung eines Grüngürtels von 20 bis 25 m Breite unter Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes anzuordnen.
6. Der Wiesenweg und die Straße Am Elsenbruch sollten zur Siemensstraße hin geschlossen werden, damit die Anlieferung von der Teltowkanalstraße her erfolgen könne.
7. Dünste, Dämpfe und Abgase dürften nicht entstehen.
8. Die Geräuschbelastung müsse dem Wohngebiet und nicht der Siemensstraße angepaßt werden.

Zu den Bedenken und den Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Zu 1. und 2.:

Innerhalb der gewachsenen Stadtstruktur war aus historischer Sicht neben der Eisenbahn das Vorhandensein von Flüssen und Kanälen aus wirtschaftlichen Gründen Vorbedingung für die Ansiedelung von Gewerbe und Industrie. Auch nach dem Bau des Teltowkanals im Jahre 1907 wurden beiderseits dieser der Bezirke

Neukölln, Tempelhof, Steglitz und Zehlendorf durchlaufenden Wasserstraße erhebliche Geländeteile zu gewerblichen und industriellen Nutzung herangezogen. Diese wirtschaftliche Entwicklung setzte, begünstigt durch den Bau des Hafens Steglitz, ebenfalls innerhalb des Teltowkanal-Bogens zwischen dem heutigen Stadion Lichterfelde und der Siemensbrücke ein, wobei fast das gesamte Areal bis zur Siemensstraße beansprucht wurde. Das sogenannte Komponisten-Viertel südlich der Siemensstraße entstand erst in den Jahren nach 1930. Die Bauleitplanung hat die vorhandenen Strukturen berücksichtigt und sie in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Auf dem für den Erweiterungsbau vorgesehenen Areal standen bereits bis zur Kriegszerstörung Gewerbebauten, die zudem eine weitaus größere bebaute Grundfläche aufwiesen, als der jetzt beabsichtigte und durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubau umfassen wird. Die damaligen Baulichkeiten waren bis unmittelbar an die rückwärtigen Grenzen der seinerzeit mit Mehrfamilienhäusern bestandenen Grundstücke Siemensstraße 31 - 35 herangeführt worden, wobei das Grundstück Siemensstraße vormals 30 b Ecke Am Elsenbruch 8 - 10 in voller Tiefe (vermutlich Halle) überbaut war. Demgegenüber entsteht durch die Aufhebung der förmlich festgesetzten Baufluchtlinie vom 27. Dezember 1912 entlang der Siemensstraße und der rund 42 m dahinter liegenden neuen Baugrenze ein größtmöglicher Abstand zwischen den Gewerbe- und den Wohngebäuden. Die dazwischen liegende Freifläche ist der bisher möglichen gewerblichen baulichen Nutzung damit entzogen und gewährleistet mit den teilweisen Bindungen für Bepflanzungen ein weitgehend störungsfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Die ausschließlich im nördlichen Teil des Grundstücks zugelassene bauliche Verdichtung hat keine nachteiligen Auswirkungen für das Wohngebiet, die unzumutbar sind. Zudem wird durch die nunmehr zulässige Schließung der mehrgeschossigen Randbebauung eine wirksame Abschirmung des Wohngebietes gegen mögliche schädliche Umwelteinflüsse geschaffen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität des südlich angrenzenden Mehrfamilienhausgebietes ist somit nicht erkennbar, da es selbst die Eigenart des Betriebes nicht erlaubt, Emissionen entstehen zu lassen. Andere künftige Nutzungen des Geländes oder der Betriebsanlagen, durch die ggf. unzumutbare Beeinträchtigungen für das Wohngebiet entstehen könnten, wurden mit den entsprechenden Regelungen durch die Planergänzungsbestimmung 1 weitgehend ausgeschlossen.

Im übrigen wurden auf u. U. mögliche Folgerungen, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Gewerbe- und Wohngebiet ergeben könnten, und

auf das Bemühen, befürchtete Beeinträchtigungen weitgehend durch geeignete Maßnahmen (Abschirmstreifen durch Bepflanzungsbindungen mittels entsprechender Regelungen durch diesbezügliche Planergänzungsbestimmungen) auszuschließen, bereits unter I. "Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit" eingegangen und werden weiterhin unter III. "Inhalt des Planes" im einzelnen behandelt. Hierbei wird auch auf die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan eingegangen.

Zu 3.:

Die Breite der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist nicht an der derzeitigen Straßenfluchtlinie, sondern an der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie orientiert und beträgt 11,8 m. Eine künftige Verbreiterung der Siemensstraße von 16,32 m auf 20,8 m wurde bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie bereits berücksichtigt. Sie wird jedoch in absehbarer Zeit nicht realisiert, so daß der für eine spätere Verbreiterung in Anspruch zu nehmende Geländestreifen in einer Breite von etwa 3,78 m bis auf weiteres zusätzlich für die Grünabschirmung erhalten bleibt.

Zu 4.:

Eine Reduzierung der Geschößflächenzahl auf 1,5 läßt eine städtebaulich befriedigende Lösung nicht zu und ist stadtwirtschaftlich nicht vertretbar, vielmehr ist eine bessere Ausnutzung des ohnehin knapp bemessenen Gewerbebaulandes geboten. Im übrigen ist auf die Ausführungen zu 1. und 2. zu verweisen.

Zu 5.:

Dem Begehren des Einsprechenden nach Anlegung eines 20 - 25 m breiten Grünstreifens zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet (überbaubare Fläche) kann in dieser Breite nicht entsprochen werden, da die dafür erforderliche Fläche zum Teil für Stellplätze benötigt wird.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen an der Siemensstraße hat eine Breite von 11,8 m. Ein weiterer begrünter Geländestreifen von etwa 3,5 m Breite kann hinzugerechnet werden, da dieser für eine Verbreiterung der Siemensstraße auf absehbare Zeit nicht in Anspruch genommen werden wird. Die durch die ebenerdige Stellplatzanlage in Fortfall kommende Birkenreihe wird durch neue Baumanpflanzungen - ein Baum je 4 Stellplätze - ersetzt. Des weiteren ist zu bemerken, daß eine sinnvolle bauliche Erweiterung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zu

ermöglichen war, die auch zur Bestimmung des Verlaufs der festgesetzten Baugrenze führte. Dies hatte wiederum Auswirkungen auf die Lage des vorgelagerten zweigeschossigen Garagengebäudes und der angrenzenden ebenerdigen Stellplatzanlage, die aus funktionalen Gründen festumrissene Maße aufweisen müssen, so daß letztlich für den "Grüenschutzstreifen" (nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für eine Bepflanzung mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen) eine Breite von 11,8 m verblieb.

Zu 6.:

Eine Abriegelung der Wiesenstraße und der Straße Am Eisenbruch zur Siemensstraße für den Fahrverkehr ist im Interesse eines reibungslosen Verkehrsablaufes nicht durchführbar. Das Verkehrsaufkommen der Betriebe beiderseits des Wiesenweges und der Teltowkanalstraße und der Anlage der vorhandenen und künftigen Stellplätze zwischen Wiesenweg und der Straße Am Eisenbruch, zu denen die Zu- und Abfahrten angeordnet werden, lassen eine Abriegelung nicht zu. Überdies würde die Birkbuschstraße durch Ein- und Abbieger zusätzlich in einem nicht zu vertretendem Maße verkehrlich belastet werden. Ein reibungsloses Abfließen des Verkehrs in südlicher Richtung über mehrere Straßen muß deshalb weiterhin möglich bleiben.

Zu 7.:

Wie bereits zu 1. und 2. ausgeführt, besteht die Produktion der Firma in den vorhandenen Gewerbebauten und im künftigen Erweiterungsbau aus feinen und feinsten Montagearbeiten auf dem optischen und feinwerktechnischen Sektor. Hierbei müssen hochwertig saubere Räume zur Verfügung stehen, die keiner Umweltverschmutzung unterliegen dürfen. Stäube, Dämpfe, Chemikalien oder sonstige galvanische Lösungen dürften nicht auftreten, da sie die optisch-elektronischen Anlagen störend beeinflussen würden. Emissionen sind daher gegenwärtig nicht zu erwarten.

Sollte später eine andere Nutzung Beeinträchtigungen erwarten lassen, reichen die getroffenen Festsetzungen und die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften aus.

Zu 8.:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmgrenzwerte sind auf den jeweiligen Bereich abgestellt, auf den die im Gewerbegebiet zugelassenen Betriebe und Anlagen einwirken. Sie überschreiten nur geringfügig die in der TA Lärm vorgesehenen Werte, was in der bereits genannten städtebaulichen Struktur begründet ist. Die darüber hinausgehenden Forderungen der Einsprechenden mußten unberücksichtigt bleiben.

Nach Wichtung und Wertung der Bedenken und Anregungen und Abwägung der privaten Interessen an der Erhaltung einer möglichst niedrigen und zur Siemensstraße großflächig einzugründenden baulichen Nutzung mit einer den Erfordernissen dieses Bereichs nicht gerecht werdenden verkehrlichen Erschließung und der öffentlichen Belange hinsichtlich der Verbesserung der städtebaulichen Situation, der Förderung der Wirtschaft und der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegeneinander und untereinander konnten die vorgebrachten Bedenken und Anregungen keine beziehungsweise nur zum Teil Berücksichtigung finden.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest

1. das Baugrundstück Siemensstraße 31 - 36, Wiesenweg 8 - 13, Teltowkanalsstraße 1 - 4 und Straße Am Elsenbruch 6 - 10 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Gewerbegebiet, die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen im nördlichen Teil des Grundstücks für eine bauliche Nutzung mit fünf zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,5 und der Geschoßflächenzahl 2,0;
2. im südlichen Teil des Baugrundstücks eine Fläche für ein zweigeschossiges Garagengebäude mit Dachstellplätzen und eine weitere Fläche für die Herstellung von Stellplätzen oberhalb der Geländeroberfläche;
3. parallel zur Siemensstraße mit Aufweitungen zum Wiesenweg und zur Straße Am Elsenbruch einen Geländestreifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen;

4. Straßenverkehrsflächen für Teilabschnitte der Siemensstraße, des Wiesenweges, der Teltowkanalstraße und der Straße Am Elsenbruch unter Inanspruchnahme von Teilflächen des privaten Baugrundstücks für die Verbreiterung der Siemensstraße und für Eckabschrägungen an den Einmündungen der Straße Am Elsenbruch und des Wiesenweges in die Siemensstraße.

In den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das benachbarte allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen können.

Die Planergänzungsbestimmung trifft sodann im einzelnen Regelungen zwischen welchen Punkten und zu welcher Zeit die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Die dB(A)-Werte sind nach VDI 2058 Blatt 1 zu messen und zu beurteilen.

- b) Im Gewerbegebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- c) Das Baugrundstück im Gewerbegebiet ist hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
- d) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege. Werbeanlagen sind unzulässig.
- e) Die Höhenlage der baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche für Garagengebäude mit Dachstellplätzen bestimmt sich daraus, daß eine Gebäudehöhe von 41,2 m über NN nicht überschritten werden darf.
- f) Die Höhenlage der baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze bestimmt sich daraus, daß eine Höhe von 39,2 m über NN nicht überschritten werden darf. Die Fläche für Stellplätze ist mindestens mit einem Baum je vier Stellplätze zu bepflanzen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung sind gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhöhte, die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 jedoch nicht überschreitende Maß der baulichen Nutzung für das Baugrundstück im Gewerbegebiet ist aus dem Übergang in die konkretere Planstufe gerechtfertigt.

Der Baublock liegt im innerstädtischen Bereich entlang dem Teltowkanal und am Hafen Steglitz in einer ausgedehnten Zone von gewerblichen Bauflächen, eines Mischgebietes, von Gemeinbedarfsflächen (Poststandort, Betriebshof der Stadtreinigung) und von Versorgungsflächen (Elektrizitätswerk, Pumpwerk) und wird im Süden begrenzt von weiträumigen Grünflächen (Sportplatz - Stadion Lichterfelde - und Parkanlagen am Ufer des Teltowkanals). Der Baublock wird von einer örtlichen Hauptverkehrsstraße (Siemensstraße) mit in unmittelbarer Nähe gelegenen Kreuzungspunkten weiterer derartiger Straßen von dem südostwärts angrenzenden allgemeinen Wohngebiet abgegrenzt und verfügt über eine überaus gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Zur Erzielung einer städtebaulich und stadtwirtschaftlich zufriedenstellenden Gesamtlösung für die Bebauung des Baublocks im Rahmen einer Neuordnung war die intensivierete Nutzung auch unter Berücksichtigung der guten verkehrlichen Erschließung und der Lage im Innerstadtbereich zu vertreten. Der Bebauung des Grundstücks kam in dieser im Stadtbild durch den Knick der Siemensstraße hervortretenden Lage eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die geplante und durch den Bebauungsplan ermöglichte Ergänzung der Bebauung stellt sich als Lückenschließung eines mehrgeschossigen Gebäudekomplexes in geschlossener Wirtschaftseinheit dar, welcher eingebunden ist in den Rahmen der erwähnten gebietsübergreifenden Gesamtkonzeption. Die städtebaulichen Belange, die an eine Bebauung in dieser Situation zu stellen sind, waren für die Anhebung der Geschoßflächenzahl bestimmend.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück überwiegend in einem Garagengebäude mit Dachstellplätzen und zum Teil auf einem ebenerdigen Stellplatz nachgewiesen, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen wird.

Mit der Festsetzung einer fast 12 m breiten, dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Siemensstraße wird der Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber dem südostwärts gelegenen allgemeinen Wohngebiet in ausreichendem Umfang Genüge getan.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes vom 30. Juli 1965 war für das Gewerbegebiet die Geschoßflächenzahl 1,2 gewählt worden, um gegenüber dem erwähnten allgemeinen Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 0,6 eventuelle Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Im Hinblick auf die Eigenart der künftigen Nutzung - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe - und auf die Stellung des ermöglichten zusätzlichen Baukörpers sowie unter Hinweis auf die Planergänzungsbestimmung 1, die Grenzwerte für Lärmimmissionen für das allgemeine Wohngebiet aus dem Gewerbegebiet zum Inhalt hat, ist die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung unter den heutigen Umständen gerechtfertigt. Die Anhebung verändert weder den Charakter des Baugebietes noch berührt sie die Grundzüge der Planung. Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen, teils förmlich festgestellten, teils durch Allerhöchste Cabinetsordre (ACO) erlassenen Straßen- und Bauflichtlinien fest.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (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 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, II. Verfahren und III. Inhalt des Planes -.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß sich nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt durch Festsetzung des Geländes als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 2,0 nicht ergeben, da die intensivere Nutzung stadtklimatische und lufthygienische Veränderungen nicht bewirkt, zumal die

Bebauung an der längsten ihrer drei Seiten in einer Breite von 12 m dicht mit einer Bepflanzung mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu fassen ist. Außerdem sind für das südostwärts gelegene allgemeine Wohngebiet Grenzwerte für Lärmimmissionen festgesetzt worden.

Berlin, den 12. Juli 1984

Der Senat von Berlin

L u m m e r

.....

Bürgermeister

F r a n k e

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen