



11 B 1

Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 2. 6. 1967

V. Wahlperiode

Nr. 51

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-128
für das Gelände zwischen Bismarckstraße,
Selerweg, Lauenburger Straße und der Nordgrenze
der Grundstücke Lauenburger Straße 75 und
Bismarckstraße 17 a und 17 b im Bezirk Steglitz**

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

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-128
für das Gelände
zwischen Bismarckstraße, Selerweg, Lauenburger Straße
und der Nordgrenze der Grundstücke
Lauenburger Straße 75 und Bismarckstraße 17 a und 17 b
im Bezirk Steglitz

Vom 2. Mai 1967

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII-128 vom 1. März 1966 mit Deckblatt vom 10. März 1966 für das Gelände zwischen Bismarckstraße, Selerweg, Lauenburger Straße und der Nordgrenze der Grundstücke Lauenburger Straße 75 und Bismarckstraße 17 a und 17 b im Bezirk Steglitz wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, 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

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) — gehört das vom Bebauungsplan erfaßte Gelände zum beschränkten Arbeitsgebiet, Baustufe II/2. Der Bebauungsplan soll für

die Baugrundstücke, die z. T. als Ersatzgelände für Betriebe bereitgestellt werden sollen, die von Straßenbaumaßnahmen betroffen sind, Art und Maß der baulichen Nutzung rechtsverbindlich sichern. Zugleich sollen in diesem Zusammenhang die durch Allerhöchste Cabinets Ordre festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien des ursprünglich vorgesehenen Abschnittes der Südendstraße zwischen Bismarckstraße und Lauenburger Straße aufgehoben werden, da sie der Planung entgegenstehen.

II. Inhalt des Planes

In Anlehnung an die vorbereitende Bauleitplanung wurde für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als Art der Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt. Als Maß der Nutzung wurden in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung mit dem Ziel einer intensiveren Nutzung des Baulandes bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die Geschözzahl 2, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,8 festgesetzt. Art und Maß der Nutzung entsprechen den Regelungen im Bereich des nördlich angrenzenden, durch Verordnung vom 7. August 1959 (GVBl. S. 894) festgesetzten Bebauungsplanes XII-50.

Die durch Allerhöchste Cabinets Ordre vom 7. März 1916 festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien der Südendstraße zwischen Lauenburger Straße und Bismarckstraße wurden aufgehoben. Dieser Abschnitt der Südendstraße ist in der Örtlichkeit nicht angelegt. Auch für die Zukunft besteht kein Bedürfnis für den Ausbau. Die übrigen durch Allerhöchste Cabinets Ordre festgesetzten bzw. förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden ebenfalls aufgehoben und die Straßenfluchtlinien durch Straßenbegrenzungslinien in gleicher Lage ersetzt. Zur besseren Verkehrsübersicht wurden an den Straßenecken des Selerweges mit der Lauenburger Straße und der Bismarckstraße Sichtdreiecke vorgesehen, deren Nutzungs- und Bepflanzungsart in der Planergänzungsbestimmung 4 geregelt werden. Die aufgehobenen Baufluchtlinien wurden durch der Planung entsprechende Baugrenzen ersetzt.

Zur Sicherung der im Erdreich vorhandenen Leitungen der Berliner Wasserwerke und der Bewag wurden Teile der Grundstücke Lauenburger Straße 79 und 81 sowie Bismarckstraße 18 a und 19 für die Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger vorbehalten. Gemäß Planergänzungsbestimmung 2 dürfen die mit den Buchstaben a b c d und e f g h umschriebenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Regelungen über die Nutzungsmöglichkeit der mit einem Leitungsrecht zu belastenden, überbaubaren Flächen der genannten Grundstücke bleiben privatrechtlichen Vereinbarungen vorbehalten.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan einschließlich eines vom Bezirk am 10. März 1966 aufgestellten Deckblattes am 16. März 1966 zugestimmt; er ist mit diesem Deckblatt ge-

mäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 18. April 1966 bis 16. Mai 1966 und zur Beseitigung formeller Mängel nochmals vom 6. Februar bis 6. März 1967 öffentlich ausgelegt worden.

Während der Auslegung des Bebauungsplanes hat die Eigentümerin des Grundstücks Lauenburger Straße 84, die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eGmbH, Berlin 41, Lothar-Bucher-Straße 7 a, mit Schreiben vom 17. Mai 1966 und nach der Auslegungsfrist mit Schreiben vom 9. Juni 1966 Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die Bedenken richten sich vor allem gegen die Festsetzung der Baugrundstücke als Gewerbegebiet. Durch diese Festsetzung – insbesondere aber durch die damit zulässige und z. T. bereits vor Festsetzung des Bebauungsplanes durchgeführte Ansiedlung störender Gewerbebetriebe, wie Heizöl-Vertriebs-Gesellschaften, Elektrofabrikationsfirmen und Kraftfahrzeug-Instandsetzungswerkstätten, und durch den hiermit verbundenen außergewöhnlich starken Lastwagenverkehr – seien erhebliche Geräusche und außergewöhnliche Belästigungen, u. a. auch Geruchsbelästigungen entstanden.

Die Genossenschaft habe im Jahre 1957 – und zwar auf besonderen Wunsch des Bezirksamtes Steglitz – eine Art Wohnheim für ältere Bürger mit insgesamt 33 Einzimmerwohnungen errichtet. Zur damaligen Zeit sei die jetzt durch den Bebauungsplan ausgewiesene Nutzungsart nicht bekannt gewesen. Wenn, wie vom Bezirksamt behauptet wird, die Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet seit 1959 bestanden habe bzw. die Verwendung einer Teilfläche für den Bau eines Depots für Oberleitungsbusse bereits seit 1956 in Aussicht genommen worden sei, so hätte sie bei Kenntnis dieser Absichten das Wohnheim nicht errichtet. Durch die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet verliere ihr Grundstück an Wert.

Die Genossenschaft regt insbesondere an, der Heizöl-Firma die Auflage zu machen, den Lastkraftwagenverkehr nur über die Bismarckstraße abzuwickeln und Vorrichtungen an den Tankanlagen einzubauen, die dazu führen, daß die erheblichen Geruchsbelästigungen ausgeschlossen werden.

Hierzu wird ausgeführt:

Das Gelände innerhalb des Planbereiches war im Bauzonenplan vom 3. November 1925 in Verbindung mit der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 3. November 1925 / 9. November 1929 als „Geschütztes Gebiet“ sowie im Bau-nutzungsplan vom 11. März 1958 und in seiner Neufassung vom 28. Dezember 1960 als „Beschränktes Arbeitsgebiet“ im Sinne der Bauordnung vom 21. November 1958 ausgewiesen. Im „geschützten Gebiet“ waren nach § 8 Ziff. 25 der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 Anlagen unzulässig, die geeignet sind, durch Verbreitung übler Dünste, durch starken Rauch oder ungewöhnliches Geräusch Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die

Nachbarschaft oder das Publikum überhaupt herbeizuführen, während sowohl im beschränkten Arbeitsgebiet nach § 7 Nr. 10 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 als auch im Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung nur solche Betriebe zulässig sind, die keine erheblichen Störungen hervorrufen. Beide Bestimmungen sichern etwa den gleichen Störungsschutz und gehen damit über die frühere Regelung hinaus, so daß sich planungsrechtlich für die Anwohner der Lauenburger Straße keine Schlechterstellung ergibt. Beanstandungen im Einzelfall können nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein, sondern müssen von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde überprüft werden. Diese hat bei den angeführten Betrieben Betriebsauswirkungen, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Anwohnerschaft verursachen, nicht feststellen können. Zeitweilige Geruchsbelästigungen, die witterungsbedingt auftreten können, obwohl die Tankanlagen auf dem Grundstück Lauenburger Straße 81 mit den entsprechenden Sicherheits- und Lüftungseinrichtungen errichtet worden sind, müssen nach allgemeiner Rechtsauffassung als „unvermeidbare Einwirkungen“ von den Anwohnern hingenommen werden.

Auch die vom Gewerbegebiet ausgehenden Geräuscheinwirkungen können zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung führen, da die Hauptwohnseiten der Altenwohnungen der Genossenschaft von den Gewerbebetrieben abgewandt sind.

Die Anregung, der Heizöl-Firma die Zufahrt zur Lauenburger Straße zu sperren, würde im Falle ihrer Berücksichtigung für die Anwohner selbst kaum Vorteile bringen, die Bewegungsfreiheit auf dem Gewerbegrundstück aber erheblich beeinträchtigen.

Die Bedenken und Anregungen mußten daher unberücksichtigt bleiben.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

- a) Einnahmen und sächliche Ausgaben: Keine
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

Berlin, den 11. Mai 1967

Der Senat von Berlin

Striek
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen