

**Begründung**  
**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**  
**zum**  
**Bebauungsplan VII-241**

für das Gelände zwischen  
Saatwinkler Damm, Friedrich-Olbricht-Damm und Adam-von-Trott-Straße  
sowie für die Grundstücke Saatwinkler Damm 64,  
Adam-von-Trott-Straße 7, 5 und 1 und die Adam-von-Trott-Straße  
im Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf  
Ortsteil Charlottenburg-Nord

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I Planungsgegenstand</b> .....	<b>1</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	1
2. Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.1 Stadträumliche Einordnung .....	3
2.2 Bestand .....	3
2.3 Erschließung und Versorgung.....	4
2.4 Eigentumsverhältnisse .....	5
2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
2.5.1 Flächennutzungsplan von Berlin (FNP).....	5
2.5.2 Stadtentwicklungspläne (StEP) .....	5
2.5.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) .....	6
2.5.4 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne .....	6
2.5.5 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen .....	6
2.5.6 Altlasten .....	7
2.5.7 Baulasten/Grunddienstbarkeiten .....	9
2.5.8 Denkmalschutz .....	9
2.6 Natur und Landschaft .....	9
2.7 Baugrund .....	10
2.8 Grundwasser .....	11
<b>II Planinhalt</b> .....	<b>11</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	11
1.1 Städtebauliches Konzept 1999 .....	13
1.2 Verkehrserschließung .....	13
1.3 Grün- und Freiflächen .....	14
2. Intention des Bebauungsplans.....	14
3. Wesentlicher Planinhalt.....	15
4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans .....	15
5. Nachrichtliche Übernahmen.....	23
6. Hinweis.....	23
7. Kennzeichnungen .....	23
<b>III Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>23</b>
1. Belange des Allgemeinwohls .....	23
2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung .....	24
3. Grundsätze für soziale Maßnahmen.....	24

---

4. Auswirkungen auf die Umwelt.....	24
4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	24
4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	24
5. Lärmschutz.....	28
6. Planungsrechtliche Auswirkungen.....	30
7. Haushaltmäßige Auswirkungen .....	31
7.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:.....	31
7.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen:.....	31
<b>IV Verfahren.....</b>	<b>31</b>
<b>V Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>35</b>

# I Planungsgegenstand

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Nutzungsgeschichte im Plangebiet begann ca. 1890 mit der industriellen Entwicklung des ehemals sumpfigen Geländes in Charlottenburg-Nord zwischen Saatwinkler Damm im Norden und Osten, Straße 70 im Westen und Heckerdamm mit Verlängerung Hüttigpfad im Süden. Die Entwicklung wurde begünstigt durch den Bau des Spandauer Schifffahrtskanals (heutiger Hohenzollernkanal).

Die Grundstücke Thaters Privatweg sowie Friedrich-Olbricht-Damm 59–73 wurden seit ca. 1892 durch Thaters Eiswerke zur Gewinnung von Eisblöcken genutzt. Zu diesem Zweck wurden vier Eisteiche angelegt, aus denen im Winter die Eisblöcke herausgeschnitten und an die Gastronomie verkauft wurden. Das Wohnhaus Friedrich-Olbricht-Damm 71 wurde bis 1924 errichtet und als Gastwirtschaft genutzt.

Ca. 1933 erfolgte der Ankauf des Geländes durch das Deutsche Reich und ca. 1939 die Verfüllung der Eisteiche. Dabei wurden in mindestens zwei Teiche, u.a. große Mengen Fässer mit Farben und Lösungsmitteln versenkt.

In den Jahren 1941 bis 1943 errichtete die "Organisation Todt" des Rüstungsministers Albert Speer auf dem Gelände einen Stellplatz für Baufahrzeuge und Schwervertransporter in Form einer ca. 100.000 m<sup>2</sup> großen Betonfläche aus 0,25 – 0,30 m dicken Betonplatten (die später sog. "Speerplatte") und an deren Rand eine Reihe von Kasernengebäuden, von denen das Gebäude Adam-von-Trott-Straße 7 noch heute erhalten ist. Südlich des heutigen Grundstücks Friedrich-Olbricht-Damm 63 wurde eine Tankstelle eingerichtet.

Im Rahmen dieser Baumaßnahmen wurde unterhalb der Betonfläche eine Kanalisation mit jeweils einer Entnahme- und einer weiter stromabwärts gelegenen Wiederanleitungsstelle am Hohenzollernkanal angelegt. Zu der Anlage gehörten eine Waschwasserdruckstation, vier Sand- und Fettabscheider, ein Aufhaltebecken mit Wasch- und Regenwasserhebeanlage und ein Schmutzwasserhebewerk zur Sicherstellung der reibungslosen Zirkulation des Brauch- und Schmutzwassers.

Während die Betonplatte die Kriegszeit weitgehend unversehrt überstand, wurden die meisten Kasernengebäude durch die Bombenangriffe in den Jahren 1943 – 1945 teilweise erheblich beschädigt oder zerstört und später (bis 1987) abgebrochen. Die über diesen Zeitpunkt hinaus erhaltenen Gebäude wurden bis in jüngste Zeit als Aussiedler- und Obdachlosenwohnheime und Kindertagesstätte genutzt.

Seit 1955 diente die "Speerplatte" als Kohlenlager der Senatsbrennstoffversorgung. Ein Schwelbrand in den Kohlehalden Anfang 1989 gaben den Anlass, die Kohle schrittweise zu den nächstgelegenen BEWAG-Kraftwerken zu verlagern bzw. auf eine andere Kohledeponie in Kladow zu verbringen und die Fläche für eine gewerbliche Nutzung freizumachen.

Teil dieser Freimachung waren die Maßnahmen zur Beseitigung der Betonplatte selbst und zur Sanierung der kontaminierten Böden, die mit Mitteln aus dem Fonds der Europäischen Union zur Förderung der gewerblichen Entwicklung (EFRE) gefördert wurden. Die Maßnahmen erfolgten 1993/1994.

Um die Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich des 1987 aufgestellten Bebauungsplans VII-241 umfasste eine Teilfläche der Grundstücke Friedrich-Olbricht-Damm 63/73 sowie Teilflächen der Kolonien Frischauf, Bienenheim und Birkenweg. Die ursprüngliche Plankonzeption ging von der Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebietes (GI/GE) sowie

Grünflächen (Dauerkleingärten) aus. Auf dieser Grundlage wurde noch 1987 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der erheblichen Bodenbelastungen konnte das Bebauungsplanverfahren jedoch über Jahre nicht fortgeführt werden.

Die Entsiegelung und Bodensanierung der ca. 10 ha großen Betonplatte (sog. "Speerplatte") in den Jahren 1993/94 und die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens mit der Zielsetzung, einen Gewerbepark zu errichten, führten 1993 zum Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans VII-241 mit erneut überarbeiteten Zielvorstellungen und verändertem Geltungsbereich. Im Zusammenhang mit den Planungsvorstellungen für das Gewerbegebiet wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 127 vom 7. September 1993 der Geltungsbereich im Norden des Plangebietes um Teilflächen erweitert, die im festgesetzten Bebauungsplan VII-155 als Industriegebiet festgesetzt sind. Durch die Einbeziehung dieser Flächen können zukünftige Nutzungskonflikte vermieden werden sowie einheitliche Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Das Planungserfordernis für die restlichen Flächen besteht grundsätzlich aus der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Gewerbegebiet für diese Flächen, die in der Ausgangssituation planungsrechtlich als Nichtbaugelände einzuordnen waren.

Zwischenzeitlich wurde das Bezirksamt durch Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg dazu aufgefordert, sich im Rahmen der Grundstücksvergabe für eine Umsiedlung der am Saatwinkler Damm gelegenen Kolonie "Zur Sonne" einzusetzen. Die Planinhalte wurden hinsichtlich der Ergebnisse aus dem Investorenauswahlverfahren (Gewerbegebiet -GE-, Erschließungsraaster) sowie hinsichtlich der Umsetzflächen für die Kolonie "Zur Sonne" konkretisiert. 1993 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB.

Nachdem sich die mit dem Investorenauswahlverfahren verbundenen Konzeptvorstellungen eines Gewerbeparks als nicht realisierbar erwiesen hatten, wurde die Berliner Landesentwicklungsgesellschaft (BLEG) nach Erwerb der zunächst noch im Eigentum des Bundes befindlichen Flächen durch das Land Berlin im Rahmen eines Einbringungsvertrages mit der weiteren Entwicklung des Gebietes betraut.

Um das Grundstück Friedrich-Olbricht-Damm 63/73 städtebaulich an den Saatwinkler Damm anschließen zu können und damit die Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks zu verbessern, wurde seitens des Bezirksamtes mit der BLEG über die Verlagerung der Kolonie "Zur Sonne" verhandelt. Da konkrete Investitionsvorhaben einen weiteren zeitlichen Vorlauf erforderten, sollte zunächst die Verlagerung der Kleingartenkolonie planungsrechtlich ermöglicht werden. Hierzu wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 in der Form geteilt, dass die für die Umsetzung der Kolonie vorgesehenen Flächen im Südwesten einschließlich des geplanten südlichen Grünzuges mit Erschließungsfunktion für die Kleingartenfläche als Bebauungsplan VII-275 weitergeführt wurden. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans VII-164 (Entwurf) geändert und um die Teilflächen der Kolonien Frischauf, Bienenheim und Birkenweg erweitert, die bislang Bestandteil des Bebauungsplans VII-241 waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 beinhaltet nunmehr die Grundstücke Saatwinkler Damm 61-63, 64 und Friedrich-Olbricht-Damm 63/73 (teilweise).

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einordnung**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar außerhalb der durch den Autobahn-Stadtring definierten inneren Stadt im nordöstlichen Teil des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf, in Nähe zum Flughafen Tegel. Die Entfernung zur Stadtmitte Berlin beträgt ca. 6 km Luftlinie. Der Geltungsbereich liegt südlich des Hohenzollernkanals in räumlicher Nähe der Autobahnanschlussstelle Saatwinkler Damm sowie zu den Volksparks Rehberge und Jungfernheide.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 hat eine Größe von ca. 14,27 ha und wird im Norden begrenzt durch den Saatwinkler Damm, im Osten durch den Friedrich-Olbricht-Damm, im Westen und Süden durch Kleingartenflächen. An der Ostseite des Friedrich-Olbricht-Damms befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke. Der Geltungsbereich wurde 1993 um einen Teilbereich des am 18. März 1970 festgesetzten Bebauungsplans VII-155 erweitert.

#### **Stadtgestalt und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (1993) durch eine inhomogene Stadtgestalt im Grenzbereich zwischen ausgedehnten Flächen mit Kleingartenanlagen im Westen und Süden und einer dreigeschossigen Gewerbebebauung im Osten - östlich des Friedrich-Olbricht-Damms – gekennzeichnet. Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches war durch die große Freifläche der inzwischen abgeräumten "Speerplatte" geprägt. Eine Vorgabe für die zukünftige städtebauliche Struktur war weder durch die im Geltungsbereich noch vorhandenen Gebäude, noch durch die Baulichkeiten des benachbarten Gewerbegebiets westlich des Friedrich-Olbricht-Damms gegeben.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Hohenzollernkanal mit Uferbereich wesentlich geprägt. Ein weiteres gliederndes Landschaftselement ist der Pfefferluchgraben südlich und westlich des Geltungsbereiches. Die Erkennbarkeit des Naturraums ist als schlecht einzuschätzen, da naturräumliche Elemente weitgehend fehlen. Die Aufschüttung der ehemaligen feuchten Senke (Pfefferluch) hat das Relief vollständig überformt.

Als landschaftstypische und/oder gestalterisch wertvolle Elemente sind in erster Linie Altbäume zu nennen, die im Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Kasernengebäudes sowie der „Thater'sche Villa“ (ehemaliges Wohngebäude) zusammenhängende Bestände bilden. Der räumliche Zusammenhang zwischen Altbäumen und Gebäuden ist für das Landschaftsbild von Bedeutung.

### **2.2 Bestand**

Die ehemaligen Kasernenbauten ausgenommen, die lange Zeit als Aussiedler- und Obdachlosenwohnheime sowie für eine Kindertagesstätte genutzt wurden, war die Nutzung des Grundstücks Friedrich-Olbricht-Damm 59/73 i.w. beschränkt auf die unmittelbar an die Straße angrenzenden Flächen, die zumeist gewerblichen Lagerzwecken dienten. Die dahinter liegende Fläche war lange Jahre Kohlelager der Senatsreserve, ist aber inzwischen geräumt.

Das Grundstück Saatwinkler Damm 61-63/Friedrich-Olbricht-Damm 75 wurde als Kleingartenkolonie "Zur Sonne" genutzt, die mittlerweile verlagert wurde. Auf dem Grundstück Saatwinkler Damm 64 befand sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung (1993) ein Brenn- und Baustofflager mit Verkauf.

Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend gewerblich genutzt. Ab 2001 wurden die Flächen parzelliert und verkauft und gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans VII-241 einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Mehrere Vorhaben auf den Grundstücken Adam-von-Trott-Straße 1, 2 und 5, Friedrich-Olbricht-Damm 65 / Adam-von-Trott-Straße 2/4 sowie Saatwinkler Damm 64 wurden zwischenzeitlich gemäß § 33 BauGB genehmigt; es haben sich Gewerbebetriebe (Baumarkt, Holzbearbeitung, Logistikbetriebe) angesiedelt. Vom alten Gebäudebestand sind die denkmalgeschützten Gebäude auf den Grundstücken Adam-von-Trott-Straße 7 und Friedrich-Olbricht-Damm 67/71 erhalten.

### **2.3 Erschließung und Versorgung**

Die im Geltungsbereich gelegenen Straßen (Saatwinkler Damm, Friedrich-Olbricht-Damm und Adam-von-Trott-Straße) sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die neu gebaute Adam-von-Trott-Straße zwischen Saatwinkler Damm und Friedrich-Olbricht-Damm wurde mit Verfügung vom 25. Juni 2001 als öffentliches Straßenland gewidmet. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert.

Der Geltungsbereich ist vom überörtlichen Straßennetz sehr gut erschlossen. Im Nahbereich existieren in ca. 1 km bzw. 1,5 km Entfernung zwei Autobahnanschlussstellen (Saatwinkler Damm /BAB 111 und Beusselstraße /BAB 110), die das Gebiet an das Berliner Stadtautobahnnetz anbinden.

Nördlich wird das Gebiet von dem als übergeordnete Hauptverkehrsstraße klassifizierten Saatwinkler Damm begrenzt, der eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen BAB 111 und BAB 110 besitzt. Über die Seestraße besteht eine direkte Verbindung zur Innenstadt (Ost). Über den Saatwinkler Damm ist der Flughafen Tegel (in ca. 2 km Entfernung) auf kurzem Weg erreichbar.

Vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird das Gelände durch die über Heckerdamm und Friedrich-Olbricht-Damm fahrende Buslinie 123 sowie durch den über den Saatwinkler Damm fahrenden TXL Flughafen Express-Bus (Tegel) ange-dient. In etwa 2 km Entfernung befindet sich die nächste Haltestelle des Berliner U-Bahnnetzes (Jakob-Kaiser-Platz / U7). Mit der Wieder-Inbetriebnahme des S-Bahnringes besteht mit den S-Bahnhaltepunkten Jungfernheide und Beusselstraße ein weiteres ÖPNV-Angebot in ebenfalls etwa 2 km Entfernung.

Der Hohenzollernkanal verbindet die Oberhavel mit dem Westhafen und dem übrigen Gewässernetz. Anlege- und Verlademöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Standortes sind jedoch nicht vorhanden.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt über eine Trennkanalisation, mit zwei Einleitungsstellen für Regenwasser in den Hohenzollernkanal in Höhe der Einmündung des Friedrich-Olbricht-Dammes in den Saatwinkler Damm. Im Bereich des Friedrich-Olbricht-Dammes verläuft eine Druckrohrleitung mit Anschluss an eine Gefälleleitung und die Abwasserreinigungsanlage Ruhleben. Ebenfalls im Bereich des Saatwinkler Damms ist eine Hauptwasserleitung vorhanden, nördlich des Hohenzollernkanals liegt ein Erdkabel mit 110/380 kV. Die Versorgung mit Heizgas ist sichergestellt.

Die Abwasserleitungen liegen im Profil der angrenzenden Straßen und weisen voraussichtlich ausreichende Kapazitätsreserven auf, da sie im Hinblick auf die in die-

sem Bereich vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen angelegt wurden.

Die in den anliegenden Straßen verlegten Elt-Leitungen müssten nach Einschätzung und Erfahrung der zuständigen Leitungsverwaltung für eine zusätzliche intensive Gewerbenutzung verstärkt werden. Die Bewag hat mit Schreiben vom 22. Februar 2000 darauf hingewiesen, dass weitere Anlagen sich in der Planung befinden.

Die Kapazität der ebenfalls in den anliegenden Straßen verlegten Gasleitungen ist nur auf eine normale Heizgasversorgung ausgelegt. Eine industriell-gewerblich bedingte zusätzliche Abnahme erfordert eine Verstärkung der Leitungen. Gemäß Schreiben der GASAG vom 2. März 2000 wurde im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans die Verlegung von Gasversorgungsleitungen geplant.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Folgende Grundstücke befinden sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlins:

- Saatwinkler Damm 64,
- Adam-von-Trott-Straße 7,
- Friedrich-Olbricht-Damm 73,
- Friedrich-Olbricht-Damm 67/71 / Adam-von-Trott-Straße 6/8.

Die Grundstücke Friedrich-Olbricht-Damm 73, Friedrich-Olbricht-Damm 67/71 durchgehend Adam-von-Trott-Straße 6/8 sind durch den Liegenschaftsfonds an private Eigentümer verkauft. Die Umschreibung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt. Die übrigen Grundstücke haben private Eigentümer.

## **2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.5.1 Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.5.2 Stadtentwicklungspläne (StEP)**

Im StEP Gewerbe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 14. September 1999 ist das Plangebiet Bestandteil der Gewerbeflächenreserve. Der StEP Gewerbe stellt eine sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplans (FNP) Berlin dar. Die Leitsätze und Plandarstellungen des FNP sowie die Prognosen des Flächenbedarfs bilden somit den Rahmen für die Darstellungen und Maßnahmen im StEP Gewerbe. Zur Inwertsetzung der Flächenprofilierung sind die planungsrechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen.



Vorrangige Ziele bei der Aufstellung bzw. Anpassung von Bebauungsplänen sind:

- die Gewerbeflächenbereitstellung, insbesondere bei der Entwicklung der Wachstumsreserven und bei der Erschließung von Standorten, vorrangig in den östlichen Bezirken
- der Ausschluss nicht produktionsgeprägter Nutzungen (insbesondere großflächiger Einzelhandel / Freizeitnutzungen und Büronutzungen), vorrangig in den westlichen Bezirken

Das Plangebiet ist Teil des Produktionsschwerpunkt Nr. 24 West: Teilgebiet Siemensstadt, Jungfernheide und Friedrich-Olbricht-Damm. Das Gebiet zwischen Autobahndreieck Charlottenburg und Westhafen ist als Standort mit besonderer Eignung für die Versorgung der Innenstadt (Standorte mit günstigen Bedingungen für eine Kombination von Produktion, produktionsorientierten Dienstleistungen und Distribution) aufgeführt.

In den sonstigen Stadtentwicklungsplanungen gibt es für das Plangebiet keine spezifischen Vorgaben.

### **2.5.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Das Bezirksamt hat am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-241 soll, entsprechend den bisherigen Planungen, als Gewerbegebiet dargestellt werden.

### **2.5.4 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne**

#### Bebauungsplan VII-155

Im Norden, auf den Grundstücken Saatwinkler Damm 61-63 (ehemalige Kleingartenkolonie ‚Zur Sonne‘) und Saatwinkler Damm 64 (gewerblich genutztes Grundstück) sowie den vorgelagerten Straßenabschnitten überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 den Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans VII-155, festgesetzt am 14. August 1970 (GVBl. S. 1549). Dieser setzt auf den Grundstücken Saatwinkler Damm 61-64 Nutzungen gemäß § 9 BauNVO (Industriegebiet) in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,7 und einer BMZ von 9,0 sowie einer Bauhöhe von max. 60,0 m u. NN fest.

#### Baunutzungsplan

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 (das Grundstück Friedrich-Olbricht-Damm 61-73) setzt der Baunutzungsplan Nichtbaugelände fest, das nach der Rechtsprechung (OVG Berlin 2B 151.80 Urteil vom 13. April 1982) als nicht übergeleitet gilt. Somit ist für die Beurteilung von Bauvorhaben § 35 des Baugesetzbuches anzuwenden.

### **2.5.5 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen**

#### **Landschaftsprogramm (LaPro94)/Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994, S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. 2004, S. 3968), stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraum-nutzung dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

#### Landschaftsbild:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

#### Erholung- und Freiraumnutzung

- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung

#### Naturhaushalt/Umweltschutz

- Sanierung von Altanlagen
- Dach- und Wandbegrünung

#### Biotop- und Artenschutz

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Der Pfefferluchgraben ist in seinen offenen Abschnitten als bestehendes Verbindungsbiotop mit dem Ziel der vorrangigen Entwicklung für Arten der Gewässerränder und Böschungen von Gräben dargestellt. Der verrohrte Abschnitt des Pfefferluchgrabens ist als Prioritätsfläche für den Biotopverbund mit dem Ziel der Renaturierung dargestellt.

Die Darstellungen des Landschaftsprogramms (LaPro '94, Stand 2004) ordnen den Geltungsbereich dem "städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" zu.

### **2.5.6 Altlasten**

Im Geltungsbereich des B-Planes VII-241 liegen folgende Flächen, die im Bodenbelastungskataster geführt werden:

#### **Verdachtsfläche Nr. 150** (militärisches Umfeld und ehemalige Eisteiche).

Die im Bereich der ehemaligen "Speerplatte" (verfüllte Thaters-Eisteiche und unmittelbares Umfeld) sind durch Bodenaustausch (Bodenaushub in Teilbereichen, Wiederverfüllung mit "Siebboden") in den Jahren 1993/94 mit EU-Mitteln teilsaniert worden.

Da die Fläche im nördlichen Bereich erweitert wurde und in den Randbereichen weiterhin von belasteten Auffüllungen auszugehen ist, wird die Fläche derzeit mit dem Status "teilsanierte Fläche" weiter im Bodenbelastungskataster geführt.

#### **Verdachtsfläche Nr. 10130**

Für die Fläche 10130 östlich der ehemaligen Betonplatte bis zum Friedrich-Olbricht-Damm liegen aufgrund von Vorrecherchen konkrete Hinweise bzw. der Verdacht auf Altlasten vor. Die Altlasten stammen von der Nutzung der Fläche für militärische Anlagen im Zusammenhang mit der ursprünglichen Funktion der "Speerplatte" und der gewerbliche Nutzung nach 1945 als Lagerplatz für Baumaterialien, Schrottplätze und KFZ-Werkstätten.

### **Verdachtsfläche Nr. 13929**

Die Kleingartenkolonie „Zur Sonne“ und das Gelände der Mannschaftsbauten wurden Ende 1999 bzw. in der ersten Hälfte 2000 untersucht. Die festgestellten Schadstoffe erfordern derzeit keine unmittelbaren Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, doch werden im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes baubegleitende Maßnahmen erforderlich, um eine Verbreitung von Schadstoffen zu verhindern bzw. die Nutzungseignung der Fläche zu gewährleisten.

Am 28. Oktober 2002 wurde der Bereich nördlich der Kasernengebäude bis zum Saatwinkler Damm ehem. Gewerbefläche (u.a. Asbestzementzeugnisse) Saatwinkler Damm 64 einschließlich der ehemaligen Kolonie "Zur Sonne" als Altstandort und Aufschüttungsfläche unter Nr. 13929 in das Bodenbelastungskataster aufgenommen.

Im Zuge der Abräumung der Fläche haben nur Teilsanierungen stattgefunden.

Die bisher durchgeführten Baumaßnahmen erfolgten durchweg mit Flachgründungen, sodass auch auf den bereits bebauten und umgenutzten Flächen weiterhin von mit Schadstoffen belasteten Auffüllungen auszugehen ist.

Da im gesamten Geltungsbereich der Verdacht für das Auftreten erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Auffüllungen weiterhin besteht, ist die vorsorgliche Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereiches mit Ausnahme der Straßenflächen Friedrich-Olbricht-Damm und Saatwinkler Damm erforderlich. Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist mit den noch vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar.

**Auflagen bzw. Nutzungsrestriktionen** für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

1. Bei einer zukünftigen ausschließlichen gewerblichen Nutzung kann in den zukünftig versiegelnden Bereichen die noch vorhandene Auffüllung verbleiben.
2. Für Bereiche, die als Freiflächen oder Grünflächen unversiegelt bleiben, muss entweder die oberste Auffüllungsschicht durch sauberen Boden ersetzt oder aber mindestens 30 cm sauberer kulturfähiger Boden aufgebracht werden.
3. Eine gärtnerische Nutzung (im Sinn von Nutzpflanzenanbau) oder eine Nutzung als Spielfläche auf den unversiegelten Flächen ist nicht zulässig.
4. Die bereits untersuchten und gutachterlich bewerteten Flächen sind unter Beachtung der oben genannten Punkte (Bodenaustausch bei Eingriffen in den Boden bzw. in unversiegelten Bereichen und hohem Versiegelungsanteil) für eine rein gewerbliche Nutzung geeignet. Bei Nutzungsänderungen muss eine erneute Einschätzung der Nutzungsrisiken durch die zuständigen Behörden erfolgen.
5. Bei jeglichen Eingriffen in den Boden ist der anfallende Boden von einer akkreditierten Fachfirma nach Vorschriften der LAGA zu prüfen und zu bewerten, um eine ordnungsgemäße Entsorgung, ebenfalls durch eine hierfür akkreditierte Fachfirma, zu gewährleisten. Die Analyseergebnisse sowie die Entsorgungsnachweise sind dem Umweltamt auf Verlangen vorzulegen.
6. Die Versickerung von Niederschlagswasser (aus der Dachentwässerung oder von versiegelten Flächen) auf dem Grundstück ist wegen der bestehenden Altlastenproblematik und des hohen Grundwasserstandes nur dann zulässig, wenn

im gesamten Versickerungsbereich der kontaminierte Boden ausgebaut und durch sauberen Boden ersetzt wird. Die Größe und der Umfang der Maßnahme soll vor Errichtung mit dem zuständigen Umweltamt geklärt werden.

7. Die Einrichtung einer Mulden–Rigolen–Versickerung kann nur nach Zustimmung des Umweltamtes erfolgen. Anderenfalls ist das Niederschlagswasser zu fassen und muss der Kanalisation zugeführt werden.
8. Einer freien Versickerung auf Parkplätzen mit Rasengittersteinen kann nicht zugestimmt werden. Aus oben angeführten Gründen muss auf Parkplätzen gefasstes Niederschlagswasser entweder einer genehmigten Mulden – Rigolen – Versickerung oder über Regenwassersammelkanäle der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

### **2.5.7 Baulasten/Grunddienstbarkeiten**

#### Baulasten

Im Baulastenverzeichnis von Charlottenburg-Wilmersdorf bestehen für die Grundstücke im Geltungsbereich keine Eintragungen.

#### Grunddienstbarkeiten

In der Abteilung II befinden sich Eintragungen in den Grundbuchblättern nachfolgender Grundstücke:

Adam-von-Trott-Straße 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die GASAG. Eingetragen 26. Juni 2003.

Friedrich-Olbricht-Damm 65, Adam-von-Trott-Straße 2, 4 :

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot zur Einrichtung und zum Betrieb von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit nicht zentrenrelevantem Sortiment und Verbot des Verkaufs von zentrenrelevantem Sortiment) für die BLEG. Eingetragen am 27. Februar 2001.

Die Eintragungen wirken sich nicht negativ auf die Festsetzungen des Bebauungsplans aus.

### **2.5.8 Denkmalschutz**

In der Denkmalliste als Baudenkmal eingetragen sind die Gebäude auf den Grundstücken Adam-von-Trott-Straße 7 und Friedrich-Olbricht-Damm 67/71 (ein Kasernengebäude und die Thater`sche Villa). Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan.

### **2.6 Natur und Landschaft**

Die nachfolgende Beschreibung der Ausgangssituation für die Eingriffsbewertung (zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses in 1993) ist dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag vom Büro Lange und Grigoleit (11/1999) zum Bebauungsplan entnommen.

#### **Biotop- und Artenschutz**

Sehr hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz besitzen mehrschichtige, über 80 Jahre alte Gehölzbestände, die am östlichen Rand des Plangebiets mit ca. 800 m<sup>2</sup> etwa 1 % des Geltungsbereichs einnehmen.

Den größten Teil des Geltungsbereichs (56 %) nehmen Biotope ein, die eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben. Es handelt sich um artenreiche ruderalen Halbtrockenrasen (Bereich der ehemaligen Betonplatte) und mehrschichtige, bis zu 80 Jahre alte Gehölzbestände. Gebüsche und mehrschichtige Gehölzbestände nicht einheimischer Arten sowie aufgelassene Kleingärten, die insgesamt etwa 5 % des Plangebiets einnehmen, besitzen eine mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

38 % des Plangebiets werden von Flächen eingenommen, die eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben. Es handelt sich dabei neben den bebauten und versiegelten bzw. vegetationsfreien Flächen vor allem um artenarme und artenreiche ruderalen Krautfluren aus überwiegend ein- und zweijährigen Arten, artenarme ruderalen Halbtrockenrasen, artenarme ruderalen Staudenfluren und artenarme Tritt- und Parkrasen.

Im Plangebiet befanden sich insgesamt 356 Einzelbäume, von denen 336 Bäume nach der damaligen Berliner Baumschutzverordnung geschützt waren.

### **Boden**

Der Versiegelungsgrad (einschließlich aller bebaut versiegelten und unbebaut versiegelten Flächen) lag bei ca. 22 %. Das Plangebiet wies zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages folgende Flächenstruktur auf:

Vegetationsflächen:	110.890 m <sup>2</sup>	78%
bebaute Flächen:	8.190 m <sup>2</sup>	6%
<u>unbebaut versiegelte Flächen:</u>	<u>23.600 m<sup>2</sup></u>	<u>16%</u>
Gesamtfläche:	142.680 m <sup>2</sup>	100%

Die unbebaut versiegelten Flächen bestehen zu etwa 62 % aus Vollversiegelungen (wasser- und luftundurchlässige Beläge). 38 % nehmen Teilversiegelungen (wasser- und luftdurchlässige Beläge, verdichtete und vegetationsfreie Böden) ein.

Die Böden sind im Aufbau stark verändert. Die anthropogenen Einflüsse auf den Boden sind als "hoch bis sehr hoch" einzuschätzen.

### **Klima**

Das Plangebiet ist nach Aussagen des Umweltatlas (Karte 04.07) als empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen anzusehen.

## **2.7 Baugrund**

Der Bodenaufbau des Geländes ist gemäß dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag durch die geologischen Bedingungen seiner Lage im Warschau-Berliner Urstromtal geprägt: die holozänen (nacheiszeitlichen) Sedimente sind dort im wesentlichen aus Torf, Faulschlamm mit tonigen Bestandteilen und an der Basis aus Fluß- und Beckensanden zusammengesetzt.

Das Gelände ist bis zur Geländeoberkante von ca. +32,0 m NN (im Süden) bis ca. +34,0 m NN (Saatwinkler Damm) aufgeschüttet. Im Bereich der im Rahmen der Bodensanierungsmaßnahmen untersuchten "Speerplatte" war die aus braunen und grauen Feinsanden zusammengesetzte Aufschüttung mit Bauschutt vermengt, der bereichsweise in Form von Ziegelbruch den Hauptgemengeteil abgab.

Unter der etwa 0,8 m bis 2,4 m, örtlich bis 3,0 m mächtigen anthropogenen Auffüllung stehen vor allem im südöstlichen Bereich bis ca. + 30,0 m NN organische Sedimente wie Torf und Mudde (Faulschlamm) an. Die Torfschicht besitzt hier eine

Mächtigkeit von bis zu 1 m. Im nördlichen Teil ist sie weitgehend durch Auffüllungen ersetzt. Das Unterlager der genannten Schichten bilden grobkörnige, rollige Böden. Im oberen Bereich sind es meist Fein- bis Mittelsande. Zur Tiefe hin nimmt die Korngröße deutlich zu und es treten etwa ab +27,4 m NN bis +26,4 m NN durchgängig vorhanden kiesige Grobsande auf.

Die Talsandbereiche zeichnen sich weitgehend durch tragfähigen Baugrund auch in geringer Tiefe aus, während die Flächen, in denen nacheiszeitliche Bildungen von Torf, Faulschlamm und Sanden vorherrschen, teilweise erst in mehreren Metern Tiefe tragfähigen Baugrund haben.

## **2.8 Grundwasser**

Der gemäß dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag bei den Sondierungsarbeiten ermittelte Grundwasserflurabstand variiert zwischen 1,7 m und 2,9 m und kann im Mittel mit 2,0 m u. GOK (+30,5 m NN) angenommen werden. Die Grundwasserfließrichtung ist westwärts gerichtet.

Die Gefahr der Grundwasserverschmutzung ist aufgrund der geologischen Verhältnisse, insbesondere bedingt durch die geringe Stärke und hohe Durchlässigkeit der Deckschichten, sehr hoch.

# **II Planinhalt**

## **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **Bebauungsplanentwurf VII-241 von 1987**

Schon der erste Bebauungsplanentwurf VII-241 vom 30. Januar 1987 hatte aufgrund des Bedarfs an Gewerbegrundstücken in gut erschlossener Innenstadtlage das Ziel, die am Saatwinkler Damm (südlich des Bebauungsplanbereiches VII-155 bzw. der Kleingartenkolonie „Zur Sonne“) liegende und extensiv gewerblich genutzte Fläche planungsrechtlich zu sichern. Der Geltungsbereich umfasste die Grundstücke Friedrich-Olbricht-Damm 63/73 und Teilflächen der Kolonien Frischauf, Bienenheim und Birkenweg.

Für die Grundstücke Friedrich-Olbricht-Damm 63/73 sollte im Innenbereich bis zum Friedrich-Olbricht-Damm, die Festsetzung als Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl von 9,0 und geschlossener Bauweise sowie in einem 65,0 m breiten Streifen im westlichen und südlichen Bereich, Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4, VI Vollgeschossen (Z) und geschlossener Bauweise erfolgen. Für diesen Bebauungsplanentwurf fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im Sommer 1987 statt. Die nicht gelöste Altlastenproblematik verzögerte das Verfahren bis zur Beräumung des Kohlenlagers und zum Abschluss der Bodensanierung 1993/1994.

### **Bebauungsplanentwurf VII-241 von 1993**

Nach der erfolgten Bodensanierung sollte die Fläche einer Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Das planerische Ziel war die Anlage eines Gewerbeparks.

Zur Realisierung dieses Ziels wurde Anfang der 90iger Jahre von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, das die Auswahl eines Investors und eines städtebaulichen Konzeptes zum Ergebnis hatte. Dieses Konzept beinhaltete Flächen für gewerbliche Nutzungen - ca. 25% für produzierendes Gewerbe und 75% für Dienstleistungsgewerbe - und eine ca. 8.000 m<sup>2</sup> große zusammenhängende Grünfläche im Innenbereich sowie eine weitere Grünfläche am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets, mit denen ein Zusammenhang mit den südlich und westlich angrenzenden Kleingärten hergestellt wurde.

Mit Bezirksamtbeschluss vom 7. September 1993 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen des festgesetzten Bebauungsplans VII-155 (f. 14. August 1970) beschlossen und umfasste nunmehr auch die Grundstücke Saatwinkler Damm 61-64. Das Verfahren wurde unter der Bezeichnung VII-241 weitergeführt mit dem Geltungsbereich: für die Grundstücke Friedrich-Olbricht-Damm 63/73 und Saatwinkler Damm 61-64 sowie Teilflächen der Kolonien Frischauf, Bienenheim und Birkenweg.

Der Entwurf des Bebauungsplans VII-241 von 1993 übernahm das Konzept des Investorenauswahlverfahrens und setzte es vorhabenbezogen in sehr enge rechtliche Vorgaben um. Insbesondere das Modulraster mit 60,0 x 60,0 m und Zwischenräumen von 15,0 oder 20,0 m ermöglichten keine Abweichung von dem zugrundeliegenden Konzept. Die Baufenster legten indirekt auch die Grundstücksaufteilung fest, so dass der Möglichkeit einer flexiblen Anpassung an eine vom Konzept abweichende Gewerbeflächennachfrage (z.B. nach größeren oder kleineren Grundstücken) enge Grenzen gesetzt wurden. Die vom Entwurf 1987 abweichende Festsetzung einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Länge baulicher Anlagen von 50,0 m hätte vermutlich eine bedarfsgerechte Grundstücksteilung zugunsten von Gewerbebetrieben, deren Grundstücks- und Gebäudegrößen von den betrieblichen Abläufen bestimmt werden, zusätzlich erschwert.

Nachdem der ausgewählte Investor von dem Projekt auch deshalb zurückgetreten war, weil sich das Konzept im Zusammenhang mit dem veränderten Gewerbeflächenmarkt in Berlin als nicht mehr realisierbar erwies, ergab sich die Notwendigkeit, das starre Konzept des Bebauungsplanentwurfs von 1993 zu überarbeiten. Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs hatte zum Ziel, flexibel und bedarfsgerecht auf neue Projekte zu reagieren und damit die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erleichtern.

### **Ausgliederung Bebauungsplanentwurf VII-275 im Juni 1998**

Mit BA-Beschluss vom 26. Mai 1998 wurden Teilflächen des Grundstückes Friedrich-Olbricht-Damm 63/73 (westlicher sowie südlicher Bereich des Geltungsbereiches) aus dem Bebauungsplan VII-241 ausgegliedert und ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung VII-275 im Juni 1998 eingeleitet.

Wesentlicher Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes VII-275 ist die Festsetzung von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Dauerkleingärten, Öffentliche Parkanlage und Uferschutzstreifen“.

Mit dem Bebauungsplanentwurf VII-275 sollen die Voraussetzungen zur Auslagerung der in das Gewerbegebiet einbezogenen Fläche der Kolonie "Zur Sonne", der Kolonie "Riedemannweg" und später eventuell auch der Kolonie "Trendelenburg-

straße" geschaffen werden, um die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 insgesamt einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-275 wurden Uferschutzstreifen zur Renaturierung ehemaliger und vorhandener Entwässerungsgräben, Flächen zur Neuanlage von Dauerkleingärten sowie angrenzend an die neue Kleingartenanlage und den Uferschutzstreifen des Pfefferluchgrabens ein jeweils 10,0 m breiter, östlich des Pfefferluchgrabens ein 18,0 m breiter Grünstreifen angelegt. Die Erschließung der Kleingärten erfolgt über einen Weg innerhalb der Grünfläche am südlichen Rand des geplanten Gewerbegebiets und soll durch ein 3,5 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge gesichert werden.

### **Bebauungsplanentwurf VII-241, Stand 1999**

Im März 1997 wurde der Grundstückseinbringungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Berliner Landesentwicklungsgesellschaft BLEG geschlossen. Die BLEG wurde mit der Entwicklung des Gebietes betraut.

Vorgespräche der BLEG mit potentiellen Nutzern des zukünftigen Gewerbegebietes ergaben, dass von diesen insbesondere große, zusammenhängende Flächen gesucht werden, da die Eigenart des Betriebes die Bauform sowie Grundriss und Kubatur vorgibt. Das sollten die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen.

Unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung des Bebauungsplanentwurfs von 1993 (GRZ 0,6, GFZ 1,8 und max. Höhe 57,0 m ü NN) wurden die Trennungen der Baufenster zugunsten großer zusammenhängender Flächen geändert. Die neuen überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von 5,0 m als Vorgartentiefe zum Straßenraum (mit Ausnahme des Saatwinkler Damms) und gemäß der bauordnungsrechtlichen Abstandsregel für Gewerbegebiete einen Abstand von 6,2 m (0,25 H) zum westlich und südlich angrenzenden Gelände.

Die Themen Schallschutz und notwendige Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich wurden jeweils durch gutachterliche Stellungnahmen überprüft. Auf dieser Grundlage wurden Festsetzungen entwickelt, die die unterschiedlichen Belange, sowohl die der Ökologie und des Immissionsschutzes aber auch die wirtschaftlichen Belange der zukünftigen Nutzer berücksichtigen.

## **1.1 Städtebauliches Konzept 1999**

Das Plangebiet zeichnet sich dadurch aus, dass weder klare Gestaltungsvorgaben aus der angrenzenden Bebauung vorliegen, noch die Notwendigkeit besteht, eine besondere städtebauliche Gestaltung zu schaffen (z.B. Eingangssituation, Kantenausgestaltung o.ä.). Für die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung sind gerade diese gestalterischen Spielräume bedeutsam, da sich nutzungsspezifische Typenentwürfe, von Betriebsabläufen abhängige Zuordnung von Gebäuden und marken- oder kettenabhängige Gestaltung (Corporate Design) kaum in starre Systeme zwingen lassen.

Der Bebauungsplan soll daher die Entwicklung als Gewerbegebiet in großen zusammenhängenden Baufeldern ermöglichen. Es wurde eine Bebauung in voller Tiefe zwischen den Baugrenzen vorgesehen. Zur Gliederung der Baufelder bzw. zur Erschließung der Baugrundstücke ist eine neue innere Verbindungsstraße (ehemalige Planstraße = Adam-von-Trott-Straße) vorgesehen.

## **1.2 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über den als übergeordnete Hauptverkehrsstraße klassifizierten Saatwinkler Damm und den Friedrich-Olbricht-Damm. Über den Be-



bauungsplan erfolgt die innere Erschließung des Baublocks (Adam-von-Trott-Straße).

Durch die Adam-von-Trott-Straße können neue Grundstücke entstehen, die eine direkte Erschließung von der Straße haben. Der Verkehr kann insgesamt besser geordnet werden. Die Verkehrsplanung mit einer 17,0 m breiten Straßenverkehrsfläche der Adam-von-Trott-Straße ermöglichte eine Fahrbahn von 7 m Breite mit zwei 3,5 m breiten Fahrstreifen sowie beidseitigen, jeweils 2,0 m breiten Parkierungstreifen und 3,0 m breiten Gehwegen mit beidseitigen Baumpflanzungen innerhalb der Fläche der Parkierungstreifen. Diese Planung ist inzwischen umgesetzt worden.

### **1.3 Grün- und Freiflächen**

Nach der Teilung des Geltungsbereiches in die beiden Bebauungsplanverfahren VII-275 und VII-241 wird das Ziel des Bebauungsplans VII-241 in der Entwicklung der Gewerbeflächen gesehen. Die landschaftsplanerischen Aspekte sind daher auf grundsätzliche Vorgaben, beschränkt:

- Die nicht überbauten und nicht durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beanspruchten Flächen sind gemäß § 8 Abs. 2 der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt für Flächen, die als Zufahrten, als Stellplatzfläche, als Kinderspielplatz und als Wirtschaftsfläche öffentlich-rechtlich erforderlich sind und als Arbeits- und Lagerfläche benötigt werden nur insoweit, wie deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.
- Die Baugrenze wird in der Regel mit einem Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche festgesetzt, damit eine nicht überbaubare Grundstücksfläche entsteht, die als Vorgartenzone gestaltet und unterhalten werden kann (§ 8 Abs. 2 BauOBl 1997, keine entsprechende Regelung mehr in der BauOBl 2006 enthalten).
- Die neu entstehende Erschließungsstraße (Adam-von-Trott-Straße) wird durch Baumpflanzungen und Pflanzstreifen begrünt.
- Die negativen Auswirkungen größerer zusammenhängender Stellplatzanlagen werden durch Festsetzung einer Gliederung mit Baumpflanzungen gemindert (siehe textl. Festsetzung Nr. 9).

## **2. Intention des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan VII-241 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Gewerbegebiet schaffen und zur städtebaulichen Ordnung und Weiterentwicklung des Geltungsbereiches beitragen. Mit der Gliederung des Geltungsbereiches durch die Adam-von-Trott-Straße kann eine Parzellierung der Grundstücksflächen erfolgen mit Grundstücken, die insgesamt eine direkte Anbindung/Erschließung an die Straßenverkehrsflächen haben.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, ein Gebiet für eine gewerbliche Nutzung und mit guter verkehrlicher Anbindung zu entwickeln und eine Verbesserung der bisherigen unbefriedigenden städtebaulichen Situation zu schaffen.

### 3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan VII-241 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erarbeitet. Durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen fest und definiert Baugrundstücke. Als Art der baulichen Nutzung setzt er Gewerbegebiet (GE- § 8 BauNVO) fest, das durch textliche Festsetzungen in den zulässigen Nutzungen gegliedert wird. Als Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flächenmäßig mit Baugrenzen bestimmt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante der baulichen Anlagen (OK 57,0 m über NN) festgesetzt.

Festsetzungen zur Bauweise werden nicht getroffen. Die Baufelder sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechtes.

#### 3.1 Bestandsschutz

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des bebauungsplanes VII-241 planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Der Bebauungsplan VII-241 hat nur Wirkung für die Zukunft. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instand gehalten und repariert werden; auch ihre Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

Weitergehende grundsätzliche Veränderungen einer baulichen Anlage – auch im Hinblick auf die Art der Nutzung der bestehenden Anlagen – im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden vom Bestandsschutz nicht gedeckt (vgl. auch Battis / Krautzberger / Löhr: BauGB, 6. Auflage München 1998).

### 4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans

Nach geltendem Planungsrecht untergliedert sich der Geltungsbereich in zwei Planungsrechte. Entlang des Saatwinkler Damms setzte der am 14. August 1970 festgesetzte Bebauungsplan VII-155 gemäß § 9 BauNVO Industriegebiet als Art der Nutzung fest und als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,7 und eine BMZ von 9,0 bei geschlossener Bauweise. Die Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 60,0 m über NN festgesetzt. Der übrige Bereich war gemäß Baunutzungsplan als Nichtbaugebiet ausgewiesen.

#### Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan VII-241 setzt Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest und unterteilt sie in GE 1 und GE 2. Über textliche Festsetzungen werden die Nutzungen gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gegliedert.

Danach sind im GE 1 und GE 2:

#### ausnahmsweise zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2, siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

#### unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Textliche Festsetzung Nr. 1:

*Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]*

Textliche Festsetzung Nr. 2:

*Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen unzulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]*

Textliche Festsetzung Nr. 3:

*Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]*

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Bebauungsplangebiet VII-241 nur ausnahmsweise zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 1 soll durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit eine reine Tertiärisierung des Gewerbegebietes vorbeugen. Vorrangig soll das Gewerbegebiet für die Ansiedlung von verarbeitenden und produzierenden Gewerbebetrieben geöffnet werden. Die Festsetzung entspricht damit den Vorgaben aus der Landesplanung (siehe StEP Gewerbe) sowie dem Ziel zur Entwicklung eines Gewerbegebietes, das die Kriterien des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) in Berlin erfüllt, dessen Zielstellungen vom Bezirk umgesetzt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt, trotz dieser Einschränkung, gewahrt, weil die Nutzung nicht ausgeschlossen wird, sondern im Einzelfall entschieden wird. Die Ausnahmen können im Rahmen einer Einzelfallprüfung hinsichtlich der Verträglichkeit, Auswirkungen und Einfügung der Büronutzung sowie Größe des Betriebes bewertet werden. Die erforderliche Einzelfallprüfung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht durch den Ermessensspielraum generell eine Einflussnahme im Baugenehmigungsverfahren und eine auf die Situation abgestellte Entscheidung.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) sind durch die textliche Festsetzung Nr. 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Sie erfüllen nicht die Voraussetzungen, die das bezirkliche Konzept an die Entwicklung des Gewerbegebietes stellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorrangig für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben des produktionsgeprägten Bereiches vorgesehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 dient dem generellen Ausschluss von nicht angestrebten Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 der BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise vorgesehen sind (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-

personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten). Auch diese Festsetzung entspricht dem vom Bezirk verfolgten Ziel zur Entwicklung eines Gewerbegebietes, das die Kriterien des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin erfüllt. Der generelle Ausschluss von Wohnnutzungen ergibt sich aus der Tatsache, dass derzeit im Plangebiet keine Wohnnutzungen mehr vorhanden sind und unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zukünftig auch nicht gewollt sind. Der Nachweis der räumlichen und funktionellen Zusammenhang von Betriebswohnungen mit dem Betriebsgrundstück ist ohnehin besonders schwierig. Des Weiteren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie die Sicherheitsanforderungen im Gewerbegebiet als problematisch einzuschätzen. Zudem ist in diesem Zusammenhang auch die Thematik des Lärmschutzes (siehe die textlichen Festsetzungen Nr. 4 bis 6) zu sehen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt, trotz dieser Einschränkungen, gewahrt.

Der Bebauungsplan VII-241 schränkt somit gemäß § 1 BauNVO die Zulässigkeit von Nutzungen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 3 aus städtebaulichen Gründen ein. Zulässig sind uneingeschränkt Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Mit der Nutzungsauswahl wird somit insbesondere den Anforderungen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich entgegengekommen, weil Nutzungen ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden die nicht Bestandteil des EpB sind.

Ein weiterer Aspekt, der Auswirkungen auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes hat, d.h. auf Betriebe die sich hier ansiedeln wollen, sind die durch das Immissionsgutachten errechneten Werte, die die neuen Nutzungen einhalten müssen (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 4 bis 6). Durch die Nutzungsauswahl ist es möglich, im Geltungsbereich eine Mischung unterschiedlichster Nutzungen anzusiedeln. Damit finden gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft mit Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Berücksichtigung.

### **Textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen im Zusammenhang mit Schallschutz:**

#### Textliche Festsetzung Nr. 4:

*Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]*

#### Textliche Festsetzung Nr. 5:

*Im Gewerbegebiet GE 2 sind, soweit nicht in der textlichen Festsetzung Nr. 6 anders geregelt, nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]*

#### Textliche Festsetzung Nr. 6:

*Im Gewerbegebiet GE 2 sind auf der Fläche JKLMNOPQRSTUVWXYZ nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 35 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]*

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden die Werte des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels übernommen und für die Bereiche GE 1 und GE 2 differenziert. Die Knotenlinie grenzt innerhalb des Baugebietes die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 voneinander ab, die sich durch unterschiedliche Festsetzungen zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unterscheiden.

Die Festsetzungen Nr. 4 bis 6 setzen das Konzept zur Behandlung des Gewerbelärms, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, um. Berücksichtigung finden die am Plangebiet im Westen und Süden angrenzenden Kleingartenanlagen mit reduzierten zulässigen Werten. Im Gutachten wurden Berechnungen vorgenommen, die die Einhaltung der Richtwerte für die am Plangebiet angrenzende Kleingartenkolonie (vergleichbar mit einem Mischgebiet), das Gewerbegebiet und das östlich angrenzende Industriegebiet unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrsbelastung sicherstellen. Demzufolge sind die zulässigen Schalleistungspegel im GE 1 höher als im GE 2.

Während südlich und südwestlich des Geltungsbereiches in der Neuplanung bereits nahezu ausreichende Pufferzonen zu den Kleingartenflächen berücksichtigt wurden, grenzen im nordwestlichen Teil bestehende Gewerbeeinheiten und Kleingärten direkt aneinander. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird für den westlich angrenzenden Teil schalltechnisch eine Puffer- und Übergangszone geschaffen, in der keine Anlagen und Betriebe erstellt werden dürfen, von denen überhöhte Schallemissionen ausgehen. Diese Teilfläche vom westlichen GE 2, die hier speziell geregelt wird, ist im Bebauungsplan gekennzeichnet mit den Buchstaben "JKLMNOPQRSTUVWXYZ" als "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen". Innerhalb dieser Fläche sind Betriebe und Anlagen zulässig, wenn die Lärmemissionen einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 35 dBA/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Regelung der Flächenanteile über einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sichert, dass bei Grundstücksteilung oder Errichtung mehrerer Anlagen auf der Fläche nicht einzelne Anlagen die zulässigen Kontingente überhöht ausnutzen.

Bei der Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels kann in geeigneten Lagen die Schallabschirmung durch bestehende oder zu errichtende Bauwerke mit gleicher Schutzwirkung für das schutzbedürftige Gebiet, hier den Kleingärten, bei der Bestimmung des Teilpegels, welcher von der zu beurteilenden Anlage ausgeht, berücksichtigt werden.

Die Abgrenzung der Flächen mit unterschiedlichen Schalleistungspegeln sind dabei im Bebauungsplan VII-241 so vorgenommen worden, dass trotz der erforderlichen Beschränkung ein möglichst großer Nutzwert für das Gewerbegebiet besteht. Die Grundstücke können nach wie vor in voller Tiefe überbaut werden. Durch die Festsetzung werden keine unangemessenen Einschränkungen bei der Nutzung der Baugrundstücke getroffen.

Im Baugenehmigungsverfahren muss von den anzusiedelnden Betrieben der Nachweis erbracht werden, dass die Werte eingehalten werden oder durch entsprechende Maßnahmen die Zulässigkeit erreicht wird.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

Die zulässige überbaubare Grundfläche wird mittels der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6, die zulässige Geschossfläche mittels der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,8 festgesetzt. Beide Werte schöpfen die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen von GRZ 0,8 und GFZ 2,4 nicht aus. Damit soll die Voraussetzung geschaffen werden, die zulässige Flächenversiegelung - z.B. auch durch Einsatz versickerungsfähiger Materialien auf den Freiflächen - zu reduzieren. In diesem Zusammenhang sind jedoch die Auflagen vom Umweltamt Charlottenburg-Wilmersdorf hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen (siehe Punkt I 2.5.6 „Altlasten“).

Bei der Ermittlung der Grundfläche kann eine Überschreitung der GRZ von 0,6, höchsten jedoch bis zu GRZ 0,8 durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

Das zulässige Maß der baulichen Dichte liegt geringfügig unterhalb der Nutzungsmaße gemäß dem festgesetzten Bebauungsplan VII-155 (Saatwinkler Damm 61-63 und 64, Friedrich-Olbricht-Damm 75). Durch die Festsetzung der Gebietsart „Gewerbegebiet“ anstatt „Industriegebiet“ sowie die Festsetzung einer Geschossflächenzahl anstatt einer Baumassenzahl ergeben sich die im Bebauungsplan VII-241 festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, die für eine Nutzung als Gewerbegebiet - entsprechend der Planungsziele gemäß der städtebaulichen Konzeption - angemessen sind. Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VII-155 (f. 14. August 1970) wurden nicht entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplans bebaut. Demzufolge können aus den bisherigen Festsetzungen keine Rechte mehr hergeleitet werden.

### **Bauweise:**

Da hinsichtlich einer bestimmten Bauweise städtebaulich kein Regelungsbedarf besteht, wird keine Bauweise festgesetzt. Hiermit wird den Grundstückseigentümern ein angemessener Spielraum bei der Ausgestaltung der Bebauung belassen. Die Abstandsflächen gemäß BauOBln sind einzuhalten.

### **Überbaubare Flächen / Baugrenzen:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Während im Bereich entlang der Straßen Friedrich-Olbricht-Damm und Adam-von-Trott-Straße die Baugrenzen 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt festgesetzt werden, fallen am Saatwinkler Damm Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zusammen. Der 5,0 m breite Vorgartenbereich entlang des Friedrich-Olbricht-Damms und der Adam-von-Trott-Straße entspricht der Gliederung im Baugebiet östlich des Friedrich-Olbricht-Damms. Am Saatwinkler Damm ist, entsprechend der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan VII-155, kein Vorgartenbereich vorgesehen, damit ist eine Bebauung direkt an der Straßenflucht möglich. Am Friedrich-Olbricht-Damm wird die in 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzte Baugrenze vom 14. August 1970 übernommen (Bebauungsplan VII-155) und erneut festgesetzt. Im Abstand von 5,0 m von der f. Straßenbegrenzungslinie vom 25. September 1969 (Bebauungsplan VII-116) wird eine Baugrenze neu festgesetzt. Die Baugrenze gemäß dem Bebauungsplan VII-155 wird im Kreuzungsbereich der neuen Adam-von-Trott-Straße zum Saatwinkler Damm aufgehoben.

Der Abstand der Baugrenzen im Westen des Geltungsbereiches zu den Nachbargrundstücken wird mit 6,2 m, entsprechend der nach § 6 Abs. 5 der Berliner Bauordnung 1997 zulässigen Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebieten von 0,25 H festgesetzt, so dass an die Baugrenzen an jeder Stelle in voller zulässiger Höhe (57,0 m ü. NN) herangebaut werden kann, unter Berücksichtigung der Lärmschutzvorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 6. Die Festsetzung wird auch angesichts des neugefassten § 6 Abs. 5 der Berliner Bauordnung 2006 beibehalten.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7:

*Die Baufelder sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO]*

Die textliche Festsetzung Nr. 7 stellt klar, dass bei der überbaubaren Fläche im GE2 auch die nordwestliche Teilfläche (Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6) überbaubar ist.

#### **Höhe baulicher Anlagen: OK 57,0 m ü. NN**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung einer Oberkante (OK) geregelt. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf 57,0 m ü. NN (Höchstmaß) und entspricht bei der durchschnittlichen Geländehöhe von 32,0 m ü. NN, was einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 25,0 m entspricht. Somit können sowohl Gebäude zur Unterbringung von Büros, Fertigungshallen als auch Lagerhäuser oder Kombinationen dieser Nutzungen mit ihren spezifischen Anforderungen untergebracht werden und es werden mit der Höhenbegrenzung die Anforderungen hinsichtlich der Luftsicherheit im Bereich des Flughafens Tegel berücksichtigt. Gemäß §§ 12-15 und § 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093) ist zu beachten, dass im Bereich von 1,5 bis 4,0 km Halbmesser von dem Flughafenbezugspunkt (FBP) die zulässige Bauhöhe von 60,36 m ü. NN nicht überschritten werden darf. Der FBP ist mit 35,36 m über NN festgesetzt. Das entspricht einer Bauhöhe von 25,0 m. In der Festsetzung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen (OK 57,0 m ü. NN) wird dies somit berücksichtigt. Dementsprechend ist die zulässige Gebäudeoberkante im Vergleich zum Bebauungsplan VII-155 um 3 m reduziert worden.

#### **Straßenverkehrsflächen, Erschließung**

Die im Geltungsbereich liegenden Straßen sind ausgebaut worden und dem Verkehr gewidmet.

Die Flächen des Saatwinkler Damms und des Friedrich-Olbricht-Damms (bis zur Straßenmitte) sowie der neuen Erschließungsstraße (Adam-von-Trott-Straße) werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Querschnitt der Adam-von-Trott-Straße beträgt 17,0 m und ermöglicht eine verkehrstechnisch angemessene Erschließung bzw. Ausbaubreite.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-241 vorhandenen f.f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Oktober 1904 sind obsolet, da die Grundstücksparzellierung und Erschließung davon abweichend erfolgte. Die f.f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Oktober 1904 werden aufgehoben. Im Bereich des Bebauungsplans VII-155 erfolgte die Aufhebung der f.f. Straßen- und Baufluchtlinien bereits mit der Festsetzung des Bebauungsplans VII-155 (14. August 1970).

Im Einzelnen trifft der Bebauungsplan VII-241 folgende Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen:

#### Saatwinkler Damm

Der Bebauungsplan VII-241 übernimmt die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie vom 14. August 1970 (VII-155) und setzt sie erneut fest. Im Kreuzungsbereich mit der Adam-von-Trott-Straße wird die Straßenbegrenzungslinie aufgehoben.

#### Friedrich-Olbricht-Damm

Die Straßenbegrenzungslinie im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-116 f. vom 25. September 1969 wird übernommen und mit dem Bebauungsplan VII-241 erneut festgesetzt. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie vom 25. September 1969 wird im Bereich der Straßeneinmündung der Adam-von-Trott-Straße aufgehoben.

#### Adam-von-Trott-Straße

Die neu angelegte Straße wird durch Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt 17,0 m.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8:

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

Die textliche Festsetzung Nr. 8 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

#### **Sonstige textliche Festsetzungen:**

#### Textliche Festsetzung Nr. 9:

*Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.  
Je sechs Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.*

Diese Festsetzung mindert die klimatisch ungünstigen Auswirkungen, die von größeren zusammenhängenden Stellplatzanlagen ausgehen können und soll dazu beitragen, das Gewerbegebiet attraktiver zu gestalten sowie eine dauerhafte Begrünung im Geltungsbereich sicherzustellen. Das Ziel ist insbesondere, zusammenhängende Beschäftigten-, Kunden- und Besucherstellplätze mit Hilfe von Bepflanzungen zu gliedern.

Im Bebauungsplan werden keine Regelungen über Anzahl und Umfang von Stellplätzen getroffen, somit kann die Zahl der Baumpflanzungen nicht quantifiziert werden. Dementsprechend wurde die Maßnahme bei der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nicht quantifiziert. Bauordnungsrechtlich erforderlich ist der Nachweis von Stellplätzen nicht. Es bleibt dem Bauherren überlassen, in welchem Umfang er Stellplätze anlegen möchte. Die für Stellplätze und Garagen oder Tiefgaragen in Anspruch genommenen Flächen gehen in die Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl ein, d.h. bis maximal GRZ 0,8.

#### Textliche Festsetzung Nr. 10:

*Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB]*



Die Verpflichtung zur Begrünung von Dächern soll das städtebauliche Erscheinungsbild der zu erwartenden großmaßstäblichen Baukörper verbessern. Dachflächen sind erst ab einer Ausdehnung von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dieser Wert soll die Begrünung zusammenhängender Flächen sichern. Die Festsetzung erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen an baulichen Anlagen, keine besondere Pflege und ist insofern auch keine unzumutbare Belastung für die Bauherren.

Die Dachflächen, die zu begrünen sind, können nicht quantifiziert werden. Sie gehen nicht in die Berechnung Eingriff/Ausgleich ein und können diesen auch nicht mindern. Dennoch wird die Dachbegrünung aus ökologischer Sicht sowie aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Begrünung von Dachflächen im Gewerbegebiet mit extensivem Aufbau erfolgen wird. Durch die extensive Dachbegrünung z.B. mit Halbtrockenrasen soll ein annähernd gleichwertiger Biotoyp in flächenmäßig vermindertem Umfang wieder hergestellt werden. Es werden störungsfreie Rückzugsräume für Arten dieser wertvollen Pflanzengesellschaften geschaffen. Die von unbegrüntem Dächern ausgehenden klimatischen Belastungen werden durch erhöhte Verdunstung und geringere Aufwärmung der begrüntem Dächer gemindert. Durch die erhöhte Regenrückhaltung und Verdunstung wird der durch die Versiegelung hervorgerufene Eingriff in den Wasserhaushalt vermindert. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind Dachflächen kleiner als 100 m<sup>2</sup> (z.B. von Nebenanlagen und Vordächern) ausgenommen, da deren Größe ökologisch weniger nachteilig wirksam ist und die Kosten der notwendigen technischen Voraussetzungen zur Herstellung und Wartung der Dachbegrünung in keinem vertretbaren Verhältnis zum erzielten Nutzen stehen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 11:

*Entlang des Saatwinkler Damms sind an baulichen Anlagen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Unterkante Decke des ersten Vollgeschosses um höchstens 0,8 m überragen. Eigenständige Anlagen zur Werbung sind nicht zulässig. In der Adam-von-Trott-Straße und im Friedrich-Olbricht-Damm sind Fremdwerbeanlagen unzulässig.*

Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 soll einem Wildwuchs von Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes vorgebeugt werden.

Gemäß textlicher Festsetzung 11 sind entlang des Saatwinkler Damms an baulichen Anlagen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Unterkante Decke des ersten Vollgeschosses nur höchstens 0,8 m überragen. Eigenständige Anlagen zur Werbung sind unzulässig.

Mit der Unzulässigkeit eigenständiger baulicher Anlagen zur Werbung werden zum Schutz des Ortsbildes höhere Gestaltungsanforderungen berücksichtigt. Ohne diese Festsetzung könnten durch die Überbaubarkeit der Grundstücke/Baufelder zwischen den Baugrenzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) in voller Tiefe eigenständige Werbeanlagen zwischen Baugrenze und hiervon zurückgesetzten Baukörpern realisiert werden.

Die Beschränkung, dass Werbeanlagen die Unterkante des ersten Vollgeschosses um höchstens 0,8 m überragen dürfen, soll gewährleisten, dass das wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

In der Adam-von-Trott-Straße und im Friedrich-Olbricht-Damm sind Fremdwerbungen unzulässig. Anlagen für die Eigenwerbung sind dagegen zulässig. Durch die Festsetzung sollen Werbeanlagen aus den genannten Gestaltungsgründen auf die die baulichen Anlagen nutzenden Betriebe beschränkt werden.

Das vom öffentlichen Straßenland aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen soll nicht durch vorgelagerte Werbetafeln oder Schilder dominiert

werden („Schilderwall“), die geeignet sind, die städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Bebauung nachhaltig zu beeinträchtigen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 12:

*Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben.

### **5. Nachrichtliche Übernahmen**

Die Gebäude Adam-von-Trott-Straße 7 und Friedrich-Olbricht-Damm 71, die in der Denkmalliste gemäß § 4 DSchGBln eingetragen sind, werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und mit einem „D“ gekennzeichnet.

### **6. Hinweis**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tegel. Gemäß §§ 12-15 und § 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093) ist zu beachten, dass im Bereich von 1,5 bis 4,0 km Halbmesser von dem Flughafenbezugspunkt (FBP) die zulässige Bauhöhe von 60,36 m ü NN nicht überschritten werden darf. Der FBP ist mit 35,36 m über NN festgesetzt. Das entspricht einer Bauhöhe von 25,0 m. In der Festsetzung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen (OK 57,0 m ü. NN) wird dies berücksichtigt.

### **7. Kennzeichnungen**

Die erheblichen Bodenverunreinigungen führen zur Kennzeichnung der Baugebiete gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (siehe hierzu auch Teil I, Punkt 2.5.6).

Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens muss geprüft werden, welche Maßnahmen zur Sanierung des Bodens erforderlich sind.

Die Grün- und Freiflächenplanung muss einer entsprechenden Prüfung unterzogen werden.

## **III Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Belange des Allgemeinwohls**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-241 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Nutzung der Bauflächen sowie für eine angemessene verkehrstechnische Erschließung geschaffen.

Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei.

Bei den durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (hier: Kleingärten) wird den Anforderungen an § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen.

Durch die Umwidmung / Sicherung der Grundstücksflächen als Gewerbegebiete werden die Voraussetzungen für eine Vergrößerung des Angebotes an qualifizierten Gewerbeflächen geschaffen. Die Belange der Wirtschaft werden gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt.

Mit der Entwicklung der ehemaligen „Speerplatte“ zu einem Gewerbegebiet wird sich das Erscheinungsbild des Plangeltungsbereiches nachhaltig verbessern. Durch die Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude wird den Belangen des Denkmalschutzes dabei gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB besonders Rechnung getragen.

Um die Einbindung des Gewerbegebietes in der Innen- und Außenwirkung zum Schutz vor Konflikten sicherzustellen, sind folgende Gutachten in Auftrag gegeben worden und zum Wohl der Allgemeinheit in die Planung eingeflossen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Immissionsberechnungen

## **2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Die informellen Planwerke (StEP, BEP, EpB) und der Flächennutzungsplan bilden die Grundlage für die Entwicklung und die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans VII-241. Für den Einsatz der Planungssicherungsinstrumente nach §§ 14 ff BauGB bestand kein Erfordernis.

## **3. Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine sozialgerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (hier: Kleingärten), denen insbesondere mit den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen Rechnung getragen worden ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen auch die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sicher.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan VII-241 unterliegt nicht den seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist (§ 245c Abs. 2 BauGB). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

### **4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach dem seit dem 1. Mai 1993 geltendem § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Fassung 25. März 2002, § 21) muss die Gemeinde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit über die Kompensation etwaiger Eingriffe abschließend entscheiden.

Von der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 2 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Demzufolge ist hier § 1a BauGB für die abschließende Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Reale bzw. planungsrechtliche Ausgangslage:

- a) Im nördlichen Teil des Plangebiets herrscht Baurecht aufgrund des festgesetzten B-Plans VII-155. Die baurechtlichen Festsetzungen werden durch den B-Plan VII-241 nicht überschritten, so dass für Eingriffe in diesem Bereich keine Ausgleichsverpflichtung besteht.
- b) Baunutzungsplan = Nichtbaugebiet, § 35 BauGB. Um das Gelände für die gemäß Aufstellungsbeschluss von 1987 geplante gewerbliche Nutzung entwickeln zu können, war der kontaminierte Boden zu sanieren und demzufolge die noch bis 1992 vorhandene sog. Speerplatte zu beseitigen. Die Durchführung dieser Maßnahmen erfolgte mit zweckgebundenen Mitteln aus dem Fonds der Europäischen Union zur Förderung der gewerblichen Entwicklung (EFRE). Dementsprechend wird für die Ausgleichsverpflichtung nicht der zur Umsetzung der Planungsziele erst geschaffene, sondern der zum Zeitpunkt der konkreten Planungsabsicht vorgefundene Zustand zugrunde gelegt. Der Umstand, dass der Abschluss der Altlastensanierung und der Beginn der erneuten Versiegelung zeitlich auseinanderfallen, begründet keine besondere Ausgleichsverpflichtung, da nicht temporäre Zustände des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes Gegenstand der Eingriffsregelung sind, sondern die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild im Vergleich des Status quo vor und nach Beendigung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs. Auch insofern begründet der Zustand nach Durchführung begleitender Maßnahmen, hier die Entsiegelung aufgrund der notwendigen Altlastensanierung, kein eigenes Ausgleichserfordernis.
- c) Der Straßenbestand (Saatwinkler Damm, Friedrich-Olbricht-Damm) ist hinsichtlich des Ausgleichserfordernisses nicht zu betrachten.

### Fazit

Unter den vorgenannten Bedingungen ist eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen für Baumfällungen werden nach Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelungen.

Insgesamt ist im Plangebiet auf der Grundlage des erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrages von einem deutlich reduzierten Ausgleichserfordernis auszugehen, da nur für rd. 37.000 m<sup>2</sup> bzw. 26 % des Plangebiets eine Pflicht zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe besteht.

Für die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist von Bedeutung, dass der Ausgleich nicht zwingend für jedes Schutzgut einzeln nachgewiesen werden muss, obwohl die Bilanzierung des Eingriffs im landschaftsplanerischen Fachbeitrag schutzgutbezogen erfolgte.

### **Ausgleichserfordernis Schutzgut Biotope**

In der folgenden Tabelle sind die zu erwartenden Biotopflächenverluste sowohl für den Bebauungsplan insgesamt als auch für die ausgleichspflichtigen Teilflächen summarisch dargestellt. Aus der Gegenüberstellung mit den Planungswerten im Bereich der ausgleichspflichtigen Flächen, die sich aus der festgesetzten GRZ und

dem Wert der neu geschaffenen Biotopflächen (7.150 m<sup>2</sup> geringwertige Biotoptypen) ableiten, wird deutlich, dass ein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in 13.250 m<sup>2</sup> geringwertige, 1.990 m<sup>2</sup> mittelwertige, 920 m<sup>2</sup> hochwertige und 800 m<sup>2</sup> sehr hochwertige Biotoptypen (Wertstufen 1 bis 4) besteht. Die 7.150 m<sup>2</sup> neugeschaffenen geringwertigen Biotoptypen stellen eine Minderung des Eingriffes dar.

	Bebauungsplan VII-241 gesamt	ausgleichspflichtige Teilflächen des B-Plans VII-241	Minderung auf ausgleichspflichtiger Teilfläche des B-Plans VII-241 (anteilig)	Differenz Planung zu ausgleichspflichtigen Teilflächen des B-Plans VII-241
Flächentyp	Bestand m <sup>2</sup>	Bestand m <sup>2</sup>	Planung m <sup>2</sup>	Differenz m <sup>2</sup>
Biotopwertstufe 4 (sehr hoch)	800	800	0	-800
Biotopwertstufe 3 (hoch)	80.320	920	0	-920
Biotopwertstufe 2 (mittel)	7.410	1.990	0	-1.990
Biotopwertstufe 1 (gering)	22.350	20.400	7.150	-13.250
<b>Summe Flächen</b>	<b>110.880</b>	<b>24.110</b>	<b>7.150</b>	<b>-16.960</b>

Der Biotopflächenverlust in der Größe von 16.960 m<sup>2</sup> wird weitgehend durch folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen:

- Anpflanzung von insgesamt 77 Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche (nichtüberbaubare Fläche) innerhalb der Baugebiete.

Beide oben genannten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Des weiteren führt die Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 10) sowie die Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen (textliche Festsetzung Nr. 9) zu einer weiteren Kompensation des Eingriffes, der jedoch nicht abschließend quantifiziert werden kann. Diese ergänzenden Maßnahmen wirken sich insgesamt auch ökologisch positiv aus.

Zudem werden bzw. sind im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans VII-275, eine Reihe von Maßnahmen durchgeführt, mit denen Biotope unterschiedlicher Wertigkeit neu geschaffen bzw. entwickelt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde über den Städtebaulichen Vertrag mit der BLEG abgesichert. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist inzwischen erfolgt.

Insgesamt ist mit den oben genannten, im Bebauungsplan gesicherten bzw. bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen ein angemessener Ausgleich beim Schutzgut Biotope gewährleistet. Zudem führen die Maßnahmen im direktem Planungsumfeld zu einer weiteren Kompensation, welche zwar planungsrechtlich nicht unmittelbar anrechnungsfähig sind, jedoch sich für das betreffende Schutzgut positiv auswirken.

### **Ausgleichserfordernis Schutzgüter Boden, Wasser, Klima**

Mit der Entsiegelung der "Speerplatte" und der Altlastensanierung wurde die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich verbessert. Die Maßnahmen bildeten die Voraussetzung für die Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen und für die Wiedergewinnung der Funktionen für die Regenrückhaltung und die

Grundwasserneubildung. Gleichzeitig erlangten die Flächen ihre klimatische Entlastungsfunktion zurück.

Die in den Jahren 1992 bis 1994 erbrachte Vorleistung in Form der Entsiegelung einer 20.100 m<sup>2</sup> großen Fläche im Bereich des Bebauungsplans VII-275, die zu diesem Zeitpunkt noch Bestandteil des Geltungsbereiches VII-241 war, steht ein Entsiegelungserfordernis von 16.960 m<sup>2</sup> als Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser im Bebauungsplan VII-241 gegenüber. Der Eingriff in die abiotischen Schutzgüter kann daher als vollständig ausgeglichen gelten, selbst wenn für das Schutzgut Klima durch die erhöhte Bebauung kein vollständiger schutzgutbezogener Ausgleich erreicht wird.

Als Vermeidungsmaßnahme kommt die Versickerung des auf den Dachflächen, den privaten Erschließungsflächen und den privaten Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers in Betracht. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der besonderen Situation, dass bedingt durch die Tieflage des Geländes das Grundwasser in Entwässerungsgräben gesammelt und permanent abgepumpt werden muss, ist eine planungsrechtliche Verankerung einer derartigen Maßnahme nicht vorgesehen. Zudem sind die Auflagen des Umweltamtes zu den kontaminierten Böden (Altlasten, siehe Textabschnitt I 2.5.6) zu berücksichtigen.

### **Ausgleichserfordernis Schutzgut Landschaftsbild**

Für den potenziellen Eingriff in den Bestand der 286 nach BaumSchVO geschützten Bäume müssen im B-Plan-Verfahren Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden, wenn die Beseitigung der Bäume in ihrer Gesamtheit oder im Zusammenhang mit anderen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds den Tatbestand eines Eingriffes in Natur und Landschaft erfüllt. Als Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag die potenzielle Beseitigung von Bäumen gewertet, wenn sie Teil mehrschichtiger Gehölzbestände sind. Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Verlust solcher Bestände ist in die Ausgleichsbilanz eingeflossen und wird u. a. durch die beidseitige Pflanzung von Straßenbäumen innerhalb der neuen Straßenverkehrsflächen (Adam-von-Trott-Straße) ausgeglichen. Zudem ist gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit der BLEG die Pflanzung von mehrschichtigen Gehölzbeständen im Planungsumfeld (B-Plan VII-275) bereits durchgeführt worden, die hier nicht zur Anrechnung kommen, aber den Bestand ergänzen.

Für alle zu fällenden Bäume muss - soweit es sich um geschützte Bäume nach BaumSchVO handelt - eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt werden. Ersatzpflanzungen werden in einem eigenständigen naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage konkreter Ausführungspläne und aufgrund des zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Stammumfangs der zu beseitigenden Bäume vom Bezirksamt (Umweltamt) festgelegt. Diese Ersatzpflanzungen sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, daher gibt es kein Regelungserfordernis auf der Ebene des Bebauungsplans.

### **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minderung von Eingriffen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VII-241 sind folgende Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen eingeflossen:

- Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen (77 Bäume)
- Gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche.

- Begrünung der verbleibenden Grundstücksflächen, ausgehend von einer maximalen GRZ von 0,8

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gemäß der textliche Festsetzung Nr. 10 sowie die Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 werden bei der Eingriffsbewertung nicht quantifiziert, leisten jedoch ebenfalls einen positiven Beitrag hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

### Fazit

Mit den oben genannten Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff, der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans VII-241 zu erwarten ist, in dem Umfang ausgeglichen werden, in dem ein Ausgleichserfordernis gem. § 1a Abs. 3 BauGB besteht. Unter den vorgenannten Bedingungen ist eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Weitere Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Es besteht keine Verpflichtung zum vollständigen Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes. Diese unterliegen wie allen übrigen Belange auch abschließend dem in § 1 Abs. 6 BauGB verankerten Abwägungsgebot.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf einer vormaligen 9 ha großen versiegelten Fläche (ehemalige Speerplatte). Durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans wird dem Rechnung getragen. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird in diesem Einzelfall auf eine Vollkompensation zugunsten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verzichtet.

Ausgleichsmaßnahmen für Baumfällungen werden nach Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelungen.

## **5. Lärmschutz**

### **5.1 Verkehrslärm Saatwinkler Damm**

Der Geltungsbereich ist als Gewerbegebiet bezüglich Immissionen nach den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 mit Tagwerten von 65 dB(A) und Nachtwerten von 50 dB(A) zu betrachten. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren muss die DIN 4109 beachtet und eingehalten werden.

### **5.2 Verkehrslärm Adam-von-Trott-Straße**

Damit auch die Grundstücke, die weiter von den vorhandenen öffentlichen Straßen entfernt sind, optimal verkehrstechnisch erschlossen werden, wurde das Thema Schallschutz auch bei der neuen inneren Erschließungsstraße (Adam-von-Trott Straße) untersucht. Die zu erwartende Lärmbelastung durch diese Straße und deren Auswirkung auf die angrenzenden Gebiete wurde gutachterlich überprüft. Zur Berechnung der Schallemission wurde in einem Prognoseansatz die zu erwartende Zahl der Kfz-Fahrten aus der Gewerbenutzung ermittelt. Auf der Grundlage der zulässigen Geschossfläche wurde über Erfahrungswerte zur Geschossfläche pro Arbeitsplatz die zu erwartende Zahl der Arbeitsplätze und daraus die Zahl der Fahrten abgeschätzt. Diese Fahrten wurden auf die jeweils angrenzenden Straßenabschnitte umgelegt. In einer Grundstückstiefe von 100 m auf die übergeordneten Straßen Saatwinkler Damm und Friedrich-Olbricht-Damm bezogen, wird der Verkehr direkt auf diese Straßen abgeleitet. Der LKW-Anteil wurde nach RLS-90 mit 10 %

angesetzt. Um die höchste durch Festsetzungen im Bebauungsplan zulässige Schallimmission zu ermitteln, wurde zusätzlich entlang der nördlich der Straße verlaufenden Baugrenze die Schallreflexion einer durchgehenden glatten Fassade mit der maximalen Höhe von 25,0 m angesetzt.

Die nach RLS-90 berechneten Schallpegel liegen schon an der Straßenbegrenzungslinie unter 60 dB(A) und sind damit innerhalb der gewerblichen Bauflächen zulässig.

Im Süden grenzt die innere Erschließung an die Grünflächen des Bebauungsplanentwurfes VII-275. Hier erreicht der Immissionspegel einen Wert von unter 58 dB(A). Die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Grünflächen stellen Schutz- und Trennpflanzungen bzw. Rahmengrün im Sinne der allgemeinen Anweisung zur Anlage von Kleingärten (19. Januar 1993) dar. Auch wenn der Bebauungsplanentwurf VII-275 keine konkreten Aussagen zur immissionsschützenden Funktion dieser Grünflächen trifft, wird durch die lineare Ausrichtung und Breite von 10 m deutlich, dass es sich nicht vorrangig um Parkanlagen mit Aufenthalts- und Ruhfunktion handelt. Aus diesem Grund wird zur Bestimmung des Immissionsortes der nächste Punkt der Kleingartenanlage herangezogen.

Die Orientierungswerte für Kleingartenanlagen mit 55 dB(A) werden eingehalten, an der Grenze wurde ein Immissionspegel von ca. 50 dB(A) errechnet.

Im nördlichen Drittel der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden, im Bebauungsplanentwurf VII-275 enthaltenen und bereits angelegten Parkanlage, ist für die Anlage eines regionalen Wanderweges ein Gehrecht für die Allgemeinheit vorgesehen. Diese Fläche liegt noch innerhalb des rechnerisch mit über 55 dB(A) belasteten Bereiches. Der Weg wurde daher inzwischen weiter südlich neben dem zur Renaturierung des Pfefferluchgrabens festgesetzten Uferschutzstreifen angelegt. Die Orientierungswerte für Parkanlagen werden nicht überschritten.

### **5.3 Schallemission durch Gewerbenutzung**

Die Abwägung hinsichtlich des Umgangs mit den Schallemissionen durch die geplanten gewerblichen Nutzungen und die daraus abgeleitete Gliederung des Gewerbegebietes in GE 1 und GE 2 sowie die textlichen Festsetzungen Nr. 4 bis 6 sind bereits im Textabschnitt II Punkt 4 „Art der baulichen Nutzung“ dargelegt. Nachfolgend werden diesbezüglich die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung beschrieben.

Unter immissionstechnischen Aspekten muss eine konfliktfreie Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Nutzung mit den angrenzenden Nutzungen ermöglicht werden. Diese Konflikte müssen konzeptionell untersucht und gelöst werden.

Die Schallauswirkungen des Gewerbegebietes wurden gutachterlich untersucht. Da diese Untersuchung nicht auf einzelne Bauvorhaben, sondern auf die generelle Zulässigkeit im Rahmen der Bauleitplanung abstellt ist, wurde für das Gewerbegebiet von einem flächenbezogenen A-Schallleistungspegel ausgegangen. Bei der Anwendung des Standardwertes für Gewerbegebiete nach der DIN 18005 mit 60 dB(A)/m<sup>2</sup> würden die Orientierungswerte für Kleingärten überschritten werden. Damit auf der einen Seite der Schutz der Kleingärten gewährleistet wird und auf der anderen Seite Planungssicherheit für die Gewerbebetriebe besteht, trifft der Bebauungsplan daher Festsetzungen zu einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel. Die Einzelheiten (Pegelhöhe, Flächenabgrenzungen) wurden in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Das Gewerbegebiet wird in GE 1 und GE 2 untergliedert, im Bebauungsplan gekennzeichnet mit einer Knotenlinie. Bei der Lage der Abgrenzung wurden die angrenzenden Kleingartenkolonien im Westen und Süden sowie das Industriegebiet im Osten (VII-116) berücksichtigt.



Im Gewerbegebiet GE 2 (westlich der Adam-von-Trott-Straße und an den südlichen Abschnitt dieser Straße nördlich angrenzend) wird ein maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt (siehe textl. Festsetzung Nr. 5). Damit liegt die berechnete Schallimmission an der Grenze der Kleingärten unter dem Richtwert der DIN 18005 für Kleingartenflächen mit 55 dB(A). An der westlichen Grenze vom GE 2 wird im nördlichen Abschnitt ein Streifen von 15,0 m Breite festgesetzt, von dem ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal 35 dB(A)/m<sup>2</sup> ausgehen darf (textliche Festsetzung Nr. 6). Diese Teilfläche vom GE 2 wurde im Bebauungsplan als Fläche „JKLMNOPQRSTUVWXYZ“ gekennzeichnet. Die Fläche kann unter Berücksichtigung des Schalleistungspegels einer Bebauung zugeführt werden. Im Süden beträgt die Streifenbreite nur 3,0 m, da hier im angrenzenden Bebauungsplanentwurf VII-275 ein 10,0 m Grünstreifen vorhanden ist, der einen ausreichenden Abstand zu den Kleingärten sicherstellt.

Bei der Überlagerung der Schallemissionen des an die Kleingärten angrenzenden Gewerbegebiets GE 2 mit denen des nordöstlichen Gewerbegebiets GE 1 wird der Orientierungswert für Kleingärten in einem kleinen Abschnitt an der Grenze zum nördlichen Teil der Kleingartenanlagen überschritten. Diese Einschränkung ist vertretbar, da die Überschreitung nur auf einem schmalen, zu Wohnzwecken nicht genutzten Randstreifen des Flurstücks 375 auftritt, von Süden nach Norden abnehmend von maximal 7,0 m Breite an der südöstlichen Grundstücksecke auf nur 0,5 m (insgesamt ca. 100 m<sup>2</sup>). Die generelle Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 wird daher auch mit dem im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) für den nordöstlichen Gewerbegebietsteil GE 1 gewahrt (siehe textl. Festsetzung Nr. 4).

In Gewerbegebieten sind, entgegen der bisherigen Planentwürfe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nunmehr im Plangebiet generell nicht mehr ausnahmsweise zulässig. Für eine separate Regelung der Nachtwerte gab es gemäß den aktuellen Immissionsberechnungen kein Erfordernis mehr.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermöglicht es, abhängig von der Grundstücksgröße eine zulässige Schallemission festzulegen. Diese Kontingentierung des resultierenden, nach den Orientierungswerten zulässigen Schallpegels verhindert einerseits eine Überschreitung dieser Orientierungswerte und gibt andererseits die Planungssicherheit für Gewerbebetriebe, dass nicht einzelne Betriebe mit starker Schallemission die zulässigen Schallkontingente ausschöpfen. Der Vorteil der Anwendung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels liegt darin, dass die Emissionen durch eine grundstücksbezogene betriebliche Gestaltung so gesteuert werden können, dass der zulässige Immissionsanteil nicht überschritten wird.

## **6. Planungsrechtliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan VII-241 zieht keine planungsrechtlichen Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche nach sich. Die Flächenübertragung, Herstellung und Widmung der Adam-von-Trott-Straße wurde bereits 2001 abgeschlossen. Die Erschließungskosten sind abgerechnet.

## 7. Haushaltmäßige Auswirkungen

### 7.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-241 liegenden Grundstücksflächen wurden seitens des Landes Berlin zum Zwecke der gewerblichen Entwicklung und Verwertung in das Treuhandvermögen der BLEG Berliner Landesentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG eingebracht. Die durch die Grundstücksentwicklung erzielten Mehrerlöse werden an das Land Berlin abgeführt.

Die öffentliche Erschließung erfolgte durch die BLEG Berliner Landesentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG. Die Finanzierung und die Übernahme durch das Land Berlin wurde durch einen Erschließungsvertrag geregelt. Es sind dem Land Berlin keine Kosten entstanden. Sämtliche Kosten der Herstellung der Adam-von-Trott-Straße, einschließlich Grunderwerb, Freilegung, Beleuchtung, Entwässerung wurden aufgrund des Erschließungsvertrages vom Investor getragen. Somit ist in erschließungsbeitragsrechtlicher Hinsicht nichts zu veranlassen. Investitionsvorhaben des Landes sind nicht geplant. Die Kosten für den Unterhalt der Straße sind noch nicht erfasst.

Die Veräußerung der verbleibenden Baugrundstücke erfolgt durch den Liegenschaftsfonds Berlin.

### 7.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

## IV Verfahren

Mit Schreiben vom **16. Dezember 1986** wurden die Senatsverwaltungen für Bauen und Wohnen, Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie Verkehr und Betriebe vom Bezirk Charlottenburg über die Absicht, den Bebauungsplan VII-241 aufzustellen, informiert.

Am **17. März 1987** hat das Bezirksamt Charlottenburg beschlossen, den Bebauungsplan VII-241 für die Grundstücke Friedrich-Olbricht-Damm 63/73 sowie Teilflächen der Kolonien Frischauf, Bienenheim und Birkenweg in der Fassung des Entwurfs vom 30. Januar 1987 aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27. März 1987** im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 16, S. 499) ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit **vom 12. Mai 1987 bis 12. Juni 1987** wurde gemäß § 2a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Bürger durchgeführt. Während der öffentlichen Darlegung und Anhörung wurden die Planungen zum Bebauungsplanentwurf von 41 Personen eingesehen, Bedenken und Anregungen sind dabei nicht vorgebracht worden. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes.

In der Zeit **vom 29. Juli 1987 bis 25. September 1987** wurde gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aufgrund der Altlastenproblematik wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt. Die Bodensanierung der "Speerplatte" erfolgte in den Jahren **1993/1994**.

Mit BVV-Beschluss vom **11. Januar 1993** wurde das Bezirksamt ersucht, sich bei der Realisierung des Investitionsvorhabens für die Umsiedlung der Kleingartenkolonie "Zur Sonne" im Einvernehmen mit den Pächtern einzusetzen.

Das Bezirksamt beschloss am **7. September 1993** die Aufstellung des Bebauungsplans VII-241 mit verändertem Geltungsbereich. Der Geltungsbereich wurde um einen Teilbereich des am 14. August 1970 (GVBl. S. 1549) festgesetzten Bebauungsplans VII-155 (Grundstücke Friedrich-Olbricht-Damm 75, Saatwinkler Damm 61-63 und 64) erweitert. Dieser setzt Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7 und einer BMZ von 9,0 sowie geschlossene Bauweise fest.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am **15. Oktober 1993** (ABl. S. 57) bekanntgemacht. Das mit Aufstellungsbeschluss vom 17. März 1987 bearbeitete Verfahren wurde mit dem neuen Bebauungsplan überplant.

Eine weitere Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes VII-241 erfolgte mit Bezirksamt-Beschluss vom **26. Mai 1998** zugunsten der Bebauungsplanentwürfe VII-275 und VII-164. Dieser Beschluss (Nr. 218) über die Änderung bzw. Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VII-241 um Teile des Grundstücks Friedrich-Olbricht-Damm 63/73 und deren Weiterführung im Bebauungsplan VII-275 bzw. der Angliederung von Teilen der Kolonien Frischauf, Bienenheim und Birkenweg in das Bebauungsplanverfahren VII-164 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 vom **5. Juni 1998** auf Seite 2243 bekanntgemacht.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom **1. Februar bis 14. März 2000** wurden von 3 Trägern Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Zehn der 36 beteiligten Träger gaben Hinweise zu Ihren Belangen zur Kenntnis. Achtzehn Träger äußerten keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Fünf Träger gaben keine Stellungnahme ab. Es ist davon auszugehen, dass ihre Belange durch die Planungen nicht berührt wurden.

Aufgrund der Einwendungen/Anregungen wurden folgende Änderungen des Planentwurfes vorgenommen:

- Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zum Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).
- Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung
- Ergänzung des Hinweises auf die nachrichtliche Übernahme eines in das öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin eingetragenen Denkmalbereichs durch Kennzeichnung der Gebäude mit einem 'D'.
- Verzicht auf ein im Südwesten des Geltungsbereiches ursprünglich zur (Planstraße) Adam-von-Trott-Straße hin vorgesehene Geh- und Fahrrecht aufgrund ausreichend gesicherter Erschließung der Kleingartenkolonie 'Pfefferluchwiesen' über die Grünanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-275.

## Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB -

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 27. April 2000 und seiner Begründung vom 27. April 2000 erfolgte in der Zeit **vom 28. April 2000 bis einschließlich 31. Mai 2000**. Sie wurde fristgerecht am 20. April 2000 im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 19, S. 1396) bekanntgemacht. 14 Personen haben Einsicht in die Planunterlagen genommen. Es gingen zwei schriftliche Anregungen ein. Der Kolonievorstand der Kolonie Pfefferluchwiesen bemängelte die Einschränkung der Erschließung der Kolonie Pfefferluchwiesen. Die vorgebrachten Anregungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie (Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen sowie Lärmschutz) waren bereits Bestandteil der Abwägung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und werden dort abgehandelt. Neue Erkenntnisse lagen nicht vor, ein Änderungserfordernis des Bebauungsplans ist nicht begründet. Die Erschließung der Kolonie ist nach wie vor gewährleistet.

Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet (siehe Deckblatt vom 22. Juni 2000):

1. Die textliche Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern wurde umformuliert (Verzicht auf Festsetzung einer Mindestgröße verbunden mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Nichtbegrünung von Dachflächen oder bei Dachflächenbereichen geringer Ausdehnung).
2. Der zwischenzeitlich entfallene Hinweis auf die nachrichtliche Übernahme eines Denkmalbereichs wurde wieder ergänzt.

Die Änderungen wurden auf das Deckblatt vom 22. Juli 2000 eingetragen. Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet. Diese redaktionellen Änderungen lösten keine weitere Betroffenheit und entsprechend keine Beteiligung aus.

Das Bezirksamt Charlottenburg hat am **4. Juli 2000** mit der Überweisung der Vorlage zur Beschlussfassung, Drs. Nr. 239, an die BVV die Festsetzung des Bebauungsplans VII-241 vom 27. April 2000 mit Deckblatt vom 22. Juni 2000 beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 BezVG den Bebauungsplan am **13. Juli 2000** beschlossen.

## Planreiferklärungen gemäß § 33 BauGB

1. Die Fa. Kirstein & Sauer (TNT) reichte am 11. Juli 2000 einen Antrag zur Errichtung einer Transportgutverteilerhalle mit Bürogebäude (Adam-von-Trott-Straße 1) ein. Mit Schreiben vom 12. September 2000 bestätigte das Stadtplanungsamt nach Prüfung der eingegangenen Unterlagen (Antrag vom 11. Juli 2000, Verpflichtungserklärung vom 1. August 2000) das die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 33 Abs. 1 BauGB - Planreife - vorliegen. Das Vorhaben wurde bereits umgesetzt.

2. Mit Datum vom 1. September 2000 reichte die Kress & Kress GmbH einen Antrag zur Errichtung einer Speditionsanlage auf dem Grundstück Friedrich-Olbricht-Damm 59/73 ein.

Auf Grundlage der vorliegenden Beschlüsse (BA-Beschlusses vom 4. Juli 2000, Empfehlung des BVV-Ausschusses vom 7. Juli 2000 sowie BVV-Beschluss vom 13. Juli 2000) wurde der Antrag von Stadtplanungsamt geprüft. Mit Stellungnahme vom Stadtplanungsamt und Bestätigung des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB - Planreife – für das Grundstück Friedrich-Olbricht-Damm

59/73 vom 9. November 2000 erfolgte die Zustimmung zum Bauantrag. Das Bauvorhaben wurde umgesetzt.

3. Bauantrag Fa. GbR Tennert (Holz-Possling) für die Errichtung von Gewerbeflächen für einen Holz-, Baustoff- und Zubehörhandel.

Mit BA-Beschluss Nr. 32 am 27. März 2001 wurde der Anwendung der Planreife gemäß § 33 BauGB für das Grundstück Friedrich-Olbricht-Damm 63/67 zugestimmt. Auf der Grundlage der eingegangenen Unterlagen (Bauantrag vom 20. September 2000 mit Ergänzungen vom 23. Oktober 2000) hat der BVV-Ausschuss für Bauleitplanung und Umweltschutz in seiner Sitzung am 6. April 2001 den Beschluss des Bezirksamtes vom 27. März 2001 – Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB - zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Bauvorhaben wurde umgesetzt.

4. Bauantrag der Fa. Zeppelin GmbH für den Neubau einer Werkstatthalle und eines Bürogebäudes.

BA-Beschluss Nr. 92 vom 30. Oktober 2001 hinsichtlich der Zustimmung zur Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB. Zustimmung zum Bauantrag durch Prüfvermerk des Stadtplanungsamtes vom 7. November 2001. Das Vorhaben wurde bisher nicht umgesetzt.

5. Bauantrag der Iselautomation KG für die Errichtung von 2 Produktionshallen auf dem Grundstück Adam-von-Trott Str. 6/8, Friedrich-Olbricht-Damm 67/73.

Der BVV-Ausschuss für Bauleitplanung hat das geplante Bauvorhaben am 1. Juni 2005 zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit BA-Beschluss Nr. 404 vom 5. Juli 2005 wurde die Zustimmung zur Planreife gemäß § 33 BauGB erteilt.

Auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen wurde der Antrag von Stadtplanungsamt geprüft und die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB bestätigt. Dem Bauvorhaben wurde zugestimmt. Das Vorhaben wurde bisher noch nicht umgesetzt.

### **Eingeschränkte Beteiligung - § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB -**

Im November 2005 wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei den textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 (Schallschutz) sowie hinsichtlich des Ausschlusses von Betriebswohnungen (textliche Festsetzung Nr. 3), der Regelung zur Überbaubarkeit der Flächen innerhalb der Baufelder (textliche Festsetzung Nr. 7) und Regelungen zu Werbeanlagen (textliche Festsetzung Nr. 11) sowie Aktualisierungen der Planzeichnung aufgrund der Änderungen im Liegenschaftskataster/Grundstücksbezeichnung, Flurstücke sowie Straßenbenennungen vorgenommen. Die von den Änderungen betroffenen sechs Eigentümer wurde im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 13 BauGB mit Schreiben vom 18. November 2005 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen bis zum 2. Dezember 2005 gegeben. Bedenken wurden keine geäußert. Ein Eigentümer hat sich nicht innerhalb der Frist geäußert. Es wird davon ausgegangen, dass seine Belange von den Änderungen nicht betroffen sind. Die Beteiligung hat zu keinen weiteren Änderungen des Bebauungsplaninhaltes geführt.

### **Überleitungsvorschriften**

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Demzufolge sind - die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB  
- der Umweltbericht nach § 2 a BauGB

- der Hinweis während der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf umweltbezogenes Informationsmaterial nicht erforderlich.

## V Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

**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).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824).

**Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)** in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 686).

Berlin, den 30. Mai 2006

**Thiemen**

Bezirksbürgermeisterin

**Gröhler**

Bezirksstadtrat