

Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Bau II A 1- 6142 (4-4-1B)

Zi. 4130 – App. 14121

in Verb. mit ContextPlan GmbH

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan 4-4-1B

für die Grundstücke

Lise-Meitner-Straße 30, Gaußstraße 5, Gaußstraße 7, 7A, 11, 13,
Gaußstraße 9 und Gaußstraße 15, 19
sowie für eine Teilfläche des Grundstückes Gaußstraße 1 (Flurstück 402)
im Bezirk Charlottenburg – Wilmersdorf

Ortsteil Charlottenburg

Inhalt	Seite
I. Gegenstand der Planung	2
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	2
2. Plangebiet	3
3. Planerische Ausgangssituation.....	6
II. Planinhalt	14
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	14
2. Ziel des Bebauungsplans	15
3. Planinhalt	16
4. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	19
5. Nachrichtliche Übernahmen.....	23
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	23
7. Hinweise.....	23
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	23
1. Belange des Allgemeinwohls	23
2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	24
3. Grundsätze für soziale Maßnahmen	25
4. Auswirkungen auf die Umwelt - Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung	25
5. Haushaltmäßige Auswirkungen.....	30
IV. Verfahren	31
1. Mitteilung der Planungsabsicht	31
2. Äußerungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	31
3. BA-Aufstellungsbeschluss.....	32
4. BA-Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) - Öffentliche Auslegung -	32
5. Senatsinformation	32
6. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin.....	32
7. Information der Bezirksverordnetenversammlung	32
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	33
9. Veränderung der Beschreibung des Geltungsbereiches	34
10. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	34
V. Rechtsgrundlagen	37

I. GEGENSTAND DER PLANUNG

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 4-4 vom 7. Juni 2005 (GVBl. S. 320) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen GASAG-Standortes als Gewerbegebiet geschaffen. Darüber hinaus wurde die am Standort befindliche und weiterhin für die Gasversorgung benötigte Verteilerstation als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Verteilerstation“ planungsrechtlich gesichert.

Mit der ursprünglichen Planung des Bebauungsplans 4-4 wurde planungsrechtlich ein städtebauliches Ziel verfolgt, das vor allem auf die Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen Forschung und Entwicklung, Fertigung und Service abstellte, was auch den Zielstellungen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) entsprach, in dem dieser Bereich liegt.

Seit der Festsetzung des Bebauungsplans haben sich jedoch neben Büronutzungen ausschließlich Betriebe aus der Logistikbranche angesiedelt. Dabei hat sich gezeigt, dass hier veränderte Anforderungen an die Grundstücksflächen gestellt werden.

Das dem Bebauungsplan 4-4 zugrunde liegende städtebauliche Konzept für eine Bebauung wurde bei der Neubebauung nicht umgesetzt und soll durch das Änderungsverfahren modifiziert werden. Dabei soll aber die Grundkonzeption des Bebauungsplans 4-4 mit dem Gliederungselement der nicht überbaubaren und zu begrünenden Grundstücksflächen (Flächen B“ und „C“) erhalten bleiben.

Darüber hinaus wurden die 2005 noch vorhandenen Kugelgasbehälter und Zuleitungen zwischenzeitlich abgebaut, sodass dieser Teil des Plangebietes nunmehr mit deutlich verminderten Sicherheitsanforderungen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht. Der 2004 geschlossene städtebauliche Vertrag zwischen den Eigentümern und dem Land Berlin, der die Sicherheitsvorkehrungen mit den baulichen Einschränkungen regelte, wurde situationsbedingt vom TÜV Rheinland neu bewertet.

Der städtebauliche Vertrag aus dem Jahr 2008 bildet die Grundlage für die Bewertung der noch zu berücksichtigenden Sicherungsmaßnahmen (Verteilerstation, Erdgastransportleitung).

Die hieraus insgesamt erwachsenden Änderungserfordernisse konzentrieren sich auf die Modifizierung der Baugrenzen und die hiermit einhergehende Verschiebung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen (s. Bebauungsplan), um den veränderten Flächenansprüchen im Rahmen der ursprünglichen Zielsetzung – Entwicklung von Gewerbegebiet – Rechnung zu tragen. Hiermit geht die Neuaufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen

bzw. Baufelder einher.

Ein hierüber hinaus gehendes Änderungs- bzw. Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht nicht. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 vom 7. Juni 2005 können deshalb uneingeschränkt fortgelten.

Der Bebauungsplan 4-4-1B soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erarbeitet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden im Vorfeld der Planung dezi- diert geprüft und liegen vor (vgl. hierzu III.4.1).

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B umfasst die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 30, Gaußstraße 5, Gaußstraße 7, 7A, 11, 13, Gaußstraße 9 und Gaußstraße 15, 19 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Gaußstraße 1 (Flurstück 402) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlotten- burg.

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg und bildet den westlichen Abschluss des Ge- werbegebietes zwischen Beussel- und Lise-Meitner-Straße.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung entlang der Li- se-Meitner-Straße, die Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplans VII-113 ist (GVBl. vom 22. April 1971, S. 610). Die Anlage besteht aus zwei ca. 80 m langen, vier- bis sechsgeschossigen Gebäudezeilen mit jeweils fünf bzw. sechs Gebäudeteilen, die zueinander versetzt angeordnet sind. Zwischen den beiden Gebäudezeilen befindet sich eine Stellplatzanlage. An der Gaußstraße im Süden und der Bahntrasse im Norden bilden achtgeschossige Kopfbauten den Abschluss.

Im Norden bildet die stadträumliche Zäsur der Bahntrasse die Grenze des Plangeltungsbereiches. Zwischen Bahntrasse und Westhafenkanal befinden sich Kleingartenkolonien.

Im Osten markiert die in Nordsüdrichtung verlaufende Baugrenze des festge- setzten Bebauungsplans 4-4 die Grenze des Geltungsbereiches. Hier befindet sich eine großmaßstäbliche, ca. viergeschossige Logistikhalle, die auf einer Grundstücksfläche von ca. 2,4 ha das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes prägt.

Im Süden grenzen Kleingartenkolonien an die Gaußstraße (Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83, GVBl. vom 18. Januar 1967, S. 52), die sich von

der Lise-Meitner-Straße bis zum Goslarer Ufer erstrecken. An der Gauß- / Ecke Lise-Meitner-Straße befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude (Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83).

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B werden über die Lise-Meitner- und die Gaußstraße erschlossen und sind gut an das öffentliche Nahverkehrs- (Nähe zu S- und U-Bahn, Bus) sowie das Individualverkehrsnetz (Nähe zur Stadtautobahn) angebunden. Der Flughafen Berlin Tegel ist in ca. fünf bis zehn Fahrminuten erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B weist eine Größe von 64.075 m² auf.

2.3 Bestand

2.3.1 Gebäude und Anlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B beinhaltet die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 30, Gaußstraße 5, Gaußstraße 7, 7A, 11, 13, Gaußstraße 9 und Gaußstraße 15, 19 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Gaußstraße 1 (Flurstück 402).

Auf dem Grundstück Lise-Meitner-Straße 30 befindet sich ein überwiegend zweigeschossiges Büro- und Lagergebäude (Ausbildungszentrum der Fa. AEG). Der zur Lise-Meitner-Straße orientierte Bürotrakt ist dreigeschossig.

Im Verlauf der Gaußstraße ist ein ein- bzw. dreigeschossiges Büro-, und Lagergebäude (Fa. Vergölst, Gaußstraße 7, 7A) und das viergeschossige Bürogebäude der Fa. Harpen (Gaußstraße 11,13) lokalisiert, an das sich vor der Verteilerstation der GASAG (Gaußstraße 5) eine größere Stellplatzanlage (57 Stellplätze) anschließt. Auf der Rückseite des Bürogebäudes der Fa. Harpen befindet sich eine weitere Stellplatzanlage mit 15 Stellplätzen.

Die Erdgasreduzier- und Verteilerstation und eine weitere Verteilerstation im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B (Gaußstraße 3) sind von der Gaußstraße zurückgesetzt.

Der denkmalgeschützte Wasserturm befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes etwa in der Mitte zwischen Gaußstraße und Bahntrasse. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein zweigeschossiges Lager-/Logistikgebäude mit nach Süden orientierten Andienungsflächen.

Die die Anlagen für die Gasversorgung andienende Erdgastransportleitung befindet sich in der Gaußstraße und zweigt auf Höhe der Verteilerstation orthogonal ab. Zwischen Verteilerstation und Lise-Meitner-Straße verläuft eine unterirdische Hochdruckleitung.

Westlich des Reservoirturms ist in Nord-Süd-Richtung eine unterirdische Warmwasserleitung vorhanden.

2.3.2 Freiflächen

Der Freiflächenbestand wurde im Juli und August 2009 erneut aufgenommen und mit der Ersterhebung aus dem Jahr 2002 (Bebauungsplan 4-4) verglichen.

Freiflächenbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B

Flächentyp	Bestand 2009		Bestand 2002	
	Fläche (m ²)	Anteil (%)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Gebäude	12.268	19%	9.347	15%
Versiegelte Fläche	8.900	14%	16.929	26%
Teilversiegelte Fläche	14.151	22%	4.066	6%
Halboffene Fläche	1.489	2%	2.697	4%
Summe versiegelte Flächen	36.808	57%	33.039	51%
Summe unversiegelte Flächen	27.267	43%	31.036	49%
Geltungsbereich B-Plan 4-4-1B	64.075	100%	64.075	100%

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke im Geltungsbereich ist immer noch unbebaut. Es handelt sich überwiegend um Flächen, die gemäß der Bewertungsmethode nach Auhagen 1994 eine geringe bzw. sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben.

Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Versiegelungsgrad liegt insgesamt bei ca. 57 % (bebaute und unbebaute versiegelte/teilversiegelte/halboffene Flächen) und hat gegenüber dem Jahr 2002 insgesamt um 6 % zugenommen.

Während der überbaute Flächenanteil nur um 4 % zugenommen hat (Abriss des Gebäudebestands im südwestlichen Geltungsbereich und der Gashochdruckbehälter, Neubau von Gewerbehallen im nördlichen und westlichen Randbereich des Geltungsbereiches), haben die teilversiegelten Flächen zwischen 2002 und 2009 um 16 % zugenommen. Hierbei handelt es sich überwiegend um mit Betonverbundpflaster befestigte Lager- und Stellplatzflächen der auf den Grundstücken angesiedelten Logistik- und sonstigen Gewerbebetriebe. Die vollversiegelten Flächen sind in dem genannten Zeitraum um 12 % zurückgegangen.

Zum öffentlichen Straßenraum ist der Geltungsbereich teilweise mit Gehölzen abgegrenzt. Entlang der Lise-Meitner-Straße prägen Pappel-Reihen das öffentliche Straßenbild. Im nördlichen Straßenabschnitt wurden hier auf dem

Grundstück Lise-Meitner-Straße 30 (Fa. AEG) zahlreiche Bäume gefällt. Entlang der Gaußstraße sind eine Pappelreihe, mehrschichtige Baumbestände und eine ca. 2,5 m hohe Betonmauer stadtbildprägend.

Im mittleren, noch unbebauten Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-4-1B prägen ruderales Stauden- und Krautfluren mit artenarmen Parkrasenflächen das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches. Die Fläche des ehemaligen Heizwerks an der Lise-Meitner-Straße ist verdichtet, bzw. teilversiegelt. Außerdem befinden sich mehrschichtige, maximal 80 Jahre alte Gehölzbestände in diesem Bereich.

2.4 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke befindet sich in privatem Eigentum.

Das Grundstück Gaußstraße 5 (Flurstück 388) befindet sich im Eigentum der GASAG (1.733 m²). Das Baugrundstück der GASAG wird als Versorgungsfläche genutzt.

2.5 Technische Infrastruktur und Versorgungsanlagen

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit technischer Infrastruktur ist in allen Versorgungsbereichen gesichert.

3. Planerische Ausgangssituation

3.0 Raumordnung und Landesplanung

Für die Planung des Bebauungsplans 4-4-1B ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182), der am 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist.

Nach der Festsetzungskarte 1 des LEP B-B liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die Entwicklung gewerblicher Flächen wird hier nicht begrenzt.

Die Planungsabsicht entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung; dabei soll die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben.

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zusätzlich wird ein Lagesymbol „Energie“ für die am Standort befindlichen Betriebsstätten der GASAG dargestellt.

Der Geltungsbereich wird gemäß § 5 Abs. 3 BauGB als eine für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche gekennzeichnet, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

3.1.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung gefasst. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B als Gewerbegebiet mit einer kleineren Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

3.2.1 Bebauungsplan 4-4

Der rechtskräftige Bebauungsplan 4-4 vom 7. Juni 2005 (GVBl. S. 320) setzt den durch den Bebauungsplan 4-4-1B geänderten Teil seines Plangebietes überwiegend als Gewerbegebiet -GE- fest. Die am Standort verbliebene Einrichtung der GASAG ist als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Verteilerstation“ festgesetzt.

Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) von 72.000 m² bestimmt, die sich wie folgt auf die beiden Baufelder des zu ändernden Teils des Geltungsbereiches verteilen:

Geschossfläche Baufeld Nord: 42.600 m²

Geschossfläche Baufeld Süd: 29.400 m²

Die Baufelder sind in voller Tiefe überbaubar.

Als zulässige Bauhöhe im Gewerbegebiet wird eine Oberkante von 54,0 m über NHN festgesetzt, die ca. 20,0 m über Gelände entspricht.

Auf der Fläche der Verteilerstation sind zwei Vollgeschosse zulässig. Der Reservoirturm wird als Baukörper festgesetzt und als Baudenkmal nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus gehören Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen, weitere Grünfestsetzungen, Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Immissionsschutzfestsetzungen zum wesentlichen Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans 4-4.

Außerdem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4 als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

3.3 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen

3.3.1 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

In den themenbezogenen Zielen und Leitlinien der Stadtentwicklungsplanung (StEP) wird der Geltungsbereich im StEP „Gewerbe“ als hinzukommende gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet ist Bestandteil des Forschungs- und Entwicklungsschwerpunktes „Charlottenburger Verbindungskanal und City“.

In dem als Entwurf vorliegenden StEP „Ver- und Entsorgung“ wird der Geltungsbereich als Standort für die zentrale Gasverteilung gekennzeichnet.

Die übrigen Stadtentwicklungspläne – Zentren, Wohnen, Wasserlagen, Verkehr, Bürostandort – enthalten keine plangebietsspezifischen Aussagen.

Des Weiteren ist der Geltungsbereich durch den Beschluss des Berliner Senats vom 9. September 2004 Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Als Zielgruppen werden hier die Wirtschaftszweige verarbeitendes Gewerbe, sonstige produktionsorientierte Dienste, insbesondere aus dem Bereich Pharmazie und Biotechnologie genannt. Operativ wird die Förderung der Funktionen Fertigung, Vertrieb und Service verfolgt.

3.3.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331) mit Ergänzung einer gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption und NATURA 2000 aus dem Jahr 2004, zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Neufassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378) Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar.

Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt/Umweltschutz

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist der Geltungsbereich als Industrie- und Gewerbefläche charakterisiert. Für die Nutzungen werden folgende Anforderungen aufgeführt:

- Sanierung von Altanlagen;
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen;
- Förderung flächensparender Bauweise;
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien;
- Boden- und Grundwasserschutz;
- Dach- und Wandbegrünung.

Außerdem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Emissionsminderung;
- Erhaltung von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils;
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Landschaftsbild

Auch im Teilplan Landschaftsbild ist der Geltungsbereich Teil des „Städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen“. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen lassen sich aus dieser Darstellung für das Plangebiet ableiten:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,

- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung eingestuft. Die auf das Gebiet bezogenen wichtigsten Ziele und Maßnahmen des Teilplans Biotop- und Artenschutz sind:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt;
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen, Obstbäume in Kleingärten);
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Die nördlich an das Gebiet grenzende Bahntrasse ist als bestehendes Verbindungsbiotop mit dem Ziel der vorrangigen Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder) dargestellt.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich ist als „Sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ mit folgenden Entwicklungszielen und Maßnahmen dargestellt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung;
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

Zwischen Plangebiet und Kanal soll die Neuanlage bzw. Verbesserung eines Grünzuges u.a. zur Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen beitragen.

3.3.3 Umweltatlas

Grundwasser

Gemäß der Karte "Flurabstand des Grundwassers, Karte 02.07" Umweltatlas beträgt der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B ca. 2-4 m unter der Geländeoberfläche.

Die Grundwassergleichen liegen im Untersuchungsgebiet in Jahren mit relativ niedrigen Grundwasserständen zwischen 25 und 26 m ü. NN und in Jahren mit relativ hohen Grundwasserständen zwischen 29 und 31 m ü. NN (Umweltatlaskarten 02.12.1 und 02.12.2).

Die Gefahr der Grundwasserverschmutzung ist auf Grund der geologischen Verhältnisse, insbesondere durch die geringe Stärke und hohe Durchlässigkeit der Deckschichten, hoch. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist gemäß der Umweltatlaskarte 02.05 als "nicht geschützt" einzustufen. Als Deckschichtentyp werden Sande und Kiese (bzw. Auffüllungen) mit einem Anteil bindiger Bildungen < 20 % angegeben.

Hinweis: Die Situation wurde im Verfahren für den Bebauungsplan 4-4 geprüft und dokumentiert. Aus den Ergebnissen ist ein Sanierungsplan entsprechend den Anforderungen des Umweltamtes erarbeitet worden. Die Untersuchungen belegen eine hohe Schadstoffbelastung im Boden und im Grundwasser (vgl. I.3.4).

Klima

Gemäß Umweltatlas ist das Untersuchungsgebiet als klimatischer Belastungsbereich 4a eingestuft, der durch mäßige bis hohe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen charakterisiert ist.

Der Belastungsbereich 4 (untergliedert in die Teilbereiche 4a und 4b) ist der Bereich, in dem über den großräumigen Einfluss hinaus die stärksten Zusatzbelastungen zu erwarten sind.

Geprägt wird der Belastungsbereich 4a durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad, eine hohe Baudichte und einen geringen Vegetationsanteil. Auf Grund dessen ist im Gebiet mit relativ hohen Mitteltemperaturen, geringer Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden, hoher Schwülegefährdung sowie schlechten Wind- und Austauschverhältnissen zu rechnen. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Boden

Der Bodenaufbau des Geländes ist durch die geologischen Bedingungen seiner Lage im Warschau-Berliner Urstromtal geprägt. Es sind insbesondere fein- bis mittelkörnige, schwach grobkörnige Sande mit geringen Kiesbeimengungen als weichselkaltzeitliche Ablagerungen vorhanden. Im westlichen Teil des Plangebietes können außerdem holozäne (nacheiszeitliche) Bildungen (Niedermoor) die Sande überlagern.

3.3.4 Lärminderungsplanung

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen.

Die Lärmaktionsplanung wird schwerpunktmäßig für die Lärmquellen Straßenverkehr, Straßenbahn und oberirdische U-Bahn erarbeitet. Für diese Lärmquellen ist eine gemeinsame Betrachtung in den betroffenen Straßen erforderlich.

Die so genannte „Mierendorffinsel“ im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B gehört zu den Konzeptgebieten des Lärmaktionsplans und enthält folgende für das Plangebiet relevante Aussagen:

- In der Lise-Meitner-Straße wird zwischen Gaußstraße und Kaiserin-Augusta-Allee die Abmarkierung von Angebotsstreifen für Radfahrer empfohlen (diese Maßnahme ist im Straßenzug Sömmeringstraße / Lise-Meitner-Straße bereits von SenStadt angedacht).
- Nördlich von der Gaußstraße sollte in Verbindung mit der Fahrbahnsanierung die Fahrspurbreite verringert und die Fahrbahnachse von der Bebauung in östliche Richtung abgerückt werden.
- In der gesamten Lise-Meitner-Straße sollte der vorhandene Baumbestand verdichtet werden.
- Die Fahrbahnsanierung hat ein Minderungspotenzial von 3-4 dB(A). Zusätzlich können die Immissionen durch das Abrücken der Fahrbahnachsen von der Bebauung und durch Verkehrsverstetigung um weitere 2 dB(A) gesenkt werden.

Die Ausführung dieser Maßnahmen ist jedoch zurzeit nicht vorgesehen.

3.4 Altlasten

Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf den Baugrundstücken haben ergeben, dass teilweise erhebliche Verunreinigungen in Boden und Grundwasser durch PAK, MKW, BTEX, Phenole und Cyanide vorliegen. Der Transport der Schadstoffe in das Grundwasser ist nachgewiesen, das Grundwasser ist mit gaswerkstypischen Schadstoffen belastet.

Eine Sanierung des Bodens, vor allem in hoch belasteten Bereichen im Kapillarsaum des Grundwassers im gesättigten Bodenbereich, ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes von 2-4 m Tiefe und des durchlässigen sandigen Bodens erforderlich.

Nach den Ergebnissen des Grundwassermonitorings und der durchgeführten Bodenuntersuchungen konzentrieren sich die Schadensschwerpunkte auf Flächen im Bereich Lise-Meitner- / Ecke Gaußstraße (Teergruben) und auf flächenmäßig kleinere Bereiche nördlich und südöstlich der Verteilerstation (Versorgungsfläche). Hier befand sich u. a. eine Benzolgewinnungsanlage. Geringere Belastungen weisen die noch unbebauten Flächen in der Mitte des Plangebietes sowie die mit einer Logistikhalle bebaute Fläche des Grundstücks Gaußstraße 9 am nördlichen Rand des Plangebietes auf.

Die Sanierung der Bodenverunreinigungen ist in einem städtebaulichen Vertrag mit einem Sanierungsplan vom 6. April 2004 geregelt. Sanierungsmaßnahmen wurden auf Teilflächen im Plangebiet begonnen.

3.5 Denkmalschutz

In der Denkmalliste Berlin, Stand 11. August 2009, ist als Baudenkmal eingetragen:

- Gaußstraße 11: Reservoirturm des ehemaligen Gaswerks Charlottenburg II, 1889-91 von Paul Bratring.

3.6 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Im Baulastenverzeichnis des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes sind folgende Eintragungen vorhanden (Baulastenblätter Nr. 1190, 1208-1214):

Die Grundstücke

- Gaußstraße 1 (Grundbuchblatt 40756, Flurstücke 13/15, 52/5, 178 und 402),
- Gaußstraße 7, 11, 13 / Lise-Meitner-Straße 22 (Grundbuchblatt 45029, Flurstück 390)

- Gaußstraße 7, 11, 13 / Lise-Meitner-Straße 22 (Grundbuchblatt 45031, Flurstück 405)
- Lise-Meitner-Straße 22 (Grundbuchblatt 45032, Flurstück 408)
- Gaußstraße 9 (Grundbuchblatt 45033, Flurstück 409)
- Lise-Meitner-Straße 22 (Grundbuchblatt 45034, Flurstück 410)
- Gaußstraße 7, 11, 13 (Grundbuchblatt 45035, Flurstück 411)

gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 BauO Bln vom 29. September 2009 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel XVII des Gesetzes vom 18. November 2009 (GVBl. S. 674), solange die Gebäude bestehen.

Das Baulastenblatt 1190 enthält darüber hinaus die Eintragung, dass die im Lageplan der DIBAG Industriebau AG vom 23. Juli 2008 (Anlage 1 zum öffentlich rechtlichen Vertrag) rot dargestellte Dreiecksfläche A-C-E-A auf den Flurstücken 408, 409, 410 und 411 mit einer Größe von ca. 587 m² entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan 4-4 von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Außerdem ist im Baulastenblatt 1208 eingetragen, dass die im Lageplan „Feuerwehr, Geh- und Fahrrecht zu belastendes Flurstück 402“ jederzeit und uneingeschränkt als Feuerwehrumfahrt für das Grundstück Gaußstraße 3, 5 (Grundbuchblatt 27030, Flurstücke 388 und 389) zur Verfügung steht.

Die Abteilung II des Grundbuchs der Stadt Charlottenburg (Blätter 45034, 45035, 44461) enthält des Weiteren insgesamt 21 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger für verschiedene im Plangebiet vorhandene Versorgungsstrassen.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 4-4 vom 7. Juni 2005 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen GASAG-Standortes als Gewerbegebiet geschaffen. Darüber hinaus wurde die am Standort befindliche und weiterhin für die Gasversorgung benötigte Verteilerstation als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Verteilerstation“ im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Für die für den Betrieb der Verteilerstation erforderliche Erdgastransportleitung wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 wurde ein städtebauliches Ziel verfolgt, das vor allem auf die Ansiedlung von Betrieben aus den

Bereichen Forschung und Entwicklung, Fertigung und Service abstellte, was auch den Zielstellungen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) entsprach.

Seit der Festsetzung des Bebauungsplans haben sich jedoch neben Büronutzungen nur Betriebe aus der Logistikbranche angesiedelt. Dabei hat sich gezeigt, dass hier veränderte Anforderungen an die Grundstücksflächen vorliegen.

Das dem Bebauungsplan 4-4 zugrunde liegende Konzept für eine Bebauung wurde bei der Neubebauung nicht umgesetzt und soll durch das Änderungsverfahren aufgegeben/modifiziert werden. Dabei soll aber die Grundkonzeption des Bebauungsplans 4-4 mit dem Gliederungselement der nicht überbaubaren und zu begrünenden Grundstücksflächen „B“ und „C“ erhalten bleiben.

Darüber hinaus wurden die 2005 noch vorhandenen Kugelgasbehälter und Zuleitungen zwischenzeitlich abgebaut, sodass dieser Teil des Plangebietes nunmehr für eine Bebauung mit deutlich verminderten Sicherheitsanforderungen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht. Der 2004 geschlossene städtebauliche Vertrag zwischen den Eigentümern und dem Land Berlin, der die Sicherheitsvorkehrungen mit den baulichen Einschränkungen regelte, wurde situationsbedingt vom TÜV Rheinland neu bewertet.

Der städtebauliche Vertrag aus dem Jahr 2008 bildet die Grundlage für die Bewertung der noch zu berücksichtigenden Sicherungsmaßnahmen (Verteilerstation, Erdgastransportleitung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 4-4-1B sollen unter Berücksichtigung der geänderten Situation die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Verschiebung von Baugrenzen und die damit verbundene Neuaufteilung der Baufelder neu geregelt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen B und C sollen dabei als Gliederungselemente in ihrem Umfang erhalten bleiben. Die zulässige Geschossfläche wird an die veränderte Größe der Baufelder angepasst, ohne dass die sich hieraus ergebende Gesamtgeschossfläche erhöht wird.

Der Bebauungsplan 4-4-1B soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erarbeitet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden im Vorfeld der Planung gezielt geprüft und liegen vor (vgl. hierzu auch II.4.1).

2. Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 4-4-1B soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30

Abs. 3 BauGB erarbeitet werden und die überbaubaren Grundstücksflächen neu regeln, ohne die insgesamt zulässige Geschossfläche des Bebauungsplans 4-4 zu verändern.

Um das dargelegte Planungsziel zu erreichen, sollen die Baugrenzen und die zulässige Geschossfläche des Bebauungsplans 4-4 aufgehoben und durch entsprechend neue Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-4-1B ersetzt werden. Die Festsetzung zur Verwendung bestimmter Brennstoffe nach § 9 Abs. 1 Nr. 23, die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b und die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen werden modifiziert.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 gelten uneingeschränkt weiter.

3. Planinhalt

Die Änderungen des Bebauungsplans 4-4-1B umfassen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4-4 vom 7. Juni 2005 folgende Festsetzungen:

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 des Bebauungsplans 4-4-1B wird festgesetzt:

Geschossfläche Baufeld Nord: 47.465 m²

Geschossfläche Baufeld Süd: 24.535 m²

Hieraus ergibt sich für das Gewerbegebiet GE 1 eine maximal zulässige Geschossfläche von 72.000 m², die gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 unverändert geblieben ist.

3.2 Ausweisung von Baufeldern und eines Baukörpers

Die Baufelder GE 1 Nord und GE 1 Süd im Gewerbegebiet GE 1 werden mit einem gegenüber dem Bebauungsplan 4-4 veränderten Zuschnitt und Flächenanteilen festgesetzt. Die Baufelder sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Für das Grundstück der Verteilerstation (Gaußstraße 5), auf dem die festgesetzte Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze verläuft, wird die Baugrenze des Bebauungsplans 4-4 übernommen und aus Gründen der Planklarheit und Lesbarkeit erneut festgesetzt.

Reservoirturm

Der denkmalgeschützte Reservoirturm wird als solitäres Bauwerk mit Baugrenzen erneut festgesetzt werden (Baukörperfestsetzung). Er liegt in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche „C“ mit einem gegenüber dem Bebauungsplan 4-4 veränderten Zuschnitt.

3.3 Baugrenzen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans 4-4 werden bis auf die in Ost-West-Richtung verlaufenden Baugrenzen (Abgrenzung der Fläche B) und die Baugrenzen nördlich und westlich des Reservoirturms (Abgrenzung der Fläche C) aufgenommen und erneut festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet wird durch Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird die Gesamtfläche des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE 1, wie im festgesetzten Bebauungsplan 4-4, in zwei Baufenster unterteilt.

In den folgenden Bereichen werden die bisherigen Baugrenzen aufgehoben und durch neue Baugrenzen ersetzt:

Die Baufenster werden gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 im westlichen Abschnitt des Plangebietes um 10,0 m nach Süden verschoben. Dabei bleibt die Baugrenze entlang der Bahntrasse im Norden unverändert erhalten. Die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche B beträgt weiterhin 20,0 m. Durch die Verlegung der Baugrenzen entsteht unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche von 72.000 m² ein größeres zusammenhängendes Baufeld im Norden und ein kleineres Baufeld im Süden.

Die Baugrenze im Bereich des Flurstücks 389 wird auf die nördliche Grenze dieses Flurstücks verlegt und damit um ca. 6,6 m nach Süden verschoben (Eigentumsgrenze). Die hier in Nordsüdrichtung verlaufende Baugrenze wird aufgehoben.

Im Umfeld des Reservoirturms (Fläche C) wird die westliche Baugrenze aufgehoben und stattdessen eine Baugrenze in begradigter Form festgesetzt. Die nördliche Baugrenze in diesem Bereich wird um 7,0 m nach Süden verschoben. Außerdem wird die westliche Baugrenze im Bereich der Fläche C so begradigt, dass diese orthogonal auf die südlich gelegenen Baugrenzen trifft.

Das Gliederungselement zwischen der nördlichen und der südlichen Gewerbegebietsfläche GE 1, die nicht überbaubare Grundstücksfläche B mit einer Breite von 20,0 m, bleibt erhalten.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten NOPQ ist zugleich Baugrenze (textliche Festsetzung Nr. 1).

3.4 Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die Fläche HIJKLMH. Auf der Fläche HIJKLMH sind Stellplätze zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

3.5 Grünfestsetzungen

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 werden Pflanzbindungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt (Flächen A, B und C).

Die textliche Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass im Gewerbegebiet pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen (textliche Festsetzung Nr. 6).

3.6 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (textliche Festsetzung Nr. 7). Die textliche Festsetzung wurde gegenüber der im Bebauungsplan 4-4 enthaltenen Fassung redaktionell an die aktuelle Praxis des Landes Berlin angepasst.

Die weiteren Festsetzungen zum Immissionsschutz des Bebauungsplans 4-4 (Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln) gelten uneingeschränkt fort.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen zur zulässigen Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), zur Verwendung bestimmter Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23) sowie zu § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a

und b des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (textliche Festsetzung Nr. 8).

4. **Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 wird das **Maß der Nutzung** durch die Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche (GF) bestimmt. Festgesetzt werden zwei Baufelder mit einer GF von 47.465 m² (Baufeld Nord, bislang 42.600 m²) und 24.535 m² (Baufeld Süd, bislang 29.400 m²). Insgesamt ergibt sich hieraus eine maximal zulässige Geschossfläche von 72.000 m², die der Summe der entsprechenden Festsetzungen für die Baufelder Nord und Süd des GE 1 im Bebauungsplan 4-4 entspricht.

Die festgesetzte Geschossfläche im GE 1 von insgesamt 72.000 m² entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,2. Die Größe der Baufelder im GE 1 beträgt 43.134 m² und entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,7. Das zulässige Nutzungsmaß im GE 1 bleibt damit deutlich hinter den für Gewerbegebiete zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ: 0,8; GFZ: 2,4) zurück. Die im Bebauungsplan 4-4 festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen und die weiteren Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie die Festsetzungen für das GE 2 gelten weiter und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4-1B.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B festgesetzten **Baugrenzen** des Bebauungsplans 4-4 werden bis auf die in Ost-West-Richtung verlaufenden Baugrenzen (Abgrenzung der Fläche B) und die Baugrenzen nördlich und westlich des Reservoirturms (Abgrenzung der Fläche C) übernommen und erneut festgesetzt. Die übrigen Baugrenzen werden entsprechend des formulierten Planungsziels – Neuaufteilung der Baufelder – neu festgesetzt (vgl. II.1).

Durch die Verlegung der Baugrenzen und die Neubildung der Baufelder werden genehmigte bauliche Anlagen nicht tangiert

Die **überbaubare Grundstücksfläche** im Gewerbegebiet wird durch Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird die Gesamtfläche des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE 1 in zwei Baufenster unterteilt.

Die Baufenster werden gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 im westlichen Abschnitt des Plangebietes um 10,0 m nach Süden verschoben. Die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche B beträgt weiterhin 20,0 m und verändert sich in diesem Bereich nicht. Durch die Verlegung der Baugrenzen entsteht unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche von 72.000 m² ein größeres zusammenhängendes Baufeld im Norden und ein kleineres Baufeld im Süden, mit denen die Anforderungen der Gewerbebetriebe berücksichtigt werden.

Beide Baufelder sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend bebaubar.

Im östlichen Abschnitt kann die Verschiebung der Baugrenze um 10,0 m in Richtung Süden nicht vollständig kompensiert werden, weil sich hier das außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstück Gaußstraße 3 mit der Verteilerstation der GASAG befindet (Flurstück 389). Die Baugrenze wird hier deshalb auf die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Gaußstraße 3 verlegt, um den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich weiterhin zu sichern. Hiermit geht eine Verkleinerung der Fläche B von 20,0 m auf 16,6 m in diesem Bereich einher.

Im **Umfeld des Reservoirturms** (Fläche C) wird die westliche Baugrenze des Bebauungsplanes 4-4 aufgehoben und in begradigter Form festgesetzt. Die nördliche Baugrenze in diesem Bereich wird gegenüber den Festsetzungen des bebauungsplanes 4-4 um 7,0 m nach Süden verschoben. Aufgrund der durch den Abbau der Kugelgasbehälter reduzierten Sicherheitsanforderungen, die durch ein neues Gutachten benannt wurden, können auch bislang nur eingeschränkt bebaubare Flächen nördlich des Reservoirturms einer Bebauung zugeführt werden. Außerdem wird die westliche Baugrenze im Bereich der Fläche C so begradigt, dass diese orthogonal auf die südlich gelegenen Baugrenzen trifft. Auf diese Weise wird den geänderten Anforderungen an die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich Rechnung getragen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C wird durch diese Änderungen geringfügig vergrößert.

Den Änderungen der festgesetzten Baugrenzen im Umfeld des Reservoirturms liegt eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zu Grunde, die zu einer entsprechenden Eintragung im Baulastenverzeichnis geführt hat.

Durch die Veränderung der Baugrenzen werden die Belange und Forderungen des Denkmalschutzes zur Freistellung des Reservoirturms und zu den Sichtbeziehungen nicht berührt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen werden die festgesetzten Baugrenzen der Baufelder aus dem Bebauungsplan 4-4 übernommen und durch den 5,0 m tiefen Vorgarten bestimmt. Hierdurch wird der Erhalt der vorhandenen Bäume entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und straßenseitig ein einheitliches durchgrüntes Erscheinungsbild ermöglicht. Die Bepflanzungen sind bei Abgang nachzupflanzen (textliche Festsetzung Nr. 3).

Das vom öffentlichen Straßenland aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und die Vorgärten sollen nicht durch vorgelagerte bauliche Anlagen dominiert werden, die geeignet sind, das städtebauliche

Erscheinungsbild des Plangebietes nachhaltig zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grund werden innerhalb der Vorgärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Müllplätze ausgeschlossen (textliche Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3). Es besteht nur die Möglichkeit der Erschließung.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-4 zum Verbot von Werbeanlagen (Bebauungsplan 4-4, textliche Festsetzungen Nr. 15 und Nr. 16) und zum Ein- und Ausfahrtverbot im Bereich der Lise-Meitner- und der Gaußstraße gelten uneingeschränkt fort.

Die **Grenze des nördlichen Baufeldes** orientiert sich an dem im Bebauungsplan 4-4 festgesetzten Leitungsrecht (Bebauungsplan 4-4, Fläche F). Damit wird auch sichergestellt, dass Abstandsflächen nicht auf Bahnflächen übertragen werden.

Durch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in Ost-West-Richtung (Fläche B) wird das Gewerbegebiet in zwei Teile gegliedert. Hierdurch soll die Ausdehnung möglicher Baukörper in Nord-Süd-Richtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert werden.

Die Festsetzung dieser Fläche mit einer Tiefe von 20,0 m dient der internen Erschließung und einer Wegeverbindung, die von den Bewohnern des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes und den Beschäftigten genutzt werden kann, z. B. als Verbindung zum U-Bahnhof Jungfernheide.

Am östlichen Rand des Plangebietes fällt die Baugrenze auf die Geltungsbereichsgrenze, was mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 klargestellt wird.

Folgende Baugrenzen des Bebauungsplans 4-4 vom 7. Juni 2005 sollen durch den Bebauungsplan 4-4-1B aufgehoben werden (siehe Planzeichnung):

- GE 1, Fläche B (West): Aufhebung von zwei Baugrenzen und Verschiebung um 10,0 m nach Süden. Aufhebung der Baugrenzen in Nordsüdrichtung und Festsetzung neuer Baugrenzen entsprechend dem Umfang der Verschiebung von 10,0 m.
- GE 1, Fläche B (Ost): Aufhebung von zwei Baugrenzen und Verschiebung um 10,0 m bzw. 6,6 m nach Süden (Eigentumsgrenze).
- GE 1, Fläche C: Aufhebung von drei Baugrenzen und Verschiebung um 7,0 m nach Süden (nördlicher Teilbereich), bzw. Begradigung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baugrenze (westlicher Teilbereich).

Aus städtebaulichen Gründen sollen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach wie vor **Bindungen für Bepflanzungen und Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b**

BauGB festgesetzt werden.

Die entlang der öffentlichen Straßen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Bindungen für Bepflanzungen – Vorgärten (Fläche A) – sollen das städtebauliche Erscheinungsbild des Geltungsbereiches zum öffentlichen Straßenland erhalten und verbessern. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Vorgartenzone ihren Grüncharakter auch langfristig beibehält. Um einen zusammenhängenden Grünbereich auch optisch zu erhalten, sind innerhalb dieser Vorgärten nur Wege und Zufahrten zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).

Dies gilt auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen B und C. Durch die Festsetzung soll die Gestaltqualität auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Ost-West-Richtung und im Umfeld des Reservoirturms verbessert werden (textliche Festsetzung Nr. 4).

Für beide Flächen wird ein Begrünungsanteil von ca. 50% angestrebt, der die funktionalen Anforderungen an die Erschließung des Gewerbegebietes berücksichtigt. Auf der Fläche C soll mit den Flächen zum Anpflanzen außerdem auf den Reservoirturm Bezug genommen werden und südlich dieser denkmalgeschützten baulichen Anlage eine möglichst große, zusammenhängend begrünte Fläche entstehen.

Um die Freiflächengestaltungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weiter zu erhöhen, sind **Stellplätze und Garagen** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 2, Satz 1). Dies gilt nicht für Stellplätze auf der Fläche HIJKLMH (textliche Festsetzung Nr. 2, Satz 2). Diese Regelung wurde erst nach dem Abbau der Kugelgasbehälter und den hierdurch reduzierten Sicherheitsanforderungen in diesem Bereich möglich. Der 2004 geschlossene städtebauliche Vertrag zwischen den Eigentümern und dem Land Berlin, der die Sicherheitsvorkehrungen mit den baulichen Einschränkungen regelte, wurde situationsbedingt vom TÜV Rheinland neu bewertet. Der städtebauliche Vertrag aus dem Jahr 2008 bildet die Grundlage für die Bewertung der noch zu berücksichtigenden Sicherungsmaßnahmen (Verteilerstation, Erdgastransportleitung).

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind. Diese Festsetzung war in einer früheren Fassung mit gleichem Festsetzungsgehalt bereits Bestandteil des Bebauungsplans 4-4. Sie wird in die Festsetzungen

des Bebauungsplans 4-4-1B aufgenommen, um den Wortlaut der Regelung an die geänderte Berliner Praxis anzupassen.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 zum **Immissionsschutz** (Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln) gelten uneingeschränkt fort.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Der in der Denkmalliste Berlin vom 11. August 2009 eingetragene Reservoirturm des ehemaligen Gaswerks Charlottenburg II, 1889-91 von Paul Bratring, wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen und mit einem „D“ gekennzeichnet.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Baufläche mit einem Lagesymbol „Energie“ dar. Der Bebauungsplan 4-4-1B ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Hinweise

Um die Lesbarkeit des Bebauungsplans 4-4-1B zu verbessern, wurden Festsetzungen bzw. Bezeichnungen des Bebauungsplans 4-4 vom 7. Juni 2005 in die Planunterlage aufgenommen, um die Nachvollziehbarkeit der Änderungen zu verbessern.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Belange des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan trägt mit seinem Änderungsumfang zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei.

Mit den durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommenen Änderungen wird in Verbindung mit den fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 auch den Belangen des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz.

Entsprechend der Zielsetzung für den Plangeltungsbereich wurden dabei berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).
- Die Belange der Wirtschaft und der Versorgung, insbesondere durch die Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe und den damit verbundenen Arbeitsplätzen und die Sicherung der Gasversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die informellen Planwerke (StEP, BEP, EpB) und der Flächennutzungsplan bilden die Grundlage für die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans 4-4-1B.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 12. Mai 2004 einen städtebaulichen Vertrag (Sanierungsvertrag und Sanierungsplan) mit dem Eigentümer der Grundstücke für sich und seine Rechtsnachfolger – abgeschlossen. Gegenstand des Vertrages sind die Art und Weise sowie der Umfang der Bodensanierung in Verbindung mit der Bestandsaufnahme der Altlasten, der Analyse und der Bewertung des Bodens.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 12. Mai 2004 für den Zeitraum bis zur Stilllegung der Kugelgasbehälter 2010 einen städtebaulichen Vertrag zum Ausschluss von Nutzungskonflikten bei der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 mit den Eigentümern und seinen Rechtsnachfolgern geschlossen. Dieser Vertrag wurde nach dem Abbau der Kugelgasbehälter durch den Vertrag vom 24. September / 17. Oktober 2008 ersetzt, dem eine Neubewertung der Sicherheitsanforderungen durch den TÜV Rheinland zu Grunde liegt.

Der Eigentümer hat am 31. Juli / 6. August 2008 darüber hinaus einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf geschlossen, der die Änderungen der Baugrenzen im Umfeld des Reservoirturms (nicht überbaubare Grundstücksfläche C) verbindlich regelt.

Die Plansicherungsinstrumente der §§ 14 ff BauGB wurden bislang nicht eingesetzt, weil hierfür kein Erfordernis bestand.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine sozialgerechte Bodennutzung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

4. Auswirkungen auf die Umwelt - Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

4.1 Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan 4-4-1B kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn folgende Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind:

- Die Grundzüge der Planung dürfen durch die Planänderungen nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 BauGB).
- Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Es darf keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Europäische Vogelschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ ist auf den Bebauungsplan 4-4 zu beziehen, der durch den Bebauungsplan 4-4-1B geändert wird. Die Planänderungen und Ergänzungen erhalten den wesentlichen Gehalt des Bebauungsplans 4-4 und das ihm zu Grunde liegende Leitbild mit seinen planerischen Grundgedanken.

Der Bebauungsplan 4-4-1B ändert – einzelne – Baugrenzen und die sich an diesen Baugrenzen orientierenden Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen. Die grundsätzliche entwicklungsplanerische Zielstellung des Bebauungsplans gilt unverändert fort. Die als städtebauliche Zäsur wirkende nicht überbaubare Grundstücksfläche B bleibt in ihrer ursprünglichen Ausdehnung und mit einer Tiefe von 20 m nahezu vollständig erhalten. Lediglich im östlichen Abschnitt (GE2) muss diese aus eigentumsrechtlichen Gründen auf eine Tiefe von 16 m reduziert werden. Der denkmalgeschützte Reservoirturm bleibt auch im Bebauungsplan 4-4-1B freigestellt. Die nördliche Baugrenze wird ca. 7 m nach Süden verschoben. Dafür wird die westliche Baugrenze in diesem Bereich aufgehoben und begradigt neu festgesetzt.

Damit wird die genannte Grundkonzeption des Bebauungsplans 4-4 nicht verändert, weil die Planänderungen

- von minderm Gewicht und
- durch das planerische Wollen des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf gedeckt sind.

Die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4-1B begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Plangebiet oder seiner Nähe befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes („Natura 2000“-Gebiete). Es bestehen deshalb keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter.

Das Bebauungsplanverfahren 4-4-1B erfüllt damit alle Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB:

- Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4-1B werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans 4-4 vom 7. Juni 2005 (GVBl. S. 320) nicht berührt.
- Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird nicht begründet.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Europäische Vogelschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde im Bebauungsplanverfahren 4-4-1B deshalb

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
- die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt
- und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde im vereinfachten Bebauungsplanverfahren 4-4-1B

- von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Information darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Das im vereinfachten Verfahren nicht erforderliche Monitoring (§ 4c BauGB) wird nicht durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde in der Veröffentlichungsanzeige zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 5 S. 142) darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Rechtliche Grundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewältigung

Nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Diese Abwägung richtet sich nach den Kriterien, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich sind. „Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.“

Bei der Überplanung von Flächen mit bestehenden Baurechten ist „für die Beurteilung, ob auf Grund des Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten ist, das bereits bestehende Baurecht und nicht die tatsächliche reale Situation maßgebend. Auf die Frage, ob das Baurecht bereits realisiert ist, kommt es in soweit nicht an.“

Durch den festgesetzten Bebauungsplan 4-4 vom 7. Juni 2005 gilt für das gesamte Plangebiet ein qualifizierter Bebauungsplan, nach dem Vorhaben beurteilt werden.

Der Bebauungsplan 4-4 setzt Baufelder und eine zulässige Geschossfläche aber keine GRZ fest. Entsprechend verhält es sich mit dem Bebauungsplan 4-4-1B. Somit muss für die Prüfung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowohl für den Bebauungsplan 4-4 als auch den Bebauungsplan 4-4-1B die GRZ errechnet werden.

Es ist deshalb zu prüfen, wieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4-1B hiervon abweichende GRZ-Werte aufweisen, die einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft begründen würden und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der aktualisierten Bestandserfassung aus dem Jahr 2009, der der landschaftsplanerische Fachbeitrag aus dem Jahr 2002 für den Bebauungsplan 4-4 zu Grunde liegt.

4.3 Eingriffsprognose – Flächenumfang des Eingriffs in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nur erforderlich, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4-1B über die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 hinausgehen.

Tabellarische Ergebnisübersicht: „Altes“ und „neues“ Baurecht

B-Planbereich	B-Plan 4-4: „Altes“ Baurecht ¹			B-Plan 4-4-1B		Saldo ¹
	Planungsrelevant für	GRZ	überbaubare Fläche	GRZ	überbaubare Fläche	überbaubare Fläche
GE1	62.342	0,69	43.074	0,69	43.134	+60
Versorgungsfläche	1.733	1,0	1.733	1,0	1.733	+0
Summe	64.075	0,70	44.807	0,70	44.867	+60

¹ Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B

Der Bebauungsplan 4-4-1B ermöglicht danach nur eine sehr geringfügig zusätzliche Versiegelung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4.

4.4 Schutzgutbezogene Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Schutzgut	Ist-Zustand	Empfindlichkeit	Eingriff in Natur und Landschaft: Bebauungsplan 4-4-1B
Boden/Altlasten	Erhebliche Verunreinigungen in Boden und Grundwasser durch PAK, MKW, BTEX, Phenole und Cyanide.	HOCH Geringer Geschützteitsgrad des Grundwassers.	KEINER Sanierungsvertrag und Sanierungsplan liegen vor. Sanierungsmaßnahmen haben auf Teilflächen begonnen. Grundwassermonitoring läuft.
Wasser	Kein Wasserschutzgebiet vorhanden; Grundwasserflurabstand beträgt 2 - 4 m; Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers: hoch.	HOCH Geringer Geschützteitsgrad des Grundwassers.	KEINER/GERING Ermöglichte zusätzliche Versiegelung mit 60 m ² marginal.
Klima und Luft	Belastungsbereich 4a: relativ hoher Versiegelungsgrad, hohe Baudichte und geringer Vegetationsanteil. Auf Grund dessen ist im Gebiet mit relativ hohen Mitteltemperaturen, geringer Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden, hoher Schwülegefährdung sowie schlechten Wind- und Austauschverhältnissen zu rechnen.	HOCH Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.	KEINER/GERING Ermöglichte zusätzliche Versiegelung mit 60 m ² marginal. Gleichbleibende Nutzungsintensität. Kein Anstieg des Verkehrsaufkommens im MIV.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Europäische Vogelschutzgebiete bzw. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie nach § 18 ff NatSchGBIn unter Schutz gestellte Teile von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden; keine wertvollen Flächen für Flora und Fauna.	GERING Keine unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft vorhanden.	KEINER/GERING Verringerung des Flächenanteils für Flora und Fauna mit 60 m ² zusätzlich ermöglichter Versiegelung marginal.
Landschaftsbild/Ortsbild	Gewerbegebiet ohne gestalterisch wertvolle Gewerbebauten; ortsbildprägender Reservoirturm; keine prägenden Landschaftselemente; keine ortsbildprägenden Freiflächen.	GERING/HOCH Hoch gegenüber Beseitigung des ortsbildprägenden Reservoirturms. Sonst gering.	KEINER Die bauliche Situation im Umfeld des Reservoirturms wird in Bezug auf das Landschaftsbild durch eine großzügigere Freistellung des Turms tendenziell verbessert.
Kultur- und Sachgüter	Zum größten Teil Nutzung als Gewerbegebiet; Baudenkmal des Reservoirturms.	GERING/HOCH Gegenüber Beseitigung des denkmalgeschützten Reservoirturms. Sonst gering.	KEINER Die bauliche Situation im Umfeld des Reservoirturms wird in Bezug auf das Landschaftsbild durch eine großzügigere Freistellung des Turms tendenziell verbessert.
Mensch und seine Gesundheit	Hohe Luft- und Lärmbelastung aufgrund der Verkehrssituation insb. in der Lise-Meitner-Straße (70-75 db(A), Tag); Gaußstraße (65-70 db(A), Tag); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.	HOCH Gegenüber ansteigender Immissionsbelastung.	KEINER Kein Anstieg des Verkehrsaufkommens im MIV. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 zum Lärmschutz gegenüber dem WA gelten

Schutzgut	Ist-Zustand	Empfindlichkeit	Eingriff in Natur und Landschaft: Bebauungsplan 4-4-1B
			uneingeschränkt fort. Dadurch wird auch der Schallimmissionsschutz im Gewerbegebiet gewährleistet. Hinweis: Lärminderungsplanung für benachbartes Quartier („Mierendorffinsel“) läuft.

4.5 Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4-1B würde sich ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 in einer Größenordnung ergeben, die durch die zusätzliche Überbaumöglichkeit von 60 m² beschrieben ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine erheblichen Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwartet. Als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB werden der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf dem überwiegenden Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Stellplätze sind nur auf der Fläche HIJKLMH zulässig.

Wenn auch der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht abschließend quantifiziert werden kann, wird vor dem Hintergrund der Planungsziele mit diesen Festsetzungen auch den Belangen von Natur und Landschaft in ausreichendem Umfang Rechnung getragen.

Der potentielle Eingriff in den Bestand der nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume muss darüber hinaus nicht bereits im Bebauungsplanverfahren ausgeglichen werden. Ersatzpflanzungen werden in einem eigenständigen naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage eines Fällantrages infolge konkreter Ausführungspläne und auf Grund des zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Stammumfangs der zu beseitigenden Bäume vom Bezirksamt (Umweltamt) festgelegt.

5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine

Personalwirtschaftliche Ausgaben: Keine

IV. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Planungsabsicht wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg jeweils mit Schreiben vom 20. Mai 2009 mitgeteilt (§ 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag).

2. Äußerungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat gegen die Planungsabsicht in ihrer Stellungnahme vom 19. Juni 2009 keine Bedenken geäußert. Sie hat darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Festsetzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans „Gewerbliche Baufläche/Symbol Energie“ entwickelbar ist. Als dringendes Gesamtinteresse Berlins werden i.S.d. § 7 Abs. 1 AGBauGB die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Straßen Lise-Meitner-Straße und Gaußstraße benannt, die zum übergeordneten Straßennetz gehörten.

Darüber hinaus teilte die Senatsverwaltung mit, dass gegen die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB bei den dargelegten Voraussetzungen keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 11. Juni 2009 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4-1B ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182), der am 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die Entwicklung gewerblicher Flächen wird hier nicht begrenzt. Die Planungsabsicht entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung; dabei soll die Entwicklung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben.

3. BA-Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 4-4-1B als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde am 3. November 2009 vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde beschlossen, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

4. BA-Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) - Öffentliche Auslegung -

Gleichzeitig mit dem Beschluss, den Bebauungsplan 4-4-1B aufzustellen, beschloss das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf am 3. November 2009 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und beschloss diese zur Stellungnahme aufzufordern und die Durchführung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).

5. Senatsinformation

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 3. November 2009 über den Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf zum Bebauungsplan 4-4-1B sowie über die Beschlüsse zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) informiert.

6. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 4-4-1B wurde am 13. November 2009 im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 52) auf Seite 2600 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

7. Information der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über den Ausschuss für Stadtplanung am 25. November 2009 über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert.

8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

8.1 Beteiligungsverfahren – Art und Weise –

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung des Bebauungsplans berührt werden kann, mit Schreiben vom 16. November 2009 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 4-4-1B und zur Begründung vom 3. November 2009 innerhalb eines Monats aufgefordert.

Entsprechend dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgegebenen Schlüssel erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die vorgesehene Anzahl von Bebauungsplanentwürfen und dazugehörigen Begründungen.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist von einem Monat angesetzt, die am 18. Dezember 2009 endete.

8.2 Beteiligungsverfahren – Stellungnahmen –

Bis zum vorgegebenen Termin (18. Dezember 2009 plus Postweg) sind im Stadtplanungs- und Vermessungsamt 14 Stellungnahmen eingegangen.

Bei 9 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf die von den Trägern zu vertretenden Belange nicht berührt.

8.3 Beteiligungsverfahren – Auswirkungen –

Die vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweise hatten keine Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 4-4-1B.

In die Begründung wurden folgende Änderungen aufgenommen:

- I. Punkt 3.4 – Altlasten:
Korrektur des letzten Satzes: „Sanierungsmaßnahmen wurden auf Teilflächen im Plangebiet begonnen.“
- I. Punkt 3.3.1 – Stadtentwicklungsplanung (StEP)
Der Senatsbeschluss zum EpB vom 9. September 1999 wird ersetzt durch den Beschluss vom 9. September 2004.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25. Januar 2010 und der Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses vom 8. Januar 2010 über das Ergebnis der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informiert worden.

9. Veränderung der Beschreibung des Geltungsbereiches

Die Bekanntmachung des Geltungsbereiches zum Entwurf des Bebauungsplanes 4-4-1B vom 3. November 2009 (ABl. S. 2600) wurde ergänzt und im Amtsblatt für Berlin vom 5. Februar 2010 auf Seite 142 erneut veröffentlicht.

Die neue Bezeichnung des Geltungsbereiches lautet:

Bebauungsplan 4-4-1B für die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 30, Gaußstraße 5, Gaußstraße 7, 7A, 11, 13, Gaußstraße 9 und Gaußstraße 15, 19 sowie für eine Teilfläche des Grundstückes Gaußstraße 1 (Flurstück 402) im Bezirk Charlottenburg – Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg.

10. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

10.1 Rechtsgrundlagen

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 AGBauGB durchgeführt.

10.2 Beteiligungsverfahren – Art und Weise –

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat den Reinplan zum Bebauungsplanentwurf 4-4-1B vom 5. Februar 2010 mit der Begründung vom 5. Februar 2010 und dem Grundstücksverzeichnis in der Zeit vom 15. Februar 2010 bis einschließlich 17. März 2010 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt im Zimmer 4130 öffentlich ausgelegt.

Interessierte Bürger konnten sich Montag bis Mittwoch von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr, Donnerstag bis 18:00 Uhr und Freitag bis 15:00 Uhr informieren lassen und Anregungen direkt vorbringen. Zu diesem Zweck lagen Listen aus, in die sich die Einsichtnehmenden eintragen konnten. Telefonisch und nach telefonischer Vereinbarung bestand auch die Möglichkeit, außerhalb dieser Zeiten Auskünfte zu erhalten.

Zusätzlich konnte der Bebauungsplanentwurf 4-4-1B mit Begründung im Auslegungszeitraum auf der Internetseite des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf eingesehen und herunter geladen werden.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 5. Februar 2010 im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 5 S. 142) bekannt gemacht und am 12. Februar 2010 in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel) als amtliche Anzeige veröffentlicht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 4. Februar 2010 von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

4-4-1B benachrichtigt.

10.3 Beteiligungsverfahren – Stellungnahmen –

Während der öffentlichen Auslegung ließ sich ein Bürger informieren. Anregungen/Bedenken wurden keine von ihm geäußert.

Bis zum Ende der öffentlichen Auslegung ist im Stadtplanungs- und Vermessungsamt eine schriftliche Stellungnahme eingegangen.

Außerdem sind die beiden im Rahmen der Behördenbeteiligung verspätet eingegangenen Stellungnahmen in die Auswertung eingegangen.

10.3.1 Berliner Feuerwehr (Schreiben vom 2. März 2010)

Die Berliner Feuerwehr hat gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Abwägung und Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine

10.3.2 WGI GmbH / NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg (Gasversorgung) (Schreiben vom 3. Februar / 26. März 2010)

Die WGI GmbH hat gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

- Allgemeine Hinweise zum Umgang mit den der Stellungnahme beigefügten Unterlagen.
- Hinweis auf die im Bereich des Bebauungsplans liegende Erdgastransportleitung, die besonderen Sicherheitsbestimmungen unterliegt.
- Hinweis auf Anlagen, in die Bauausführende bei Bauarbeiten in deren Nähe vor Ort einzuführen sind.
- Hinweis auf den Umgang mit Kabelanlagen und Gasleitungen, die außer Betrieb sind.

Abwägung und Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf den Inhalt und die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sind im Bebauungsplan 4-4 festgesetzt und gelten fort.

10.3.3 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit
– LAGetSi – (Schreiben vom 29. Januar 2010)

Das LAGetSi hat gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Hinweise werden keine gegeben.

Abwägung und Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine

10.4 Beteiligungsverfahren – Auswirkungen –

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen führt im Ergebnis zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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).

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

Aufgestellt:

Berlin, den 11. Mai 2010

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadtrat

THIEMEN

GRÖHLER

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadtrat

Mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen zur Verbesserung der Rechtssicherheit vom 25. November 2010.

LATOURE

Baudirektor