

Begründung mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen vom 2. Juli 2013

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan VII-3-1B

vom 3. August 2012

mit redaktioneller Berichtigung vom 19. März 2013

für die Grundstücke

Quedlinburger Straße 11/5 / Darwinstraße 17/13
und 5,1 und Am Spreebord 1
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil Charlottenburg

Inhalt

I.	GEGENSTAND DER PLANUNG	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Räumliche Grenzen des Geltungsbereichs	4
2.2	Stadträumliche Einordnung	4
2.3	Bestand, derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Verkehrliche Anbindung	6
2.5	Erschließung und Versorgung	6
3.	Planerische Ausgangssituation	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
3.4	Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen	8
3.5	Denkmalschutz	13
3.6	Altlasten	13
3.7	Ortsstatute	14
3.8	Grunddienstbarkeiten	14
3.9	Baulasten	14
3.10	Freileitungen	14
II.	PLANINHALT	15
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
2.	Ziel des Bebauungsplans	18
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans	18
3.1	Art der baulichen Nutzung	19
3.2	Sonstige Festsetzungen	19
3.3	Bestandsschutz	19
4.	Abwägung und Begründung der Festsetzungen	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung	33
4.3	Immissionsschutz	34
4.4	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften	34
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	34
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	34
2.	Haushaltmäßige Auswirkungen	35
IV.	VERFAHREN	36
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	36
2.	Zurückstellung eines Baugesuchs	36
3.	Aufstellungsbeschluss	37
4.	Veränderungssperre	38
5.	Änderungsbeschluss	38
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	38
7.	Änderungs- und Auslegungsbeschluss	40
8.	Öffentliche Auslegung	41
9.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	51
10.	Änderungsbeschluss	53
11.	Weiteres Verfahren	53
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	54

I. GEGENSTAND DER PLANUNG

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B umfasst die Grundstücke Quedlinburger Straße 11, 9, 7, 5 / Darwinstraße 13/17 und 1, 5 und Am Spreebord 1. Der am 13. Dezember 1954 festgesetzte Bebauungsplan VII-3 setzt für diese Grundstücke als Art der baulichen Nutzung ein „Gebiet mit gewerblicher Nutzung“ fest, das im Wesentlichen einem Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) entspricht. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Baumassenzahl festgesetzt. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-3 und damit geltendes Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben ist die Bauordnung für Berlin von 1929 mit Nachträgen von 1949. Die Bauordnung von 1929 differenzierte in Gebieten mit gewerblicher Nutzung nicht nach einzelnen Nutzungsarten, sondern stellte die Zulässigkeit von „gewerblichen Anlagen“ auf die Prüfung von „erheblichen Nachteilen, Belästigungen oder Gefahren“ für die Umgebung ab. Die Gefahrenabwehr ist heute Bestandteil des Bauordnungsrechts, Nachteile und Belästigungen sind dagegen im Bauplanungsrecht abzuarbeiten.

Nach den Kriterien der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 des Bebauungsplans VII-3 ist jegliche gewerbliche Nutzung zulässig, die diese erfüllt. Eine darüber hinaus gehende Steuerungsmöglichkeit, die aufgrund heutiger Planungsziele erforderlich ist, ist nicht gegeben.

Damit sind u.a. großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Größenbeschränkung und ohne Beschränkung ihres Sortiments als „Gewerbebetrieb“ nach Bauordnung für Berlin von 1929 allgemein zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-3 stehen damit im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und wären heute nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bestehende Bebauungspläne müssen an später erlassene Ziele der Raumordnung angepasst werden. Der Widerspruch zwischen der planungsrechtlichen Zulässigkeit von u.a. großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in dem 1954 festgesetzten Bebauungsplan VII-3, den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist für das „Gebiet mit gewerblicher Nutzung“ zu beseitigen. Es besteht somit ein Planerfordernis.

Im Oktober 2009 wurden vom Fachbereich Stadtplanung die im Baunutzungsplan und in Bebauungsplänen ausgewiesenen bezirklichen Gewerbeflächen mit entsprechenden Festsetzungen auf ein Planerfordernis bezogen auf den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel hin überprüft. Das Ergebnis wurde in einem Plan dokumentiert, der im Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung gebilligt wurde. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin ein „erhöhtes Risiko“ gesehen und damit das Planerfordernis bestätigt.

Es besteht ein Erfordernis, den Bebauungsplan VII-3 den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Um negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 abzuwenden, soll der Bebauungsplan

VII-3 durch den Bebauungsplan VII-3-1B auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1990 übergeleitet werden. Darüber hinaus besteht ein Handlungserfordernis zur Sicherung der Gewerbeflächen.

Ziel des Bebauungsplans VII-3-1B ist die Neuregelung der Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 BauNVO 1990. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt. Vorhaben werden diesbezüglich weiterhin auf der Grundlage des Bebauungsplans VII-3 beurteilt.

Der Bebauungsplan VII-3-1B wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Anforderungen an die Aufstellung im vereinfachten Verfahren sind erfüllt: Bei der Umstellung der Art der baulichen Nutzung (von einem „Gebiet mit gewerblicher Nutzung“ auf ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1990) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es kommt nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) werden nicht berührt. Es gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. (Siehe auch IV.3).

2. Plangebiet

2.1 Räumliche Grenzen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B (nachfolgend auch als „Plangebiet“ bezeichnet) umfasst die Grundstücke Quedlinburger Straße 7, 9 und 11, Quedlinburger Straße 5/ Darwinstraße 13/17, Darwinstraße 1 und 5 und Am Spreebord 1 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg.

Das Plangebiet weist eine Größe von 35.049 m² auf. Es grenzt im Westen an das Grundstück des Heizkraftwerks Charlottenburg, das gemäß Baunutzungsplan einem reinen Arbeitsgebiet zugeordnet ist. Im Norden bildet die Quedlinburger Straße die Grenze, im Osten grenzt an die Darwinstraße der festgesetzte Bebauungsplan VII-129 mit seinem Gewerbegebiet an. Im Süden bildet - jenseits der Straße Am Spreebord (nicht im Geltungsbereich) - die Spree eine stadträumliche Zäsur.

2.2 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg, innerhalb der sogenannten „Mierendorffinsel“, die von dem Westhafenkanal im Norden, dem Charlottenburger Verbindungskanal im Osten und der Spree im Süden und Westen begrenzt wird.

Das Plangebiet liegt im Süden dieses „Inselbereichs“ an der Spree. Östlich und westlich des Geltungsbereichs schließen sich ein reines Arbeitsgebiet (entspricht einem Industriegebiet nach BauNVO 1990) sowie Gewerbegebiete

an, die im Osten bis an den Charlottenburger Verbindungskanal und im Westen bis an die neue Wohnbebauung an der Sömmeringstraße reichen. Nördlich der Quedlinburger Straße setzt sich das beschränkte Arbeitsgebiet mit Ausnahme des Blocks zwischen Ilsenburger Straße und Wernigeroder Straße auf der anderen Straßenseite fort. An diesen gewerblich genutzten Streifen schließen sich nördlich bis zu Kaiserin-Augusta-Allee mit ihrer Einzelhandelskonzentration allgemeine Wohngebiete an, im Westen auch ein gemischtes Gebiet.

Auf der Westseite der Sömmeringstraße zwischen Nordhauser Straße und Spree befinden sich Spiel- und Sportplätze sowie eine überregional genutzte Sporthalle. Im Osten bildet der Charlottenburger Verbindungskanal die Bezirksgrenze.

2.3 Bestand, derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

Die Gebäude und Anlagen im Plangebiet sind auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans VII-3 vom 13. Dezember 1954 entstanden, soweit sie nicht älteren Datums sind.

Quedlinburger Straße 11

Auf dem Grundstück befindet sich ein Tanklager, das zzt. außer Betrieb ist (Tanks entleert). An der westlichen Grundstücksgrenze steht ein dreigeschossiges Gebäude, das von unterschiedlichen Firmen zu Bürozwecken genutzt wird. Im Norden des Grundstücks an der Quedlinburger Straße befindet sich ein leer stehendes fünfgeschossiges Wohngebäude, das vor dem 1. Weltkrieg errichtet wurde. Das Gebäude grenzt an die Straßenbegrenzungslinie und befindet sich somit 5,0 m in der gemäß Bebauungsplan VII-3 nicht überbaubaren Vorgartenfläche. Das Restgebäude liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Quedlinburger Straße 7

Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit nicht genutzt.

Quedlinburger Straße 9

Das Grundstück ist ebenfalls unbebaut und ungenutzt.

Quedlinburger Straße 5 / Darwinstraße 13/17

Das Eckgrundstück ist mit einem Bürogebäude bebaut, das zurzeit leer steht; es wurde zuletzt von der Deutschen Rentenversicherung genutzt.

Darwinstraße 1, 5

Das Grundstück ist mit zwei Baukörpern bebaut, die sich bis zur Straße Am Spreebord erstrecken. Die Flachbauten werden überwiegend gewerblich genutzt durch Firmen für Fahrzeugtechnik. In dem weiteren Baukörper befinden sich ein Filmservice, Klimaanlage-service, Büros und Elektrotechnik.

Am Spreebord 1

Auf dem Grundstück befinden sich eine Lagerhalle und ein eingeschossiges Gebäude, welches gewerblich genutzt wird.

2.4 Verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich liegt etwa 800 m entfernt vom U-Bahnhof Mierendorffplatz der Linie Rudow – Rathaus Spandau. In einer Entfernung von jeweils 500 m besteht in der Sömmeringstraße eine Busanbindung Richtung S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten und zum Flughafen Tegel sowie in der Kaiserin-Augusta-Allee in Richtung U-, S- und Regionalbahnhof Jungfernheide und über U-Bahnhof Turmstraße in Richtung S- und U-Bahnhof Pankow.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B werden über die Quedlinburger Straße, die Darwinstraße und die Straße Am Spreebord erschlossen. Die Straßen sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

2.5 Erschließung und Versorgung

In den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen sind die für eine gewerbliche Nutzung notwendigen Medien vorhanden.

Erschließungskosten nach den Vorschriften des BauGB bzw. des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) sind für die betroffenen Abschnitte der Darwinstraße und der Quedlinburger Straße (BauGB und EBG) sowie der Straße Am Spreebord (§ 15 a EBG) nicht zu entrichten.

Die Niederschlagsentwässerung ist nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Für künftige Hausanschlüsse ist mit einer starken Einschränkung der abzunehmenden Regenabflussmenge in die Kanalisation zu rechnen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie aus der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche, Vorrang der Innenentwicklung, Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in

vorhandenen Siedlungsbereichen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen, Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels,

- Ziele 4.7 Abs. 1 – 3 LEP B-B: Konzentrationsgebot, raumordnerisches Beinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen,
- Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B: Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf Standorten in Städtischen Kernbereichen gemäß Festlegungskarte 2.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-3-1B stehen nicht im Widerspruch zu diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen ist hier ohne quantitative Beschränkung möglich.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb „Städtischer Kernbereiche“ gemäß Festlegungskarte 2 des LEP B-B. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wird die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen beschränkt. Die Planung ist an die Ziele 4.7 Abs. 1-3 LEP B-B angepasst und stimmt auch mit Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B überein.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 7. März 2013 (ABl. S. 432) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche M 2 dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

3.2.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung gefasst. In dem Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B als Mischgebiet mit hohem Gewerbeanteil dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan VII-3

Der am 13. Dezember 1954 festgesetzte Bebauungsplan VII-3 (ABl. Nr. 4 vom 15. Januar 1955) für die Aufhebung der Klaustaler Straße zwischen Quedlinburger Straße und Am Spreebord setzt für den Geltungsbereich ein „Gebiet mit gewerblicher Nutzung“ fest.

Planergänzungsbestimmung Nr. 1:

„Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als „Gebiet mit gewerblicher Nutzung“ festgesetzt. Zulässig sind gewerbliche Anlagen, die beim Betrieb keine erheblichen Nachteile, Belästigungen oder Gefahren für die Umgebung herbeizuführen geeignet sind, nebst den betriebsnotwendigen Wohnungen. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird die Baumassenzahl $4,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgesetzt.“

Planergänzungsbestimmung Nr. 2:

„Die Einteilung der Straßen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Bebauungsplan VII-A

Durch den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 umgestellt.

3.4 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen

3.4.1 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Die Ziele und Leitlinien der Stadtentwicklungsplanung (StEP) stellen sich für das Plangebiet wie folgt dar:

StEP Industrie und Gewerbe

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den „Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe)“ beschlossen. Der Plan ist mit weiteren Stadtentwicklungsplänen wie dem „Stadtentwicklungsplan Verkehr“ und dem „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ abgestimmt.

Die Situation im Stadtraum Süd-West, zu dem der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zählt, ist durch hohen gewerblichen Besatz und geringe Flächenreserven geprägt. Die verfügbare Fläche beträgt lediglich 17 ha. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Verfügbarkeit von Potenzialen zu erhöhen. Insbesondere bei innenstadtnahen Standorten in der „kompakten Stadt“ sind Engpässe zu erwarten. Dementsprechend sind die Flächenbestände und -potenziale in diesem Segment zu sichern und weiter zu entwickeln, und zwar auch dann, wenn sie wegen ihrer Größe und Struktur nicht durch das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich geschützt sind.

Ziele des Stadtentwicklungsplans sind außerdem die

- Sicherung von kleinteiligen Flächenangeboten in der Nähe wissenschaftlicher Einrichtungen, insbesondere im Umfeld der Technischen Universität Berlin, sowie die
- vorrangige Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B liegt in einem Bereich, der im StEP als Stärkung des Schwerpunktes Produktion in Verknüpfung mit Wissenschaft / Forschung dargestellt ist.

StEP Zentren 3

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den "Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)" als Fortschreibung des StEP Zentren 2020 beschlossen, den der Senat im Jahr 2005 beschlossen hatte.

In den beschlossenen „Steuerungsgrundsätzen“, die auch einer Fortschreibung der AV Einzelhandel von 2007 zugrunde gelegt werden sollen, ist u.a. vorgegeben, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in angemessener Größe nur in städtischen Zentren zuzulassen und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bauleitplanerisch in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Ausnahmen sind auf Fälle beschränkt, in denen sie für die wohnungsnah Grundversorgung erforderlich sind.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren zu prüfen und Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen.

StEP Verkehr

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen.

In der Nähe des Plangebiets sind die Kaiserin-Augusta-Allee und die Lise-Meitner-Straße im Bestandsstraßennetz als übergeordnete Straßenverbindung – Stufe II – dargestellt, die Sömmering- und die Mierendorffstraße als örtliche Straßenverbindung – Stufe III und die Osnabrücker Straße als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung). Diese Funktionszuweisungen sind in der Planung des StEP für 2025 unverändert, mit Ausnahme der Osnabrücker Straße, die nicht mehr als Ergänzungsstraße dargestellt ist.

Die „Mierendorffinsel“ ist als Gebietskulisse für die potenzielle Erweiterung der Parkraumbewirtschaftung enthalten.

Im Radverkehrsnetz – Bestand und Planung – ist südlich des Plangebiets der Spreeradweg als Radfernweg mit einer geplanten Beschilderung bis 2025 enthalten.

Nach der Teilstrategie Innere Stadt besteht die Aufgabe darin, den Bereich innerhalb des S-Bahn-Rings weiter von nicht notwendigen Kfz-Verkehren zu entlasten und die damit gewonnenen Handlungsspielräume zur Aufwertung des Lebens-, Arbeits-, Aufenthaltsorts Innenstadt zu nutzen.

StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen aus dem Jahr 2000 definierte Leitlinien zur Berliner Wohnungsentwicklung bis zum Jahr 2010. Er enthält keine plangebietsspezifischen Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B. Der Plan wird zurzeit als Planungsgrundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahr 2025 überarbeitet.

StEP Klima

Der am 31. Mai 2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) liefert einen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen. Er konzentriert sich dabei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum,
- Grün- und Freiflächen,
- Gewässerqualität und Starkregen,
- Klimaschutz.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B sind in den Karten des StEP folgende Aussagen enthalten:

- Maßnahmen Bioklima - Grün- und Freiflächen:
Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausschöpfen (teilweise)
- Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen:
Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad, unbebaut versiegelte Fläche >50%
- Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen:
Handlungsraum – Stauraum in der Mischkanalisation erweitern und optimal bewirtschaften
- Aktionsplan – Handlungskulisse:
Handlungsfeld Gewässer und Starkregen (Mischsystem, Spree als belastetes Gewässer)

3.4.2 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), geändert durch Art. II Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209) 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 VII-3-B 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 flächen sparender Bauweise;
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien;

- Boden- und Grundwasserschutz;
- Dach- und Wandbegrünung.

Außerdem liegt das Bebauungsplangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

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

Landschaftsbild

Im Teilplan Landschaftsbild ist der Geltungsbereich Teil des Innenstadtbereiches. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen lassen sich aus dieser Darstellung für den Geltungsbereich ableiten.

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen; Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von Spree...; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsprägender Elemente (Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Biotop- und Artenschutz

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

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Darüber hinaus wird im Bereich der Spree mit einer Signatur auf die Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotop-schutz und Biotopverbund verwiesen.

Erholung und Freiraumplanung

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 Spree soll die Entwicklung und Neuanlage einer Grünfläche / Parkanlage und die Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen die Aufenthaltsqualität verbessern.

3.4.3 Umweltatlas

Grundwasser

Gemäß der Karte „Flurabstand des Grundwassers, Karte 2.07“ im Umweltatlas beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet ca. 2-4 m. Die Grundwassergleichen liegen in Jahren mit relativ niedrigen Grundwasserständen bei > 24 bis 27 m über NN und in den Jahren mit relativ hohen Grundwasserständen zwischen > 30 und 33 m über NN (Umweltatlas 2.12.1 und 2.12.2).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers resultiert vorrangig aus dem geologischen Aufbau der über dem Grundwasser liegenden Deckschichten und ihren Mächtigkeiten und wird für den Geltungsbereich als „hoch“ eingestuft und der Geschütztheitsgrad mit „nicht geschützt“. Bei einem Flurabstand von 2-5 m (hier: 2-4 m) befinden sich im Plangebiet Sande und Kiese sowie Aufschüttungen mit einem Anteil an bindigen Bildungen von < 20 %.

Klima

Der Umweltatlas, Karte 4.07, Klimafunktionen gibt Planungshinweise aus stadtklimatischer Sicht.

Nach dem Grad der klimatischen Belastung werden zwei Bereiche – 4a und 4b – unterschieden. Das Plangebiet ist als Belastungsbereich 4b eingestuft. Im Bereich 4b ist die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen durchgehend sehr hoch. Der Verbesserung der klimatischen Situation muss bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen höchste Priorität zugeordnet werden, dabei ist auf die Erhöhung des Vegetationsanteils bzw. den Erhalt auch kleiner Freiflächen zu achten.

Das Plangebiet grenzt an einen Luftaustauschbereich für den bodennahen Frischlufttransport. Die Wirkung als Luftleitbahn hat hier die Spree. Die im Einflussbereich der Leitbahn liegenden Grünflächen sollten möglichst offen strukturiert werden.

Boden

Der Bodenaufbau des Geländes ist durch die geologischen Bedingungen seiner Lage im Warschau-Berliner-Urstromtal geprägt. Es sind insbesondere feine bis mittelkörnige, schwach grobkörnige Sande mit geringen Kiesbeimischungen als weichselkaltzeitliche Ablagerung vorhanden.

In der Bodengesellschaftskarte des Umweltatlas von Berlin (2005) ist als Bodengesellschaft ein Lockersyrosem – Regosol - Pararendzina aus Aufschüttungen ausgewiesen. Dies sind gering entwickelte Böden aus einer Auffüllung aus Sanden mit Bauschutt über Talsanden, durchsetzt mit Torfen und Mudde. In der Karte Planungshinweise zum Bodenschutz (Umweltatlas 2005) sind diese Flächen als Böden ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz ausgewiesen.

3.4.4 Lärminderungsplanung

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz aufgestellten Aktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Die Lärmaktions-

planung wird schwerpunktmäßig für die Lärmquellen Straßenverkehr, Straßenbahn und oberirdische U-Bahn erarbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-B liegt im Konzeptgebiet „Mierendorffinsel“. Für die Sömmeringstraße und die Kaiserin-Augusta-Allee werden Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung vorgeschlagen.

- Die Anordnung von Tempo 30 nachts senkt die Lärmbelastung in der Sömmeringstraße zwischen Kaiserin-Augusta-Allee und Nordhauser Straße im Nachtzeitraum um 2-3 dB (A).
- Durch mittel- und langfristige Vorschläge zur Verkehrslenkung, zur Straßenraumgestaltung und zu angepassten Geschwindigkeitsniveaus sind im Bereich der „Mierendorffinsel“ weitere Pegelungen um bis zu 4 dB (A) möglich.

3.4.5 Sanierungskonzept Mischwassereinleitungen

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin Charlottenburg III, Nonnendammallee. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt.

3.5 Denkmalschutz

In der Denkmalliste Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B keine Eintragungen enthalten.

Auf dem Grundstück Am Spreebord 5 steht – außerhalb des Plangebiets, aber in unmittelbarer Nachbarschaft – das Kraftwerk Charlottenburg unter Denkmalschutz. Es ist eines der ältesten erhaltenen Vorortkraftwerke Berlins mit seinem historischen Maschinenhaus von 1899-1900, das zusammen mit den Bauten und Anlagen der 20er und 50er Jahre eine herausragendes bau- und technikgeschichtliches und künstlerisches Denkmal des Berliner Kraftwerksbaus darstellt. Bei der Errichtung von Bauvorhaben im Plangebiet ist auf die Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Belange, insbesondere auf den Umgebungsschutz gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin zu achten.

3.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B sind nachfolgende Flächen als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster geführt:

Altlast

Quedlinburger Straße 11 ALVNR 744
Tanklager

Altlastenverdachtsflächen

Darwinstraße 1,5 ALVNR 512
Großgarage, Betriebstankstelle, Kfz-Werkstatt, Ölunfall

Darwinstraße 11/17 ALVNR 538
Betriebstankstelle, Kfz-Werkstatt

Es handelt sich dabei um Flächen, auf denen aufgrund langjähriger industrieller und gewerblicher Nutzung mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen gerechnet werden muss. Diese stehen einer Nutzung als Gewerbegebiet nicht entgegen, eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Bei Eingriffen in den Boden ist mit Auflagen und Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz zu rechnen. Aktueller Untersuchungsbedarf besteht bei einer baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nicht.

3.7 Ortsstatute

Ortsstatute sind für diesen Bereich nicht vorhanden.

3.8 Grunddienstbarkeiten

In der Abteilung II der Grundbücher sind bis auf das Grundstück Quedlinburger Straße 11 keine Eintragungen enthalten, die für den Inhalt des Bebauungsplans VII-3-1B von Bedeutung sind.

Quedlinburger Straße 11:

1. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass die Bewag das Recht hat, auf dem Grundstück eine Netzstation einzurichten und zu betreiben. Die Bewag ist insbesondere befugt, die an diesem Zweck erforderlichen technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu verbringen, instand zu halten und auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und sie ebenfalls instand zu halten und auszuwechseln. Die bauliche Unterhaltung des Stationsraumes obliegt der Grundstückseigentümerin. Eingetragen 1961, umgeschrieben 1996
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für die Bewag. Eingetragen 1973, umgeschrieben 1996

3.9 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis ist für das Grundstück Quedlinburger Straße 11 eine Baulast eingetragen (Baulastenblatt Nr. 228) mit nachfolgendem Inhalt:

1. Bei einem etwaigen Erwerb des vom Bebauungsplan VII-3 vom 13. Dezember 1954 als Vorgartenland ausgewiesenen Geländes durch das Land Berlin wird nur die Entschädigung gefordert, die dem Grundstückseigentümer zustehen würde, wenn dieses Gelände nicht baulich genutzt werden würde.

3.10 Freileitungen

Auf der Straßenmitte der Quedlinburger Straße befindet sich ab Nr. 20A in östliche Richtung die 110-kV-Hochspannungsfreileitung HKW Charlottenburg - HKW Moabit. Die Trassenmitte ist ca. 13 m von dem vorhandenen Gebäude Quedlinburger Straße 11 entfernt, der äußere Leiter ca. 8,5 m.

Die Fa. Vattenfall Europe Netzservice GmbH hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass die Hochspannungsfreileitung im Herbst 2012 außer Betrieb genommen wurde. Die komplette Mastdemontage ist für das Jahr 2013 geplant. Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es somit keine Einschränkungen für die Nutzungen des Gewerbegebietes durch die Freileitung.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Oktober 2009 wurden vom Fachbereich Stadtplanung die bezirklichen Gewerbeflächen (Baunutzungsplan / festgesetzte Bebauungspläne) mit entsprechenden Festsetzungen auf ein Planerfordernis speziell bezogen auf die Sicherung einer gewerblichen Nutzungsentwicklung und den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel hin überprüft. Es handelt sich dabei um Bereiche in denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, die aber außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Einzelhandelskonzentrationen liegen und die gegebenenfalls an die Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen wären. Dazu gehört auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3.

Das Ergebnis dieser Prüfung wurde in einem Plan dokumentiert, der im Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung gebilligt wurde. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3 wird in diesem Plan bei der Risikoeinschätzung ein „erhöhtes Risiko“ gesehen und somit ein Planerfordernis bestätigt. Dies begründet sich im Einzelnen wie folgt:

Der am 13. Dezember 1954 festgesetzte Bebauungsplan VII-3 war zur Aufhebung der Klaustaler Straße im Bereich zwischen Quedlinburger Straße und Am Spreebord aufgestellt worden. Die die Grundstücke durchschneidenden Straßen- und Baufluchtlinien einer früheren Planung waren am 6. April 1887 förmlich festgestellt worden. Der Bau der Straße ist in diesem Abschnitt jedoch nicht zur Durchführung gekommen, da bereits 1896 die Darwinstraße als Verlängerung der Röntgenstraße und Röntgenbrücke gebaut wurde.

In Entwicklung aus dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan, der ein Gebiet für Gewerbebauten und Lagerplätze auswies (Erläuterungsbericht vom 15. Februar 1954), setzte der Bebauungsplan VII-3 für den Geltungsbereich ein „Gebiet mit gewerblicher Nutzung“ fest. Gemäß der Planergänzungsbestimmung Nr.1 sind gewerbliche Anlagen, die beim Betrieb keine erheblichen Nachteile, Belästigungen oder Gefahren für die Umgebung herbeizuführen geeignet sind, nebst den betriebsnotwendigen Wohnungen, zulässig. Dem Bebauungsplan liegt die Bauordnung für Berlin von 1929 mit Nachträgen von 1949 zugrunde. Nach der Bauordnung von 1929 sind alle gewerblichen Nutzungen, die die genannten Vorgaben erfüllen – darunter auch großflächige Einzelhandelsbetriebe - im Geltungsbereich zulässig.

Die Festsetzungen von 1954 entsprechen jedoch nicht mehr heutigen Leitvorstellungen und stadtentwicklungsplanerischen Rahmensetzungen (u.a. durch den Flächennutzungsplan Berlin und den Stadtentwicklungsplan Zentren 3).

Mit dem Bebauungsplan VII-3-1B soll der Bebauungsplan VII-3 deshalb auf das aktuelle Planungsrecht umgestellt werden, indem als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird, in dem durch textliche Festsetzungen die Ziele der Sicherung von innenstadtnahen Gewerbeflächen und der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung durch Stabilisierung und Entwicklung der umliegenden städtischen Zentren umgesetzt werden.

Umstellung auf ein Gewerbegebiet nach BauNVO 1990

Wie der nachfolgende Vergleich zeigt, entspricht das „Gebiet mit gewerblicher Nutzung“ nach bisher im Plangebiet gültigem Recht im Wesentlichen einem „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO 1990:

Gemäß Bebauungsplan VII-3 in Verbindung mit der BauOBln 1929/1949 sind in einem „*Gebiet mit gewerblicher Nutzung*“ gewerbliche Anlagen, die beim Betrieb keine erheblichen Nachteile, Belästigungen oder Gefahren für die Umgebung herbeiführen, zulässig. Gewerbliche Anlagen sind alle Nutzungen (Anlagen und Betriebe), die unter den generellen Begriff „Gewerbebetrieb“ fallen.

In einem „*beschränkten Arbeitsgebiet*“ gemäß Bauordnung für Berlin von 1958 (§ 7 Nr. 10) sind gewerbliche Betriebe zulässig, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können. Der Begriff „erheblich“ ist nach Maßgabe der Nr. 5 auszulegen: „In den Baugebieten sind nur bauliche Anlagen, Betriebe und sonstige Einrichtungen zulässig, die der Bestimmung des betreffenden Baugebietes nach Art, Umfang und Zweck entsprechen und durch ihre Benutzung keine Nachteile oder Belästigungen verursachen können, die für die nähere Umgebung nicht zumutbar sind.“

„*Gewerbegebiete*“ gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung von 1990 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. „Vorwiegend“ in der Zweckbestimmung bedeutet, dass die Hauptnutzungen erkennbar vorherrschen und für das Gebiet prägend sein müssen. Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in (§ 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO) aufgeführt.

Stellt man die Festsetzung des Bebauungsplans VII-3 (mit der Planergänzungsbestimmung Nr. 1) den Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung von 1990 gegenüber, so wird in beiden die Zulässigkeit von gewerblichen Anlagen / gewerblichen Betrieben / Gewerbebetrieben begründet, wenn sie keine erheblichen Nachteile und Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen. Vorrangig geht es hier um den Störungsgrad.

Sind im Rahmen des Bebauungsplans VII-3 auch die „Gefahren“ benannt, so ist dies der Bauordnung für Berlin von 1929 geschuldet, die als Polizeiverordnung (Verordnung zur Gefahrenabwehr) beschlossen wurde und somit auch die bauordnungsrechtlichen Aspekte nämlich die Gefahrenabwehr mit enthielt. Die Bauordnung für Berlin von 1958 enthält ebenfalls als Bauordnung die Gefahrenabwehr, allerdings wurde hier bereits das Planungsrecht separat behandelt. Durch die heutige Gliederung in Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht übernimmt die Bauordnung die Gefahrenabwehr und deren Prüfung. Der Begriff entfällt in der Baunutzungsverordnung.

Über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-3 sind jegliche gewerbliche Anlagen / Nutzungen zulässig, wenn sie keine erheblichen Nachteile und Belästigungen – Störungen – für die Umgebung verursachen. Das trifft auch für den Nutzungskatalog des § 8 BauNVO 1990 zu. Die aufgelisteten zulässigen Nutzungen lassen sich alle unter dem Oberbegriff Gewerbebetrieb / gewerbliche Anlage subsumieren. Tankstellen fallen ebenfalls unter diesen Oberbegriff, stellen jedoch heute eine eigene Nutzungsart dar. „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind nach der Novellierung der BauNVO 1990 aus dem ausnahmsweise zulässigen Verbund der „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausgegliedert worden und als eigenständige Nutzungsart in die Zulässigkeit übertragen. Auch hier ist bei der Zulässigkeit der Störungsgrad zu prüfen.

Der Baugebietscharakter im Sinne seiner Zweckbestimmung erfordert eine inhaltliche Ausformung des Gewerbegebietes durch zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nach der Novellierung der BauNVO im Jahr 1990 Vergnügungsstätten eine eigenständige Nutzungsart sind, die wegen ihrer besonderen Problematik eine eigenständige Regelung erfordert. Sie zählen deshalb zu den Nutzungen, die im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), um z. B. der Verdrängung hochwertiger Nutzungen entgegenzuwirken.

Nicht in das Raster passen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. In der Kommentierung wird darauf hingewiesen, dass der Gebietscharakter des Gewerbegebietes für diese Nutzungen wenig geeignet ist. Ein Ausschluss dieser Nutzungen würde aber nicht dazu führen, die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in Frage zu stellen.

Im Bebauungsplan VII-3 sind betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichtspersonal u. a. ausnahmsweise zugelassen werden, d.h. sie unterliegen einer Einzelfallprüfung.

Anhand der oben genannten Auflistung kann nachvollzogen werden, dass Novellierungen der Baunutzungsverordnung auf den städtebaulichen Steuerungsbedarf in einem sich differenzierenden gewerblichen Nutzungsspektrum reagieren. Bezogen auf den Bebauungsplan VII-3 erfahren Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten in der Baunutzungsverordnung 1990 eine separate Regelung als Nutzungsart, während Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sich in der Bauordnung von 1929 bzw. der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 des Bebauungsplans VII-3 nicht wiederfinden. Tankstellen und Vergnügungsstätten als gesonderte Nutzungskategorie aus den Gewerbebetrieben ausgegliedert, während Anlagen für sportliche Zwecke sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch Gemeinbedarf sein können. Gemeinbedarfsflächen insgesamt sind in den Baugebieten §§ 2 bis 9 BauNVO enthalten und entweder zulässig oder ausnahmsweise zulässig, je nach Zweckbestimmung des Baugebietes.

Durch die Prüfung der gewerblichen Anlagen / Betriebe wird die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit festgestellt. Diese ist beim Bebauungsplan VII-3 von der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 dahingehend abhängig, ob mit dem Betrieb

der gewerblichen Anlage Nachteile oder Belästigungen, d. h. Störungen für die nähere Umgebung verbunden sind. Aufgrund dieser Prüfung könnte es auch zur Unzulässigkeit von gewerblichen Anlagen / Betrieben oder zu einer Nutzung mit Auflagen kommen, z. B. Unzulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten, ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke.

Der Bebauungsplan VII-3-1B greift mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-3 auf und passt sie der Systematik der Baunutzungsverordnung 1990 sowie (durch textliche Festsetzungen) den örtlichen Erfordernissen an. Durch die Überleitung des Bebauungsplans VII-3 auf die aktuelle Baunutzungsverordnung ändert sich das zugrunde liegende Leitbild nicht. Die städtebauliche Ordnung und die planerische Grundkonzeption des Gewerbegebiets werden nicht berührt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für das Plangebiet „Gemischte Baufläche M2“ dar. Nach den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 8. September 2006 (Punkt 3.2.2) können hier neben Mischgebieten auch andere Baugebiete entwickelt werden, soweit sie durch ihr Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des Flächennutzungsplans ebenfalls eine Mischnutzung ohne prägende Hauptnutzung bilden. Dies ist hier der Fall, da die im Flächennutzungsplan dargestellte M2-Fläche auch nahe benachbarte Gebiete mit umfasst, die überwiegend dem Wohnen dienen, so dass sich zusammen mit dem Plangebiet und angrenzenden gewerblich geprägten Teilbereichen eine gemischte Nutzungsstruktur ergibt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan VII-3-1B soll unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts zur Art der baulichen Nutzung die gewerblich genutzten Grundstücke in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und dem Flächennutzungsplan Berlin planungsrechtlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) sichern und dabei Nutzungen, die mit der Umgebung des Plangebiets oder dem Ziel der verbrauchernahen Versorgung nicht vereinbar sind, ausschließen bzw. auf den Ausnahmetatbestand beschränken.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan VII-3-1B wurde als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und setzt die Art der baulichen Nutzung fest. Dies erfolgt zeichnerisch (GE) und durch textliche Festsetzungen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Über textliche Festsetzungen wird gemäß § 8 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches weiter geregelt:

- Ausschluss von Tankstellen
- Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Beschränkung der Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke auf den Ausnahmetatbestand
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.

3.2 Sonstige Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit und Verwendung bestimmter Brennstoffe geregelt.
- Im Geltungsbereich wird das Außerkrafttreten von bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestimmt.

3.3 Bestandsschutz

Der Bebauungsplan VII-3-1B hat Wirkung nur für die Zukunft. Nach vorherigem Recht genehmigte Nutzungen bleiben von seinen Festsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Soweit genehmigte bauliche Anlagen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für die Nutzung auch instand gehalten und repariert werden; auch Modernisierungen sind zulässig, selbst wenn sie von baulichen Änderungen im Bestand begleitet sind.

4. Abwägung und Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Festsetzung eines Gewerbegebiets

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Der Bebauungsplan VII-3-1B ermöglicht - mit den in Abschnitt 4.1.2 begründeten Ausnahmen - die nach § 8 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Damit sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit dieser Festsetzung wird das im Bebauungsplan VII-3 festgesetzte „Gebiet mit gewerblicher Nutzung“, das im Wesentlichen einem Gewerbegebiet entspricht, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auf die Baunutzungsverordnung von 1990 übergeleitet. Insbesondere entfällt die bisherige Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit werden durch die textliche Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen. Die Begründung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben erfolgt zusammengefasst in Abschnitt II.4.1.2 d).

Das festgesetzte Gewerbegebiet ordnet sich städtebaulich in ein größeres Gewerbe- / Industriegebiet ein, das sich nördlich entlang der Spree entwickelt hat. Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit dem östlich der Darwinstraße angrenzenden, im Bebauungsplan VII-129 festgesetzten Gewerbegebiet und dem abschnittsweise auch auf der Nordseite der Quedlinburger Straße im Baunutzungsplan ausgewiesenen beschränkten Arbeitsgebiet zu sehen. Auch bei Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs VII-129-1, der in Orientierung zur Spree ein Misch- und Wohngebiet vorsieht, bleibt der überwiegend gewerbliche Charakter östlich der Darwinstraße erhalten.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein reines Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan an. Das hier gelegene Heizkraftwerk Charlottenburg - früher ein Kohlekraftwerk - wird heute als Gasturbinenkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung betrieben. Die entlang der Spree befindlichen Kraftwerksgebäude sind außer Betrieb genommen worden, lediglich eine Teilfläche der historischen Maschinenhalle nimmt noch in Betrieb befindliche Wärmepumpen auf. Die Versorgung mit Heizöl erfolgt über einen auf dem Betriebsgelände befindlichen 2.000 m³ fassenden Lagertank. Die Versorgung aus Tanks auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 11 wurde eingestellt. Durch die Umstellung des Brennstoffs wurden Flächen frei, die teilweise bereits einer neuen Nutzung zugeführt wurden.

Ziel der Planung ist es, das Plangebiet im Zusammenhang mit den benachbarten gewerblich genutzten Bereichen als Teil eines geschlossenen innenstadtnahen Gewerbebegürtels entlang der Spree zu sichern und zu entwickeln. Die Nähe zur Innenstadt macht diesen Bereich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlichster Art interessant. Da sich in der Innenstadt die Ansiedlung bzw. der Verbleib von störenden Betrieben, insbesondere des produzierenden oder produktionsnahen Gewerbes und des Handwerks, wegen geringer Flächenverfügbarkeit, hoher Grundstückspreise und planungsrechtlicher Einschränkungen oft schwierig gestaltet (s. Abschn. II.4.1.2.d)), soll hier ein Flächenpotential am Rand der Innenstadt gesichert werden, das für solche Nutzungen geeignet ist. Es werden hier die planerischen Voraussetzungen geschaffen, die es ermöglichen, einem gewerblichen Flächenbedarf - zum Beispiel für eine Neuansiedlung, die auf Innenstadtnähe angewiesen ist, oder als Ersatzstandort für aus der Innenstadt verdrängte Betriebe - gerecht zu werden. Diese städtebauliche Zielsetzung wird - wie im folgenden Abschnitt dargestellt - durch textliche Festsetzungen unterstützt, mit denen Nutzungen ausgeschlossen werden, die dem angestrebten gewerblichen Charakter nicht entsprechen oder sich durch ihre Flächeninanspruchnahme oder Schutzbedürftigkeit negativ auf diesen auswirken können.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet und seiner Umgebung sind gewährleistet (s. Abschn. II.4.1.3).

4.1.2 Textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung

Über textliche Festsetzungen erfolgt eine Regelung zu § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) und zu § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten). Danach sind im Gewerbegebiet Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen bzw. ihre Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand dient der Sicherung der Flächen für gewerbliche Nutzungen, der Vereinbarkeit mit den in der Umgebung vorhandenen bzw. möglichen Nutzungen, insbesondere dem Wohnen sowie mit den Zielen der verbrauchernahen Versorgung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Die textlichen Festsetzungen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

a) Tankstellen

„Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 1)

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen, da die von diesen Nutzungen ausgehenden Belastungen (Lärm und Abgase an- und abfahrender Fahrzeuge etc.) mit der vorhandenen und angestrebten Nutzungsstruktur und ihrer städtebaulichen Ausprägung keine standortgerechte Nutzung darstellen. Für die angrenzenden Straßen käme es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und einer höheren Lärmbelastung der dort vorhandenen Wohnnutzung. Tankstellen wären im Gewerbegebiet außerdem ohne Nutzungseinschränkung zulässig, d.h. auch mit angeschlossenen Reparaturwerkstätten, Prüfständen und dergleichen. Sie verursachen ganztägig zusätzlichen Betriebslärm, der das im Nordwesten befindliche allgemeine Wohngebiet weiter belasten würde und vermieden werden soll.

Unabhängig von der Betrachtung des Störpotentials gilt, dass Berlin flächendeckend ausreichend mit Tankstellen versorgt ist. Im Umkreis um das Plangebiet befinden sich in der Kaiserin-Augusta-Allee 9, in der Otto-Suhr-Allee 134, in der Kaiser-Friedrich-Straße 102 und in der Bismarckstraße 2 Tankstellen, die die Versorgung sicherstellen.

b) Anlagen für sportliche Zwecke

„Im Gewerbegebiet können die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.“ (Textliche Festsetzung Nr. 2)

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Mit der Umwandlung der allgemein zulässigen Nutzung - Anlagen für sportliche Zwecke - in eine Ausnahme wird die Zweckbestimmung gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO „Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ gewahrt. Es werden Anlagen für sportliche Zwecke nicht ausgeschlossen, durch die ausnahmsweise Zulässigkeit unterliegen sie jedoch einer Einzelfallprüfung.

Der Sportanlagenbegriff umfasst ein breites Spektrum von Anlagen unterschiedlicher Nutzung und Größenordnung, vom Fitnesszentrum über die Sporthalle, die Tennishalle, den Tennisplatz oder ähnliche Einrichtungen für besondere Sportarten bis hin zur großen Sportanlage mit Umkleidekabinen und sonstigen Nebenanlagen. Auch gewerblich genutzte Anlagen zählen dazu. Um sicherzustellen, dass sich eine beantragte Anlage für sportliche Zwecke in seine Umgebung einfügt, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Dabei muss die Verträglichkeit der jeweiligen Anlage mit den vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich und in den Baugebieten des Umfeldes in Bezug auf Belastungen wie z.B. Lärmemissionen geprüft werden. Da die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr weitere Wege erforderlich macht, ist mit einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs zu rechnen. Daher muss auch eine ordnungsgemäße Verkehrsführung – An- und Abfahrt der Kraftfahrzeuge zu den Sportstätten oder zu Sportveranstaltungen – Berücksichtigung finden, ggf. müssen genügend Parkplätze eingeplant und auf den Grundstücken vorgehalten werden.

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten

„Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“
(Textliche Festsetzung Nr. 3)

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Es handelt sich dabei in erster Linie um Anlagen für den Gemeinbedarf. Bei der städtebaulichen Beurteilung einer Anlage kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse oder die gewerberechtliche, handelsrechtliche oder steuerrechtliche Einordnung an. Auch ist nicht entscheidend, ob sich die Flächen in öffentlicher Hand befinden oder die Anlagen von privaten oder kirchlichen Institutionen betrieben werden.

Zu den Anlagen für *kirchliche Zwecke* zählen Kirchen, Gemeindehäuser, kirchlich geleitete Kindergärten und Kindertagesstätten, Pfarrhäuser, konfessionelle Beratungs- und Betreuungsstellen sowie sonstige Einrichtungen von Kirche

und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts, soweit sie nicht unter Anlagen für soziale Zwecke fallen (VGBln; B v. 5. August 1999 – 19A 165.99).

Anlagen für *kulturelle Zwecke* sind kulturelle Einrichtungen von der Stadtbücherei mit Lesesaal über Schulen jeglicher Art bis zum Theater oder der Konzerthalle, ferner Museen, Hochschulen (Universitäten – evtl. Sondergebiet).

Die Anlagen für *soziale Zwecke* setzen sich zusammen aus sozialer Fürsorge und öffentlicher Wohlfahrt, dazu gehören Jugendheime, Obdachlosenasyile, nicht konfessionelle Kindergärten, Kinderkrippen, Kinderhorte, Eltern-Kind-Gruppen für Kinderbetreuung, Fürsorgeeinrichtungen.

Bei den Anlagen für *gesundheitliche Zwecke* kommt den Gemeinbedarfsanlagen besondere Bedeutung zu. Dazu zählen Krankenhäuser jeglicher Art, Heil- und Pflegeanstalten, Schwesternheime, Krankengymnastik-, Massage- und sonstige medizinische Behandlungsinstitute sowie Gesundheitsämter.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bezieht sich vorrangig auf die Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. An das Plangebiet grenzt im Westen ein reines Arbeitsgebiet gemäß Bauordnung 58 (entspricht einem Industriegebiet gemäß BauNVO), im Nordosten ein beschränktes Arbeitsgebiet (entspricht einem Gewerbegebiet) und im Osten ein Gewerbegebiet an. Nur im Nordwesten grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, das nach Westen in ein gemischtes Gebiet übergeht. Auch wenn Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, könnte in diesem Umfeld eine Einzelfallprüfung ihrer Zulässigkeit nicht zum Ergebnis einer Konfliktbewältigung kommen. Unter den Oberbegriff der „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ fallende Nutzungen zum Wohnen wie Pfarrhäuser, Schwesternheime, Altenpflegeheime, oder zum vorübergehenden Aufenthalt wie Heil- und Pflegeanstalten und Krankenhäuser, aber auch Kindertagesstätten, sind mit der hier konkret vorhandenen Umgebung und auch mit dem Ziel der Sicherung von gewerblich nutzbaren Flächen nicht vereinbar. Um im Vorfeld Konflikte auszuschließen, sind deshalb Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. sie sind unzulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets ist mit dem Ausschluss der Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht in Frage gestellt, da sie im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird.

Vergnügungsstätten

§ 8 BauNVO differenziert nicht zwischen Vergnügungsstätten, die wegen ihres Umfangs nur im Kerngebiet zulässig sind (kerngebietstypische Vergnügungsstätten, § 4a BauGB) und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (§ 4a und § 6 BauNVO), sondern lässt in Gewerbegebieten Vergnügungsstätten generell (nur) im Ausnahmetatbestand zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B ist Bestandteil eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets, das sich hier durch die Spreelage entwickelt hat und an das sich im Norden und Süden ein Wohngebiet (WA/MI) anschließt.

Die Nähe des Gebiets zur Innenstadt macht diesen Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Art interessant. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, das ohnehin knappe Angebot an solchen innenstadtnahen Flächen (s. Abschn. IV.4.1.2.d) für Betriebe, die auf einen Standort in einem festgesetzten Gewerbegebiet angewiesen sind, nicht weiter einzuschränken. Deshalb sollen die bereits gewerblich genutzten Flächen des Plangebiets für diesen Zweck gesichert werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 werden Vergnügungsstätten deshalb generell ausgeschlossen.

Der Ausschluss ist weiterhin dadurch begründet, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht der Funktion und Charakteristik eines Gewerbegebiets entsprechen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. § 8, Rn 16, 11) und daher auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können. Aber auch die Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten kann insbesondere aufgrund von Veränderungen des Miet- und Kaufpreisgefüges und durch eine negative Imagewirkung die hier angestrebte Ansiedlung von Gewerbebetrieben erschweren und wird deshalb ebenfalls ausgeschlossen.

Die räumliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll weiterhin dazu beitragen, dass Betriebe im Geltungsbereich und im Umfeld und Bewohner im Umfeld nicht gestört oder belästigt werden und sich die Struktur des Gewerbegebiets, sein Erscheinungsbild und sein Image nicht nachteilig verändern, sondern in einem positiven Sinne entwickeln. Da im näheren Umfeld des Plangebiets bereits vier Vergnügungsstätten vorhanden sind, soll mit dem Ausschluss im Plangebiet außerdem einer Häufung solcher Einrichtungen in der Umgebung (Gefahr des Trading-Down-Effekts) vorgebeugt werden.

Aus den genannten Gründen ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet mit den Planungszielen nicht vereinbar. Im Sinne einer eindeutigen und für jeden Antragsteller nachvollziehbaren Regelung soll die Konfliktbewältigung dabei auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen und nicht der Einzelfallprüfung in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen bleiben.

Kleinere Vergnügungsstätten, soweit sie als störungsfrei und gebietsverträglich eingestuft werden, können sich in den festgesetzten Mischgebieten und gemischten Gebieten ansiedeln, sofern dadurch nicht eine unzulässige Häufung entsteht.

Größere, kerngebietstypische Vergnügungsstätten können sich generell in den zumeist innerstädtisch gelegenen Kerngebieten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie als Gewerbebetriebe aller Art in nach den Baunutzungsverordnungen 1962-1986 festgesetzten Gewerbegebieten sowie in beschränkten Arbeitsgebieten nach § 7 Nummer 10 Bauordnung für Berlin von 1958 ansiedeln, außerdem ausnahmsweise und falls nicht ausdrücklich ausgeschlossen, in nach der Baunutzungsverordnung 1990 festgesetzten Gewerbegebieten, soweit sie dem Charakter des jeweiligen Baugebiets entsprechen.

Mit dem Ausschluss der in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Bebauungsplan VII-3-1B verändert sich die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Gewerbegebiets nicht, die durch die in § 8 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen definiert wird.

d) Einzelhandelsbetriebe

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 4)

Die Festsetzung ist erforderlich, um das begrenzte Angebot an innerstädtischen Gewerbeflächen für Betriebe zu sichern, die auf ein solches Flächenangebot angewiesen sind, um eine zusätzliche Verkehrsbelastung umliegender Wohngebiete zu vermeiden und um Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur und der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung auszuschließen.

Sicherung von innenstadtnahen gewerblichen Bauflächen

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat eine Fläche von 65 km². Davon sind lediglich 3 km² als gewerbliche Baufläche planungsrechtlich festgesetzt. Darunter fallen Flächen, die durch den Baunutzungsplan als beschränktes oder reines Arbeitsgebiet, sowie Gewerbe- und Industriegebiete, die durch Bebauungspläne festgesetzt wurden.

Von den festgesetzten gewerblichen Bauflächen sind rund ein Drittel, also 1 km², durch Versorgungsanlagen wie Kraft- und Gaswerke, Standorte der Berliner Stadtreinigung, der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) und der Feuerwehr genutzt. Die verbleibenden Flächen stehen teilweise aufgrund ihrer kleingärtnerischen Nutzung nicht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung, oder sie sind durch Büros oder büroähnliche Nutzungen (z. B. Standorte der Deutschen Rentenversicherung) belegt. Noch bzw. wieder verfügbare gewerblich nutzbare Bauflächen sind in den letzten Jahren zügig in Anspruch genommen worden, z. B. an der Max-Dohrn-Straße, der Adam-von-Trott-Straße, am Saatwinkler Damm und im Bereich des ehemaligen Gaswerks Charlottenburg (Gaußstraße, Lise-Meitner-Straße), so dass auch hier kaum noch gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung stehen.

Das Flächenangebot im Bezirk für Betriebe, die auf einen Standort in einem festgesetzten Gewerbegebiet angewiesen sind, insbesondere für produzierendes oder produktionsnahes Gewerbe, Auslieferungslager, Handwerks-, Reparatur- und gewerbegebietstypische Dienstleistungsbetriebe ist damit äußerst begrenzt. Dies gilt um so mehr für Betriebe, die aufgrund ihrer Kunden- oder Lieferbeziehungen einen innenstadtnahen Standort benötigen: Innerhalb oder am Rand des S-Bahn-Rings stehen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und seinem näheren Umfeld für solche Betriebe geeignete Bauflächen nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung; die zu erwartende Nachfrage nach solchen Flächen kann daher nicht gedeckt werden.

Um das Angebot an innenstadtnahen Flächen für Betriebe, die auf einen Standort in einem festgesetzten Gewerbegebiet angewiesen sind, nicht noch weiter einzuschränken, ist es deshalb Ziel der Planung, die jetzt schon gewerblich genutzten Flächen des Plangebiets im Falle einer künftigen Freisetzung weiterhin für diesen Zweck zu sichern. Aufgrund der Bevölkerungsdichte im Einzugsbereich und der relativ guten Erreichbarkeit mit dem Auto ist das Plangebiet jedoch auch attraktiv für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer höheren flächenbezogenen Wertschöpfung in der Lage sind, sich gegenüber anderen gewerblichen Nutzungen wirtschaftlich durchzusetzen, deren Ansiedlung bzw. Sicherung vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird Einzelhandel deshalb ausgeschlossen.

Vermeidung einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von Wohngebieten

Straßen des übergeordneten Netzes gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr können vom Plangebiet aus nur über wenig leistungsfähig ausgebaute Straßen mit einseitig oder beidseitig angrenzender dichter Wohnnutzung erreicht werden. Dies gilt für die Verbindungen zur Kaiserin-Augusta-Allee im Norden ebenso wie für die Verbindungen zum Tegeler Weg und zum Spandauer Damm (mit Anschlüssen an den Autobahn-Stadtring) im Westen, insbesondere aber für die Verbindung über die Röntgenbrücke, die Röntgenstraße und Alt Lietzow zur Otto-Suhr-Allee im Süden. Da das Gebiet der „Mierendorffinsel“ mit Einzelhandelsflächen ausreichend versorgt ist (s.u.) wäre bei Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit Kundenverkehrsströmen aus einem erweiterten Einzugsbereich über bisher relativ ruhige Wohnstraßen zu rechnen, die das Ausmaß eines sonstigen Gewerbeverkehrs erheblich überschreiten würden. Auch zur Sicherung der Wohnruhe in den umliegenden Wohngebieten und zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrsabwicklung ist der Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet, auch von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel und von Verkaufsstätten von dort ansässigen Betrieben des produzierenden, reparierenden und verarbeitenden Gewerbes, daher erforderlich.

Sicherung der Zentrenstruktur und der verbrauchernahen Versorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind weiterhin die Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Ziel der Planung ist es damit auch, Beeinträchtigungen dieser verbrauchernahen Versorgung auszuschließen, die für den Bereich der „Mierendorffinsel“ durch das Nahversorgungszentrum Mierendorffplatz sowie durch vorhandene Einzelstandorte außerhalb dieses Zentrums gewährleistet wird. Dazu dienen die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (s. Abschn. 4.1.1, wodurch einerseits bereits (im beschränkten Arbeitsgebiet bisher zulässiger) großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen wird, andererseits die textliche Festsetzung Nr. 4, die auch sonstigen Einzelhandel im Plangebiet ausschließt. Diese Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden im Folgenden gemeinsam begründet.

Der Sicherung der Zentrenstruktur und der verbrauchernahen Versorgung dienen auf gesamtstädtischer Ebene u.a. die Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin sowie die Steuerungsgrundsätze des Stadtentwicklungsplans (StEP) Zentren 3, die als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer der im Flächennutzungsplan dargestellten Einzelhandelskonzentrationen oder der im StEP Zentren 3 ausgewiesenen (Ortsteil- oder höherangigen) Zentren. In den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 8. September 2006 (Punkt 6.5) wird als Mindestvoraussetzung für die Entwicklung von Bebauungsplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtbereich verlangt, dass die nähere Umgebung nicht wesentlich gestört wird und negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind; im Übrigen wird auf die Prüfkriterien des Stadtentwicklungsplans Zentren und auf die Übereinstimmung mit den Ausführungsvorschriften zum großflächigen Einzelhandel verwiesen (Punkt 4.3).

Nach Punkt 3.1.2. der AV Einzelhandel sind Vorhaben mit einer Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 von über 5.000 m² geeignet, die gesamtstädtische Zentrenstruktur des Flächenutzungsplans zu gefährden, auch wenn sie innerhalb des S-Bahn-Rings liegen.

Nach Steuerungsgrundsatz 1 des StEP Zentren 3 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (außer Sortimenten der Nahversorgung) nur innerhalb der städtischen Zentren bis zur Ebene der Ortsteilzentren möglich, im Plangebiet somit ausgeschlossen.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (außer Sortimenten der Nahversorgung) sind unabhängig von der Größe mit Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken (Steuerungsgrundsatz 2). Da das Plangebiet nicht Teil eines im StEP Zentren 3 ausgewiesenen Zentrums und auch nicht Teil eines Nahversorgungszentrums ist (s.u.), ist auch der Ausschluss solcher Betriebe im Bebauungsplan erforderlich.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung erforderlich sind und wenn keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Steuerungsgrundsatz 3).

Um festzustellen, ob (großflächige oder nicht großflächige) Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung im vorliegenden Bebauungsplan zugelassen werden können, ist (nach den o.g. Steuerungsgrundsätzen 2 und 3) daher zu prüfen, ob das Gebiet Teil eines Nahversorgungszentrums ist und ob von solchen Betrieben schädigende Auswirkungen auf ein Nahversorgungszentrum zu erwarten sind.

Nahversorgungszentren werden in Berlin durch die Bezirke in bezirklichen Zentrenkonzepten festgelegt. Weil für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ein solches Konzept noch nicht vorliegt, wurde für den Einzugsbereich der Einzelhandelskonzentration Mierendorffplatz – Kaiserin-Augusta-Allee durch den Fachbereich Stadtplanung eine entsprechende Untersuchung durchgeführt, die sich an den für die Erarbeitung von Zentrenkonzepten in Berlin maßgeblichen „Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte“ (AV Zentrenkonzepte) orientiert. Zusätzlich wurde ein Teilräumliches Nahversorgungskonzept für das Quartier Mierendorffplatz erarbeitet (Stadt + Handel, Februar 2013), das durch die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf parallel zum Bebauungsplan beschlossen werden soll.

Insbesondere wurde geprüft,

- ob die Voraussetzungen zur Klassifizierung des Bereichs um den Mierendorffplatz als Nahversorgungszentrum unter Berücksichtigung der dazu ergangenen Rechtsprechung sowie der unter Punkt 4.2 der AV Zentrenkonzepte genannten Kriterien gegeben sind, und

- ob eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb des Nahversorgungszentrums für die wohnungsnah Grundversorgung erforderlich ist und ob sie schädigende Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum haben kann.

Der durch eine Konzentration von Einzelhandels- und anderen zentren-typischen Nutzungen geprägte Bereich um den Mierendorffplatz erstreckt sich entlang der Kaiserin-Augusta-Allee vom Goslarer Platz im Osten über den Mierendorffplatz bis in die Osnabrücker Straße im Westen. Auch die Mierendorffstraße und ein Großteil der Taurogger Straße gehören dazu. Der zusammenhängend durch zentrentypische Nutzungen geprägte Bereich wurde im Teilräumlichen Nahversorgungskonzept grundstücksscharf abgegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B liegt eindeutig außerhalb dieses Bereichs und ist von diesem durch Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen geringer Zentralität getrennt.

Der so abgegrenzte Bereich ist aus folgenden Gründen als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) zu klassifizieren:

Im Kerneinzugsbereich mit einem Radius von 500 m um den Mittelpunkt am Mierendorffplatz (Ecke Lise-Meitner-Straße und Sömmeringstraße) leben ca. 8.600 Menschen und damit deutlich mehr als die 3.000 Einwohner, die für die Funktionsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums in der Regel für erforderlich gehalten werden. Darüber hinaus übernimmt das genannte Zentrum zweifelsfrei eine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgreift, für einen erweiterten Einzugsbereich mit einem Radius von etwa 800 m und rund 14.000 Einwohnern, der durch die stadträumlichen Barrieren von Wasserläufen und Bahnanlagen begrenzt wird, der so genannten „Mierendorffinsel“. Die Anforderungen an den Einzugsbereich eines Nahversorgungszentrums, die u.a. durch die Rechtsprechung festgelegt sind und in Punkt 4.2.2 der AV Zentrenkonzepte konkretisiert wurden, sind somit erfüllt.

Das Nahversorgungszentrum Mierendorffplatz verfügt über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (kurzfristiger Bedarfsbereich) von 2.330 m² (Stand 12/2012). Zusammen mit den außerhalb des Nahversorgungszentrums u.a. in der Lise-Meitner-Straße und in der Quedlinburger Straße angesiedelten Nahversorgern ergibt sich eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von 8.010 m². Bei einer üblichen Ausstattung von 0,35-0,45 m² nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche pro Einwohner (gemäß Punkt 4.2.3 Absatz 1 der AV Zentrenkonzepte) wäre für die 14.000 Einwohner im weiteren Einzugsbereich eine entsprechende Verkaufsfläche von 4.900 bis 6.300 m² erforderlich.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt die Verkaufsflächenausstattung bei 0,42 m² Verkaufsfläche je Einwohner und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt. Sämtliche Wohnsiedlungsbereiche des Quartiers werden im 500-Meter-Radius durch einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt versorgt. Die Nahversorgung im Bereich der so genannten Mierendorffinsel kann somit unter Berücksichtigung der städtebaulich autarken Lage des Quartiers und der Wettbewerbssituation im Umfeld als gut gewährleistet gelten.

Im Nahversorgungszentrum selbst ist als Ankernutzung die Lebensmittelversorgung mit mehreren Geschäften unterschiedlicher Größenordnung vorhanden. Die in der AV Zentrenkonzepte aufgeführten, für ein Nahversorgungs-

zentrum prägenden Angebote (Lebensmittel, Zeitschriften, Haushaltsgegenstände, Blumen, Ärzte, Apotheken, gastronomische Einrichtungen, Finanz- und Postdienstleistungen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Handwerksbetriebe) sind dort vertreten; eine bisher vorhandene Drogeriemarkt-Filiale wurde aufgrund der Insolvenz der Betreiber kürzlich aufgegeben. Darüber hinaus wird das Nahversorgungszentrum durch sonstigen zentrenrelevanten Handel, z.B. Bekleidungsgeschäfte, sowie durch Kindertagesstätten, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Beratungs- und Betreuungsstellen und Nachbarschaftsclubs qualifiziert.

Das Nahversorgungszentrum weist mit seinem Altbaubestand entlang der Kaiserin-Augusta-Allee und der übrigen Straßen eine konzentrierte räumliche Struktur auf und ist gut in das städtische Umfeld eingebunden. Bei Neubau und Modernisierung wurde auf eine angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung Wert gelegt. Insbesondere mit dem Mierendorffplatz mit seiner z.T. als Gartendenkmal geschützten attraktiven Platzgestaltung und regelmäßig stattfindenden Märkten verfügt das Nahversorgungszentrum über eine hohe Aufenthaltsqualität und mit dem Goslarer Platz und dem Bereich an der Schloßbrücke auch über städtebaulich akzentuierte Eingangssituationen.

Das Nahversorgungszentrum liegt integriert im Quartier und ist über Fuß- und Radwege gut erreichbar. Durch die U-Bahnhaltestelle Mierendorffplatz und zwei Buslinien ist das Zentrum in das Liniennetz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden. Eine gute Vernetzung mit dem Umfeld ist gegeben. Stellplätze sind in begrenzter Zahl in kurzer Distanz zu den Lebensmittelmärkten vorhanden.

Damit bestehen keine Zweifel daran, dass der Bereich um den Mierendorffplatz die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs hat. Im Teilräumlichen Nahversorgungskonzept für das Quartier Mierendorffplatz wurde entsprechend ein Nahversorgungszentrum festgelegt. Angesichts erheblicher Leerstände (1.290 m² Verkaufsfläche) innerhalb sowie von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen der letzten Jahre außerhalb des Nahversorgungszentrums ist allerdings von einer Vorschädigung dieses Zentrums auszugehen, das somit einer Stabilisierung und Stärkung bedarf, um seiner Nahversorgungsfunktion auch weiterhin angemessen nachkommen zu können.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B schädigende Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich oder die verbrauchernahe Versorgung haben kann. Dazu wurden die in Punkt 3.2.3 Absatz 2 AV Zentrenkonzepte aufgeführten Kriterien für die Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen der Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² außerhalb von Nahversorgungszentren herangezogen. Von diesen sechs Kriterien sind im vorliegenden Fall jedoch mindestens zwei nicht erfüllt:

- Der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebs im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B würde sich mit dem Kerneinzugsbereich des Nahversorgungszentrums Mierendorffplatz, der mit einem Radius von 500 m bis an das Plangebiet heranreicht, fast vollständig und damit mehr als geringfügig überschneiden.
- Die wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Umfeld des Plangebiets ist bereits gewähr-

leistet (s.o.). Im Nahversorgungskonzept wird im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralitätskennziffer von 94%, im Bereich der Warengruppen für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt von 89% errechnet; d.h. der Nahversorgungs-Umsatz der Einzelhandelsbetriebe im Quartier entspricht fast der vor Ort vorhandenen relevanten Kaufkraft. Die Spielräume für eine darüber hinaus gehende Bindung der Kaufkraft der Quartiersbewohner durch zusätzlichen Einzelhandel innerhalb des Quartiers sind damit sehr gering.

Es ist daher bei Ansiedlung von auf die Nahversorgung bezogenen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, auch wenn sie nicht gemäß § 11 BauNVO sondergebietspflichtig sind, von einer Umsatz-Umverteilung zuungunsten des Nahversorgungszentrums Mierendorffplatz auszugehen. Bereits eine einzelne dadurch (mit)verursachte Betriebsaufgabe könnte z.B. im westlichen Teil der „Mierendorffinsel“ dazu führen, dass dort in fußläufiger Entfernung kein angemessenes Nahversorgungsangebot mehr erreichbar wäre. Auch würde durch Ansiedlung von zentrenrelevanten Betrieben jeglicher Art das im Teilräumlichen Nahversorgungskonzept festgelegte Ziel einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs, z.B. durch Wiedernutzung der leer stehenden Ladenflächen unterlaufen.

Auch zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Berlins und die verbrauchernahe Versorgung ist es daher geboten, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten unabhängig von ihrer Größe im Gewerbegebiet des Bebauungsplans VII-3-1B auszuschließen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen gemäß StEP Zentren 3 auf städtische Zentren oder Fachmarkt-agglomerationen gelenkt werden (Steuerungsgrundsatz 4). Die Begrenzung ihrer zentrenrelevanten Randsortimente könnte zwar einer Schädigung zentraler Versorgungsbereiche durch solche Betriebe entgegenwirken, ihre Ansiedlung wäre jedoch mit dem o.g. Ziel der Flächensicherung für Betriebe des produzierenden oder produktionsnahen Gewerbes und des Handwerks nicht vereinbar. Auch wären die von solchen Betrieben üblicherweise ausgehenden verkehrlichen Auswirkungen mit der Umgebung nicht vereinbar.

Aus den genannten Gründen wird Einzelhandel im Plangebiet generell, d.h. auch unterhalb der in § 11 BauNVO definierten Schwelle für sondergebietspflichtige Einzelhandelsbetriebe, ausgeschlossen.

4.1.3 Berücksichtigung des Störfallbetriebs Quedlinburger Straße 11

Das Tanklager auf dem Grundstück Quedlinburger Straße ist als Störfallbetrieb im Sinne der Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 9. Dezember 1996, ABL. EG Nr. L 10 vom 14. Januar 1997, S. 13, geändert durch Richtlinie RL 2003/105/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16. Dezember 2003, ABL. EG Nr. L 345 vom 31. Dezember 2003, S. 97 (Seveso II-Richtlinie) einzustufen. Es war aber bereits vor Inkrafttreten dieser Richtlinie vorhanden und genießt Bestandsschutz.

Der Betrieb des Tanklagers ist zurzeit eingestellt. Eine Wiederaufnahme des Betriebs ist nur bei Erfüllung von Anordnungen der Abteilung Jugend, Familie, Schule, Sport und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt hinsichtlich des Gewässerschutzes in Verbindung mit einem Anzeigeverfahren bei der für die Überwachung des Störfallbetriebes zuständigen Behörde möglich.

Bei Aufgabe dieser Nutzung kann auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans VII-3-1B im Kontext mit den benachbarten gewerblich genutzten Grundstücken ein Beitrag zur Sicherung eines für die Umgebung verträglichen Gewerbegebiets geleistet werden. In diesem Fall wird mit dem Bebauungsplan auch dem Gebot der §§ 3, 5 und 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 1423), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1163) - Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) Rechnung getragen, wonach die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen soweit wie möglich vermieden werden. § 50 BImSchG fordert nicht die räumliche Trennung, sondern die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umweltauswirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden.

Das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes VII-3-1B trifft sowohl im Norden (beschränktes Arbeitsgebiet – vergleichbar Gewerbegebiet) als auch im Osten (Bebauungsplan VII-129) auf festgesetzte Gewerbegebiete. Durch die Überleitung des Gewerbegebietes von 1954 (Bebauungsplan VII-3) ändert sich das Baugebiet nicht, es werden nur die Nutzungen weiter qualifiziert. Zwischen den einzelnen Gewerbegebieten gab es bisher keine Spannungen. Auch nicht durch das im beschränkten Arbeitsgebiet liegende Wohngebäude Quedlinburger Straße 6 / Klausthaler Straße 22/24. Das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes VII-3-1B fügt sich mit seinen Nutzungszuordnungen spannungsfrei in das Umfeld ein. Es werden damit auch die Vorgaben des § 50 BImSchG mit einbezogen.

Aber auch bei Weiterbetrieb des Tanklagers können gewerbliche Nutzungen auf den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich, z.T. mit geringen Einschränkungen, ausgeübt und weiterentwickelt werden. Dies wird durch ein im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung angefertigtes Gutachten zur Bestimmung von angemessenen Abständen / Schutzflächen im Sinne der Bauleitplanung bestätigt, mit dem die Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich bei Fortbestand des Tanklagers geprüft wurden:

Der TÜV Rheinland hat mit Datum vom 23. November 2011 ein Technisches Gutachten zur Bestimmung von Schutzabständen/Schutzflächen im Sinne der Bauleitplanung vorgelegt. In diesem Gutachten wurde das Gefahrenpotential des Tanklagers ermittelt und eine Aussage zu möglichen Tankerbränden am zugehörigen Schiffsanleger getroffen. Dazu wurden die Störfallereignisse vergangener Jahre ausgewertet und als Dennoch-Störfall für die Bauleitplanung ein Tankbrand abgeleitet. Für alle zehn Tanks des Tanklagers wurden Brand-szenarien berechnet. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Tanks vollständig gefüllt sind und die Dächer der Tanks versagt haben. Mit diesen Annahmen wurden „angemessene Abstände“ (Grenzdistanzen) berechnet, wobei als Bewertungskriterium in Anlehnung an den Leitfaden KAS-18 eine flächenspezi-

fische Strahlungsleistung von 1,6 kW/m² in einer Höhe von 2 m verwendet wurde (KAS-18: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung vom November 2010 der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit). Auf dieser Grundlage wurde die Schutzfläche ermittelt, indem die Einhüllende der Grenzradien aller Tanks gebildet wurde. Innerhalb dieser Schutzfläche sollen sich nach dem Leitfaden KAS-18 keine schutzwürdigen Objekte wie Wohngebiete oder sensible Einrichtungen befinden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat dieses Gutachten auf Plausibilität geprüft und die sachgerechte Ermittlung des angemessenen Abstands mit Schreiben VIII HC vom 2. März 2012 bestätigt. Der gutachterlich ermittelte angemessene Abstand kann somit bei der Berücksichtigung des Trennungsgebots aus § 50 BImSchG herangezogen werden.

Im Ergebnis dieser Gefährdungsabschätzung besteht weder für das nächstgelegene Wohnhaus (Quedlinburger Straße 6 / Klausthaler Straße 22 / 24), das im Eckbereich mit einer kleinen Fläche innerhalb der berechneten Schutzfläche liegt, noch für das angrenzende Bürogebäude an der Darwinstraße eine Gefahr durch einen möglichen Brand im Tanklager.

Aus dem Gutachten ergibt sich weiterhin, dass bei Weiterbetrieb des Tanklagers außerhalb der berechneten Schutzfläche, die maximal 55 m Abstand von den Tankmitten aufweist, Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr gegeben sind: dies gilt im Plangebiet für die Grundstücke Darwinstraße 1-17 (mit Ausnahme kleiner rückwärtiger Teilflächen). Aber auch innerhalb der ermittelten Schutzfläche sind gewerbliche Nutzungen unter Beachtung baulicher und organisatorischer Schutzmaßnahmen möglich. Dazu bestimmt das Gutachten (S. 14/15) Grenzradien, innerhalb derer eine Brandübertragung auf leicht entzündliche Stoffe nicht ausgeschlossen werden kann. Außerhalb dieser – engeren – Radien, die nur untergeordnete Teilflächen der Grundstücke Quedlinburger Straße 7-9 und Am Spreebord 1 erfassen, wird auch innerhalb der o.g. Schutzfläche die Errichtung von Gewerbebetrieben als möglich angesehen, jedoch sollten keine Fenster in Richtung des Tanklagers vorgesehen und kein brennbares Material auf diesen Flächen gelagert werden.

Gemäß Ziffer 4.5 des o.g. Leitfadens (KAS-18) hat die zuständige Immissionschutzbehörde im Rahmen ihrer Beteiligung im Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob durch das Vorhaben Belange des BImSchG berührt sein können oder das Vorhaben schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren ausgesetzt werden kann. Dafür bietet das Gutachten des TÜV Rheinland eine Grundlage. Damit ist die Umsetzung der Seveso II-Richtlinie im Umfeld des Tanklagers Quedlinburger Straße 11 sichergestellt. Einer Festsetzung der Schutzflächen im Bebauungsplan oder der in ihrem Bereich erforderlichen Nutzungseinschränkungen bedarf es dazu nicht. Eine abschließende Problembewältigung im Bebauungsplan ist schon deshalb nicht erforderlich, da dieser nur der Überleitung der bisherigen Vorschriften zur Art der Nutzung auf die Baunutzungsverordnung 1990 dient und keine bisher im Plangebiet unzulässigen Nutzungen ermöglicht.

4.1.4 Abwägung mit privaten Belangen

Nach dem bisher geltenden Planungsrecht bestand die Möglichkeit, im Geltungsbereich gewerbliche Anlagen anzusiedeln, von denen keine erheblichen Nachteile, Belästigungen oder Gefahren für die Umgebung ausgehen, also auch Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die durch den Bebauungsplan VII-3-1B jetzt ausgeschlossen werden. Insofern als dieser Ausschluss Nutzungen betrifft, die i.d.R. in der Lage sind, höhere Grundstücks- bzw. Mietpreise zu zahlen, als die weiterhin zulässigen gewerblichen Nutzungen, berührt der Bebauungsplan private Belange der wirtschaftlichen Grundstücksverwertung. Weiterhin können die genannten Ausschlüsse es erschweren, eine Nachnutzung für das bestehende Tanklager zu finden, dessen Fortbestand sich ungünstig auf die Investitionsbereitschaft im Umfeld auswirkt.

Andererseits ermöglicht der Bebauungsplan weiterhin ein umfangreiches gewerbegebietstypisches Nutzungsspektrum gemäß § 8 BauNVO. Im Plangebiet und in seinem Umfeld wurden in den letzten Jahren entsprechende Investitionen in teilweise erheblicher Größenordnung getätigt (z.B. Am Spreebord/Sömmeringstraße), und angesichts der knappen Verfügbarkeit von innenstadtnahen Gewerbeflächen ist davon auszugehen, dass auch künftig eine Nachfrage besteht.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander werden die öffentlichen Belange der verbrauchernahen Versorgung, der Verfügbarkeit von innenstadtnahen Gewerbeflächen und des Schutzes der Wohnruhe in den umliegenden Baugebieten daher höher gewichtet, als die genannten privaten Belange.

Von der bisher im Bebauungsplan VII-3 gegebenen planungsrechtlichen Möglichkeit, im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, wurde bisher kein Gebrauch gemacht. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel im Bebauungsplan VII-3-1B wird daher nicht in eine ausgeübte Nutzung im Sinne eines Nutzungsentzugs eingegriffen. Gleiches gilt für die weiteren oben genannten Einschränkungen gemäß § 1 BauNVO des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums. Entschädigungspflichten entstehen insofern nicht. Der Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht ist insbesondere zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung nach der geltenden Rechtslage erforderlich und mit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums im Sinne des § 14 GG vereinbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-3 zum Maß der baulichen Nutzung (Baumassenzahl 4,0 m³/m²) gelten unverändert weiter.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20,0 m sind nicht wahrscheinlich. Bei Bauhöhen über 20,0 m sind die von der Bundesnetzagentur benannten Richtfunkbetreiber zu benachrichtigen.

4.3 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 (SO_x), Stickstoffoxiden (NO_x) und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe berücksichtigt. Emissionen durch Feuerungsanlagen tragen zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Anlagen gesenkt werden. Die Festsetzung zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die textliche Festsetzung gilt für die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein.

4.4 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft. Im Übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen weiter (Textliche Festsetzung Nr. 6).

Mit der Festsetzung wird klargestellt, welche verbindlichen Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art durch die neue Rechtsverordnung ersetzt werden und welche weiter Bestand haben. Damit ist der Bebauungsplan VII-3 weiterhin planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Die abwägungserheblichen Belange insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind dennoch bei der Planung zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B gilt der rechtskräftige Bebauungsplan VII-3 für die Beurteilung des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen bei Vorhaben weiter. Von der Umstellung des Bebauungsplans VII-3 auf die Baunutzungsverordnung 1990 und den Ausschluss einzelner bisher im Plangebiet zulässiger Nutzungen sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Ein Eingriff in Natur und Landschaft über das bisher planungsrechtlich zulässige Maß hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht.

Das Plangebiet befindet sich nicht in räumlicher Nähe von festlegten Schutzgebieten des Natur- und Umweltschutzes oder von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts. Es ist im Bestand weitgehend versiegelt und weist eine sehr geringe Strukturvielfalt, biotische Vielfalt und Lebensraumfunktion auf. Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ändert sich die bestehende Umweltsituation hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Kulturgüter und menschliche Gesundheit nicht, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt und die Art der baulichen Nutzung lediglich dahingehend modifiziert wird, dass bestimmte – im Plangebiet bisher jedoch nicht vorhandene – Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten jetzt ausgeschlossen werden.

Der derzeitige Umweltzustand lässt kein dringendes Erfordernis erkennen, im Bebauungsplan ergänzende Regelungen zum Umwelt- und Naturschutz zu treffen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind Maßnahmen der Begrünung oder Entsiegelung zur Verbesserung der Bodenfunktionen nicht erforderlich; da die vorhandenen Böden nur schlecht gegen Schadstoffeinträge schützen, wäre eine Entsiegelung eher problematisch für den Grundwasserschutz. Festsetzungen dieser Art wären zudem entschädigungsrelevant. Die Altlastensituation wird durch das Umweltamt als bei Fortsetzung der gewerblichen Nutzung unkritisch eingeschätzt, akuter Handlungsbedarf besteht diesbezüglich nicht. Das Stadtbild, insbesondere die Ansicht vom Spreeufer her bleibt unverändert gewerblich geprägt.

Im Gewerbegebiet sind nur nicht erheblich beeinträchtigende Betriebe zulässig. An den Geltungsbereich grenzen überwiegend reine oder beschränkte Arbeitsgebiete und Gewerbegebiete an. Hinsichtlich des entlang eines kurzen Abschnitts der Quedlinburger Straße angrenzenden allgemeinen Wohngebiets gilt angesichts der verfestigten Bestandssituation, in die durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen wird, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Mögliche Konflikte können auf dieser Grundlage auf der Ebene der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Verfahren gelöst werden.

2. Haushaltmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:	Keine
Personalwirtschaftliche Auswirkungen:	Keine

IV. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5) mit Schreiben vom 10. August 2010 über die Absicht, den Bebauungsplan VII-3-1B aufzustellen, informiert worden.

Mit Schreiben vom 1. September 2010 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen ist hier ohne quantitative Beschränkung möglich. Das Plangebiet liegt außerhalb „Städtischer Kernbereiche“ gemäß Festlegungskarte 2 des LEP B-B. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wird die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen beschränkt. Die Planung ist an die Ziele 4.7 Abs. 1-3 LEP B-B angepasst und stimmt mit dem Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP-B-B überein.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B – teilte mit Schreiben vom 7. September 2010 mit, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar sind. Die Übereinstimmung der beabsichtigten Festsetzungen mit sonstigen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen liegt vor und die regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans sind beachtet. Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 AGBauGB liegt nicht vor. Das Referat II C wies darauf hin, dass gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB - ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB - keine Bedenken bestehen.

2. Zurückstellung eines Baugesuchs

Im Juli/August 2010 wurde für das Grundstück Quedlinburger Straße 11 ein Antrag gemäß § 74 Abs. 1 BauOBln (Vorbescheid) eingereicht. Es wurde beantragt, anhand von Einzelfragen die Genehmigungsfähigkeit eines Verbrauchermarktes sowie von Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 7.600 m² bzw. einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² zu prüfen.

In Anwendung des § 10 Abs. 6 AGBauGB wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B – mit Schreiben vom 3. August 2010 über diesen Vorbescheidsantrag unterrichtet.

Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B – erfolgte mit Schreiben vom 10. September 2010. Es wurde mitgeteilt, dass ein Planerfordernis besteht, den Bebauungsplan VII-3 an die Darstellung des FNP anzupassen, da der bestehende Bebauungsplan, nach dem großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, außerhalb der im Flächennutzungsplan für die-

se Nutzung vorgesehenen Flächen liegt. Baugebiete für zentrenrelevante großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in den mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ gekennzeichneten Bereichen, bzw. nur innerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche geplant werden.

Bei der Realisierung des Vorhabens sei davon auszugehen, dass ein dringendes Gesamtinteresse Berlins beeinträchtigt wird. Das Vorhaben berührt nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 AGBauGB die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans, da die beantragte Einzelhandelsfläche gemäß der AV Einzelhandel Punkt 3.1.2 Nr. 1 die Brutto-Grundfläche von 5000 m² überschreitet.

Da das beantragte Vorhaben nach bislang geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan VII-3) zulässig, jedoch aus den genannten Gründen städtebaulich bedenklich ist, war es erforderlich, die Sicherungsinstrumente nach §§ 15 und 14 BauGB einzusetzen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens wurde deshalb mit Bescheid von 24. September 2010 gemäß § 15 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

3. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 31. August 2010 mit der Vorlage z.B. Nr. 309 die Aufstellung des Bebauungsplans VII-3-1B als einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) und im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) – ohne Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – beschlossen. Der Beschluss des Bezirksamts wurde am 10. September 2010 im Amtsblatt für Berlin (ABl Nr. 37, S. 1513) bekannt gemacht.

Das vereinfachte Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen angewendet werden, wenn

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
2. keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Die Grundzüge der Planung werden durch die Umstellung des Bebauungsplans VII-3 auf die Baunutzungsverordnung 1990 zur Art der baulichen Nutzung und den ergänzenden Ausschluss einzelner im Gewerbegebiet zulässiger Nutzungen im Bebauungsplan VII-3-1B nicht berührt. Das zugrunde liegende Leitbild wird nicht geändert, der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die Änderungen beruhen auf der fortgeschrittenen städtebaulichen Entwicklung und einer Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und an den Flächennutzungsplan. Die planerische Grundkonzeption wird dadurch nicht angetastet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-3-1B begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegt auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Somit sind alle Anforderungen an ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

4. Veränderungssperre

Um die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele bis zum Abschluss des Verfahrens sicherzustellen, hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin am 4. Januar 2011 mit der Vorlage z. B. Nr. 334 beschlossen, eine Veränderungssperre für das Grundstück Quedlinburger Straße 11 gemäß § 14 BauGB in Verbindung mit § 13 AGBauGB zu erlassen. Die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf hat dann mit der Vorlage z. B., Drs. Nr. 1944/3, die Verordnung über die Veränderungssperre VII-3-1B/27 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes in der Sitzung am 17. Februar 2011 beschlossen und das Bezirksamt aufgefordert, diese gemäß § 16 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 1 AGBauGB und § 36 Abs. 2 Buchstabe c des Bezirksverwaltungsgesetzes zu erlassen. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin ist dieser Aufforderung nachgekommen und hat die Veränderungssperre VII-3-1B/27 am 1. März 2011 beschlossen. Die Rechtsverordnung wurde am 12. März 2011 im Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin verkündet.

Nach Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf vom 14. Juni 2012 (Drs. Nr. 215/4) hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin am 19. Juni 2012 die Verlängerung der Veränderungssperre VII-3-1B/27 um ein Jahr bis zum 28. September 2013 beschlossen. Die Rechtsverordnung wurde am 28. Juni 2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin verkündet.

5. Änderungsbeschluss

Mit der Vorlage z. B. Nr. 333 beschloss das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin am 4. Januar 2011, den Planinhalt des Bebauungsplans VII-3-1B durch die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zu ergänzen die Beteiligungen nach §§ 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 3. März 2011 wurden 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf VII-3-1B vom 16. Februar 2011 (Reg.Nr. 2205b) mit der Begründung vom 25. Februar 2011 aufgefordert.

Bis zum gesetzten Termin für die Rückäußerungen am 7. April 2011, der einem Zeitraum von einem Monat entspricht, gingen 21 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Fachbereich Stadtplanung ein. Vier Träger gaben keine Stellungnahme ab. Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Nach Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf VII-3-1B und die dazugehörige Begründung:

- Ein Hinweis der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – II D 25 (Wasser, Boden) zu Mischwassereinleitungen und dem Sanierungskonzept der Berliner Wasserbetriebe wurde in die Begründung aufgenommen. (I 3.4.5)
- Auf Anregung des Landesdenkmalamts wird unter Punkt I.3.5 auf das unter Denkmalschutz stehende Kraftwerk Charlottenburg auf dem Nachbargrundstück und dessen Umgebungsschutz hingewiesen.
- Die Bitte des Umwelt- und Naturschutzamts des Bezirks um Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes findet in Form einer Ergänzung des Punktes I.3.4.3 Umweltatlas – Boden – Berücksichtigung. Ein Hinweis zur Versorgung des Heizkraftwerks mit Heizöl wurde unter Punkt II.4.1 aufgenommen.
- Das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt des Bezirks hat Hinweise zu Erschließungskosten gegeben, die unter Punkt I 2.5 aufgenommen wurden.
- Die Bundesnetzagentur hat auf mögliche Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch Gebäudehöhen neuer Bauwerke hingewiesen. Die Begründung wurde unter Punkt II.4.2 entsprechend ergänzt.
- Ein Hinweis der Berliner Wasserbetriebe, Bereich Netz- und Anlagenbau, hinsichtlich der Ableitung von Niederschlagswasser fand unter Punkt I.2.5 Eingang in die Begründung.

Aufgrund der Forderung der Industrie- und Handelskammer (IHK), den Weiterbetrieb des Tanklagers Quedlinburger Straße 11 sicherzustellen, wurde geprüft, ob von der Möglichkeit einer bedingten oder befristeten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden kann. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde von dieser Möglichkeit jedoch Abstand genommen, weil kein geeigneter Zeitpunkt und keine geeignete Definition für den Eintritt bestimmter Umstände für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Nutzungen gefunden werden konnte. Die genehmigte Nutzung genießt jedoch Bestandsschutz unabhängig davon, dass das festgesetzte Gewerbegebiet auf die BauNVO 1990 umgestellt wird.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – II C 1 (Seveso-II-Betriebsstandorte) hielt es für bedenklich, von der nicht gesicherten Erkenntnis auszugehen, dass der Standort des als Störfallbetrieb klassifizierten Tanklagers Quedlinburger Straße 11 aufgegeben würde. Sportflächen im Gewerbegebiet wurden für nicht vertretbar gehalten, da Sportanlagen als empfindliche Nutzungen innerhalb von Schutzflächen unzulässig sind. Dabei wurde entsprechend dem Erkenntnisstand vom 24. Januar 2007 von einem Mindestabstand von 134 m ausgegangen, in dem keine schutzwürdigen Nutzungen vorzusehen sind.

Aus dem Gutachten des TÜV Rheinland vom 23. November 2011 ergibt sich nunmehr, dass bei Weiterbetrieb des Tanklagers außerhalb einer Schutzfläche, die maximal 55 m Abstand von der jeweiligen Tankmitte aufweist, noch

Möglichkeiten für öffentliche Nutzungen im Gewerbegebiet gegeben sind. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat das Gutachten auf Plausibilität geprüft und die sachgerechte Ermittlung des angemessenen Abstands mit Schreiben VIII HC vom 2. März 2012 bestätigt. Der gutachterlich ermittelte angemessene Abstand kann somit (anstelle des bisher grob abgeschätzten Achtungsabstands) bei der Berücksichtigung des Trennungsgebots aus § 50 BImSchG herangezogen werden. Damit ist die Umsetzung der Seveso II Richtlinie im Umfeld des Tanklagers Quedlinburger Straße 11 sichergestellt und es ergibt sich kein Erfordernis mehr, die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke generell auszuschließen. Die Bedenken der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – II C 1 (Seveso-II-Betriebsstandorte) konnten somit ausgeräumt werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - IA und IB - hatte um Prüfung gebeten, inwieweit die Gefährdung nahe gelegener zentraler Versorgungsbereiche den Ausschluss jeglichen Einzelhandels erfordert.

Im Ergebnis dieser Prüfung unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 und der Kriterien der AV Zentrenkonzepte wurde festgestellt, dass bereits bei Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² schädliche Auswirkungen auf das nahe gelegene Nahversorgungszentrum Mierendorffplatz, welches Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs hat, zu erwarten sind (S. Abschnitt II.4.1.2d).

Der Bebauungsplanentwurf VII-3-1B wurde daher um die textliche Festsetzung Nr. 4 ergänzt, mit der Einzelhandel generell ausgeschlossen wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. Juni 2011 und Zusammenfassung der Auswertung über die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs VII-3-1B und seiner Begründung informiert worden. Die Ergebnisse des o.g. TÜV-Gutachtens wurden nach Vorliegen zu einem späteren Zeitpunkt eingearbeitet und waren Gegenstand der erneuten Behördenbeteiligung (s. IV.9).

7. Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Mit der Vorlage z.B. Nr. 52 beschloss das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin am 15. Mai 2012 nach Vorliegen der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB,

- den Planinhalt des Bebauungsplans VII-3-1B - durch Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 4 - zu ändern,
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Änderung der Planung berührt werden, erneut zur Stellungnahme zu den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs VII-3-1B und der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB aufzufordern und
- den geänderten Bebauungsplanentwurf VII-3-1B (Reg. Nr. 2205c) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

8. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde, zusammen mit der Begründung, einem Grundstücksverzeichnis sowie einem technischen Gutachten zur Bestimmung von Schutzabständen/Schutzflächen für den Betriebsbereich Tanklager Quedlinburger Straße 11, vom 13. August 2012 bis einschließlich 14. September 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung und auf die Möglichkeit der Stellungnahme und der Einsichtnahme im Internet wurde im Amtsblatt für Berlin am 3. August 2012 auf Seite 1459 sowie durch zwei Anzeigen in der Tagespresse am 10. August 2012 hingewiesen. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt und von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Insgesamt gingen 62 Stellungnahmen ein, u. a. von allen Eigentümern im Geltungsbereich. Im Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise gemäß § 1 Abs. 7 BauGB war eine Änderung der Planung nicht erforderlich. Die einzelnen Stellungnahmen wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

a) Erforderlichkeit der Planung

Stellungnahme: Der Bebauungsplan sei nicht erforderlich, da seine Festsetzungen auf unabsehbare Zeit nicht vollziehbar seien. Als reiner Verhinderungsplan sei der Bebauungsplan nicht erforderlich.

Abwägung: Städtebauliches Ziel ist die Sicherung eines innenstadtnahen Gewerbegebietes insbesondere für solche Nutzungen, die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, jedoch ihre auch durch Wohnen geprägte Umgebung sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen. Dies wird durch das bestehende Planungsrecht nur unzureichend gewährleistet. Die Planung ist insofern im Interesse des Allgemeinwohls erforderlich.

Weiterhin besteht das Erfordernis, den bisherigen Bebauungsplan VII-3 den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung, der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklungsplanung anzupassen. Um negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 abzuwenden, wird der Plan deshalb auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1990 übergeleitet.

Der Bebauungsplan ist in einem absehbaren Zeithorizont vollziehbar. Er ermöglicht ein umfangreiches gewerbegebietstypisches Nutzungsspektrum gemäß § 8 BauNVO und ist insofern kein „Verhinderungsplan“. Investitionen erheblicher Größenordnung im Umfeld des Plangebietes sowie die knappe Verfügbarkeit von innenstadtnahen Gewerbeflächen weisen darauf hin, dass eine Nachfrage nach solchen Flächen besteht. Der Betrieb des Tanklagers ist eingestellt und darf nur im Rahmen des Bestandsschutzes wieder aufgenommen werden. Auch bei einer Wiederaufnahme des Betriebs können auf den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich angrenzend an das Tanklager gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

b) Ablehnung der Festsetzung eines Gewerbegebiets:

Stellungnahmen: Von mehreren Einwendern wird die Festsetzung eines Gewerbegebiets abgelehnt, da sie nicht lagegerecht sei und für gewerbliche Nutzungen seit vielen Jahren keine Nutzer gefunden werden konnten.

Abwägung: Mit dem Bebauungsplan soll hier das Angebot an innenstadtnahen Flächen für gewerbliche Nutzungen weiterhin gesichert werden. Der Plan entspricht damit den Zielen des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe. Er ermöglicht mit wenigen Ausnahmen sämtliche nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe im Umfeld ist ein Indikator dafür, dass eine Nachfrage nach solchen Flächen besteht. Eine spekulative Vorhaltung der Flächen für „höherwertige“ Nutzungen soll nicht unterstützt werden.

c) Alternative Vorschläge zur Art der Nutzung

Stellungnahmen: Viele Stellungnahmen fordern allgemein eine Ausweitung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten oder enthalten konkrete Vorschläge zur künftigen Nutzung des Plangebiets:

- Im Plangebiet sollten Wohnungen/ Lofts ermöglicht werden, ggf. in der Mischung mit kleinteiligem (nicht störendem) Gewerbe. Es wird eine Ausweitung als Mischgebiet oder als Wohngebiet angeregt. Für Wohnen, insbesondere für Wohnen am Wasser, gebe es eine Nachfrage.
- Im Plangebiet sollte ein Jachthafen/ Stadthafen/ Gasthafen/ Bereich für Boots- und Liegeplätze (mit ergänzender Infrastruktur und gastronomischen Einrichtungen) ermöglicht werden.
- Die Tanklager könnten als Winterquartiere für Boote umgebaut werden.
- Im Plangebiet sollten auch Sportanlagen/ Tennisplätze/ Schwimmbäder/ Freizeiteinrichtungen/ kulturelle Nutzungen (u.a. Spiellandschaft, Kletterpark, Künstlerzentrum, Ausstellungsräume, Ateliers, Kino...) (in der Mischung mit anderen Nutzungen) ermöglicht werden.
- Zusammen mit einem Supermarkt könnten hier weitere Nutzungen wie eine Kindertagesstätte, ein Gründerzentrum oder auch Wohnen realisiert werden.
- Ein Gründerzentrum an der Spree würde das Viertel aufwerten.

Abwägung: Ziel der Planung ist es, durch Festsetzung eines Gewerbegebiets das knappe Angebot an innenstadtnahen gewerblich nutzbaren Flächen zu sichern. Dies schließt die Einordnung der vorgeschlagenen alternativen Nutzungsmöglichkeiten weitgehend aus.

Für eine Wohnnutzung ist das Umfeld mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen, die Bestandsschutz genießen, schlecht geeignet; die zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte wären mit vertretbarem Aufwand nicht lösbar. Zwischen Goslarer Ufer und Sömmeringstraße erstreckt sich ein für Gewerbe vorgesehenes und auch so genutztes Gebiet, innerhalb dessen das Plangebiet mit einer Mischgebiets- oder Wohngebietsfestsetzung eine In-sellage bilden würde. Unter Berücksichtigung verfestigter gewerblicher Nutzungen und der ihnen gegenüber einzuhaltenden Abstände verbliebe im Geltungsbereich keine sinnvolle Größe für ein Wohnungsbauvorhaben mit ange-

messener Wohnqualität, und zwar selbst dann, wenn das Tanklager beseitigt wird, was jedoch nicht sichergestellt werden kann.

Ein Bedarf für einen Stadthafen wurde von den für die Schifffahrt zuständigen Stellen nicht formuliert und ein entsprechendes Interesse auch seitens der Eigentümer nicht vorgetragen. Die Flächen, die allenfalls für Bootsliegeplätze oder hafenhähnliche Nutzungen in Frage kommen, liegen überdies überwiegend südlich der Straße „Am Spreebord“ außerhalb des Geltungsbereichs und sind teilweise mit Nebenanlagen des Heizkraftwerks bebaut.

Lagerplätze (auch für Boote), ein Gründerzentrum und Ateliers werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke können gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 ausnahmsweise zugelassen werden.

d) Grünfläche, Grünverbindung, Durchwegung

Stellungnahmen: Es sollte eine Parkanlage/ Grünverbindung/ baumbestandene Wegeverbindung von der Quedlinburger Straße zum Spreeufer vorgesehen werden.

Abwägung: Solange das Tanklager besteht, kann hier kein öffentlicher Weg angelegt werden. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan wäre mit dem Ziel der Sicherung vorhandener Gewerbeflächen nicht vereinbar und mit Kosten (auch aufgrund des Planungsschadens) verbunden, die durch den Nutzen nicht gerechtfertigt wären. Eine attraktive Alternative wird entlang des Charlottenburger Verbindungskanals gesichert und in Teilabschnitten bereits angeboten; auch der Umweg über die Darwinstraße ist vertretbar. Bei einer zukünftigen baulichen Entwicklung auf dem Grundstück des Tanklagers kann geprüft werden, ob der Eigentümer auf freiwilliger Basis ein Wegerecht einräumt.

e) Ausschluss von Einzelhandel

Stellungnahmen: In einer größeren Zahl von Stellungnahmen wird der im Bebauungsplan vorgesehene Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet befürwortet bzw. die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes abgelehnt und die Intention des Bebauungsplans insofern unterstützt.

Mehrere Stellungnahmen wenden sich gegen großflächigen Einzelhandel, befürworten jedoch kleinteiligen bzw. bis zu „mittelgroßen“ Einzelhandel oder schließen ihn jedenfalls nicht aus. In einer Stellungnahme wird ein großer Supermarkt befürwortet, jedoch die Ansiedlung von „Discountern“ abgelehnt.

In einigen Stellungnahmen, insbesondere der Grundstückseigentümer bzw. ihrer anwaltlichen Vertreter, wird der Ausschluss von Einzelhandel dagegen mit folgenden Argumenten abgelehnt:

- Eine Beseitigung des Tanklagers, das als Gefahrenpotential und wegen seiner städtebaulichen Anmutung Investitionen im Umfeld verhindere, könne nur erreicht werden, wenn die Möglichkeit einer rentablen Nachnutzung geboten werde, die aktuell in der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes bestehe. Die einzige Nutzung, die in der Lage wäre, einen Abriss der Tanklager und die Sanierung des Grundstücks zu finanzieren, dürfe nicht bauleitplanerisch verhindert werden, da sonst das Tanklager auf unabsehbare Zeit weiter betrieben würde. Der Bebauungsplan würde damit einen bestehenden städtebaulichen Missstand festschreiben, die Chance zu seiner Beseitigung wäre vertan.

- Mit einem Verbrauchermarkt in der Größenordnung von 5.000 m² Verkaufsfläche werde eine Angebotslücke geschlossen; in unmittelbarer Nähe zum planerisch verankerten Zentrum könne so eine umfassende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu günstigen Preisen gewährleistet werden, die über das vorhandene Angebot von Supermärkten und Discountern hinausgeht. Angebote dieser Art würden im Einzugsgebiet fehlen.
- Es sei gutachterlich nachgewiesen (GMA, September 2011: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Berlin-Charlottenburg, Quedlinburger Straße), dass sich die Auswirkungen eines solchen Verbrauchermarktes in einem städtebaulich verträglichen Rahmen bewegen. Die Kaufkraftumverteilung liege mit 8-9 % im Naheinzugsgebiet und von 5 % bezogen auf die Anbieter im Nahversorgungszentrum Mierendorffplatz deutlich unterhalb der Vermutungsschwelle für schädliche Auswirkungen. Vielmehr würde eine erhöhte Kaufkraftbindung im Gebiet erreicht, zu Lasten vor allem von großflächigen Wettbewerbern im weiteren Stadtgebiet. Damit würde auch ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet.
- Auch die verkehrliche Erschließung und die Vereinbarkeit eines solchen Verbrauchermarktes mit dem Lärmschutz seien nachgewiesen.
- der Ausschluss auch von Nahversorgungsmärkten mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche führe nur zu höheren Renditen (für die bestehenden Geschäfte) und blende die Verarmung vieler Menschen aus.

Abwägung: Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird im Bebauungsplan generell ausgeschlossen, um das begrenzte Angebot an innerstädtischen Gewerbeflächen für Betriebe zu sichern, die auf ein solches Flächenangebot angewiesen sind, um eine zusätzliche Verkehrsbelastung umliegender Wohngebiete zu vermeiden und um Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur und der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung auszuschließen. Diese Gründe werden in Abschnitt II.4.1.2d dieser Begründung ausführlich erläutert.

Auch nach Abwägung mit der wünschenswerten Beseitigung des Tanklagers, die durch die Zulassung von Einzelhandel an dieser Stelle erleichtert werden könnte, bleiben diese Gründe für die Planung maßgeblich, zumal das Tanklager in seiner genehmigten Form mit der Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen vereinbar, seine Erweiterung am Standort nicht möglich ist, und seine Beseitigung auch durch Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes nicht sichergestellt werden könnte, die jedoch mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, des Flächennutzungsplans und des Stadtentwicklungsplans Zentren ohnehin nicht vereinbar wäre.

Eine bezirkliche Erhebung des Nahversorgungszentrum Mierendorffplatz vorhandenen Einzelhandels (bestätigt durch Stadt + Handel, Februar 2013) hat ergeben, dass die verbrauchernahe Versorgung nach Art und Umfang gesichert ist und weitere Einzelhandelsangebote im Plangebiet ungeachtet ihrer Größe mit dem Ziel einer Sicherung und Stärkung dieses Nahversorgungszentrums nicht vereinbar sind und die verbrauchernahe Versorgung im Bereich der „Mierendorffinsel“ insgesamt beeinträchtigen können.

Eine Überprüfung der Plausibilität des durch einen Einwender vorgelegten Einzelhandelsgutachtens durch einen Zweitgutachter (Stadt + Handel, Februar 2013) hat überdies ergeben, dass die vorhandene Nahversorgungsstruktur im fußläufigen Einzugsbereich als nahezu idealtypisch zu bewerten ist, die quartiersbezogene Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei 94% liegt

und nur geringe Kaufkraftabflüsse aus dem Gebiet vorliegen, die durch das Vorhaben im Gebiet gebunden werden könnten. Die mit 8-9% ohnehin hohen erwarteten Umsatzumverteilungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsbereichs seien unterschätzt worden. Dies gelte analog und in besonderem Maße auch für den nahversorgungsrelevanten Bereich der Drogeriewaren, der im Gutachten nicht betrachtet wurde. Durch das Vorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentralen Versorgungsbereichs seien mithin nicht auszuschließen, sondern aus Sicht der Zweitgutachter vielmehr zu erwarten.

Die behauptete Verkehrsentslastung würde voraussichtlich durch das Hineinziehen neuer Kundenströme in den Geltungsbereich mehr als ausgeglichen, so dass die umliegenden Wohngebiete stärker als bisher beeinträchtigt würden.

Ein Ausschluss lediglich bestimmter Betreiberformen von Einzelhandel, z.B. von „Discountern“ ist planungsrechtlich nicht zulässig. Auch eine Beschränkung auf solche Betriebe, die durch ihre Preisgestaltung der „Verarmung der Bevölkerung“ entgegenwirken könnten, ist nicht möglich.

f) Ausschluss weiterer Nutzungsarten

Stellungnahmen: Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen und die Beschränkung von Anlagen für sportliche Zwecke auf den Ausnahmetatbestand schränke die schon nach bisherigem Planungsrecht schwierige Nachnutzung der Grundstücke im Plangebiet noch weiter ein und sei nicht zu rechtfertigen. Zusammen mit dem Ausschluss von Einzelhandel bedeute dies faktisch ein Bauverbot.

Abwägung: Die Gründe für den Ausschluss bzw. die Beschränkung der o.g. Nutzungen werden im Abschnitt II.4.1.2 dieser Begründung erläutert. Das damit möglicherweise verbundene Erschwernis, Nutzer für die Flächen im Plangebiet zu finden, wird in der Abwägung in Kauf genommen. Ein breites Spektrum an gewerbegebietstypischen Nutzungen bleibt weiterhin zulässig, so dass angesichts der knappen Verfügbarkeit von innenstadtnahen Gewerbeflächen davon ausgegangen werden kann, dass in absehbaren Zeiträumen Nachnutzer für leer gefallene Flächen gefunden werden; von einem „faktischen Bauverbot“ kann daher nicht die Rede sein.

g) Beseitigung des Tanklagers

Stellungnahmen: In mehreren Stellungnahmen wird eine Beseitigung des Tanklagers gefordert, dessen Gefahrenpotential und negative städtebauliche Anmutung Investitionsvorhaben im Umfeld entgegenstehe. Schon die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten ließen sich deshalb nicht umsetzen, die vorhandenen Büroflächen nicht vermarkten. Nach Gutachten des TÜV Rheinland vom 23. November 2011 liegen die Grundstücke Am Spreebord 1 und Quedlinburger Straße 7/9 innerhalb der Schutzfläche, mit der Folge, dass dort keine schutzwürdigen Nutzungen (u.a. auch keine Anlagen für sportliche Zwecke) angesiedelt werden können bzw. überhaupt keine rentable Nutzung mehr möglich sei.

Abwägung: Das Tanklager genießt Bestandsschutz, eine darüber hinaus gehende Sicherung erfolgt durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets nicht. Es ist damit zu rechnen, dass eine Wiederaufnahme des zurzeit eingestellten Betriebs im Rahmen des Bestandsschutzes an Auflagen gebunden wird, die das Gefahrenpotential eingrenzen. Auch innerhalb der Schutzfläche wird nach

dem TÜV-Gutachten die Errichtung von Gewerbebetrieben unter bestimmten Einschränkungen als möglich angesehen (s. folgender Punkt).

h) Bewertung des Gefährdungspotentials des Tanklagers

Stellungnahmen: Die Aussagen des TÜV-Gutachtens vom 23. November 2011 seien nicht hinreichend belastbar. Der Alarm- und Gefahrenplan für das Tanklager aus dem Jahr 2007 zeige, dass das Gefahrenpotential im Falle eines Dennoch-Störfalls weit über das Plangebiet hinausgeht und schutzbedürftige Objekte umfasst.

Die von dem Tanklager ausgehende Gefährdungsproblematik werde im Bebauungsplan verharmlost/ falsch bewertet und nicht ausreichend bewältigt. Der Schutzabstand gemäß Seveso II-Richtlinie sei nicht gewahrt. Im Brandfall werde innerhalb der Schutzfläche eine Strahlungsleistung erreicht, die nachteilige Wirkungen für den Menschen/ Gefahren für Leib und Leben von Menschen nach sich ziehen würde. Entweder könne die vorgesehene Ausweisung nicht umgesetzt werden, weil sich innerhalb der Schutzfläche Gewerbebetriebe nicht ansiedeln werden, oder heranrückende Gewerbenutzungen würden auf die Einstellung des Tanklagers hinwirken. Im Abstandserlass NRW werde ein Schutzabstand von 300 m zu solchen Anlagen schon für den „Normalbetrieb“ empfohlen; innerhalb dieses Abstandes liegen Teile der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Vor dem Hintergrund der in der näheren Umgebung vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen seien diese Aspekte nicht gerecht in der Abwägung berücksichtigt worden.

Zusätzliche Risiken durch angrenzende Nutzungen und die Kumulierung negativer Folgen durch toxische Stoffe (hier: Ammoniak, Chemikalien/ Klimatechnik, Fette) seien ausgeblendet worden. Außerdem sei die Schiffsentladestelle nicht berücksichtigt worden.

Abwägung: Im Gutachten des TÜV Rheinland vom 23. November 2011 wird der angemessene Abstand berechnet, der sowohl benachbarte Anlagen und Gebäude gegen die Einwirkung eines Brandes als auch das Lager selbst gegen Zündgefahren von außen sichern soll. Daraus ergibt sich die Schutzfläche im Sinne des § 50 BImSchG, innerhalb derer die Ansiedlung schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden soll. Diese Berechnung ersetzt den zuvor durch die damalige Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf der Grundlage der Abstandsleitlinie der Störfallkommission (SFK/TAA-GS-1) vom 18. Oktober 2005 zunächst ohne Detailkenntnisse grob ermittelten Achtungsabstand (nach KAS 18 - Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung). Es ist sachgerecht und entspricht dem Stand der Technik, das Gefährdungspotential des Tanklagers jetzt auf der Grundlage des durch den TÜV Rheinland neu berechneten angemessenen Abstands für den konkreten Betrieb zu bewerten, der im Regelfall (und auch im vorliegenden Fall) deutlich kleiner ist, als der zuvor grob ermittelte Achtungsabstand.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat dieses Gutachten auf Plausibilität geprüft und die sachgerechte Ermittlung des angemessenen Abstands mit Schreiben VIII HC vom 2. März 2012 bestätigt.

Eine falsche Bewertung des TÜV-Gutachtens liegt nicht vor: In der Abbildung auf Seite 13 des TÜV-Gutachtens ist die Schutzfläche, innerhalb derer sich

schutzwürdige Objekte nach Leitfaden KAS 18 (darunter auch Gewerbebetriebe) nicht befinden sollen bzw. deren Ansiedlung ausgeschlossen ist, mit einem Radius vom 55 m um die Tankmitten dargestellt.

Außerhalb dieser Schutzfläche können Gewerbebetriebe zugelassen werden. Weiterhin bestimmt das TÜV-Gutachten (S. 14/15) Radian, innerhalb derer eine Brandübertragung auf leicht entzündliche Stoffe nicht ausgeschlossen werden kann. Außerhalb dieser – engeren – Radian wird auch innerhalb der o.g. Schutzfläche die Errichtung von Gewerbebetrieben als möglich angesehen, jedoch sollten keine Fenster in Richtung des Tanklagers vorgesehen und kein brennbares Material auf diesen Flächen gelagert werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets kann mit diesen Einschränkungen umgesetzt werden.

Innerhalb der Schutzfläche liegen lediglich die Grundstücke Quedlinburger Straße 7, 9 und Am Spreebord 1 sowie untergeordnete Teile der Grundstücke an der Darwinstraße. Auch diese Grundstücke können jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes bzw. mit den im TÜV-Gutachten genannten Einschränkungen weiter gewerblich genutzt werden. Wohnnutzungen sind innerhalb der vom TÜV ermittelten Schutzfläche nicht vorhanden und mussten daher auch nicht berücksichtigt werden. Anlagen für sportliche Zwecke können im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nach den Ergebnissen des Gutachtens keine Gefährdung vorliegt, dies kann z.B. bei Sportanlagen in geschlossenen Gebäuden ohne Öffnungen zur Tankanlage hin der Fall sein.

Die genannten Einschränkungen gelten unabhängig von der Festsetzung des Bebauungsplans VII-3-1B; ihre Beachtung ist im Zustimmungsverfahren sicherzustellen. Eine abschließende Problembewältigung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da dieser nur der Überleitung der bisherigen Vorschriften zur Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1990 dient.

An das Tanklager heranrückende Gewerbenutzungen können nur unter Beachtung des genannten TÜV-Gutachtens zugelassen werden, so dass keine Auswirkungen auf dessen Betrieb mit der Folge einer Beschränkung der bisherigen Nutzung möglich sind.

Der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen wurde von der Behörde nicht zur Gefahrenbewertung herangezogen und musste auch nicht herangezogen werden, da er in Berlin nicht anwendbar ist. Dafür, dass toxische Stoffe auf benachbarten Grundstücken die negativen Folgen eines Störfalls im Tanklager verstärken könnten, gibt es keine Hinweise.

Die Schiffsentladestelle wurde in dem Gutachten berücksichtigt, schon aufgrund der Entfernung ist jedoch nicht von relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet auszugehen.

i) Berücksichtigung von Altlasten

Stellungnahme: Aufgrund der Altlastensituation auf der Tanklagerfläche sei eine Grundwassergefährdung zu vermuten. Es werde nicht deutlich, inwieweit die Belastung der Fläche durch Altlasten aus der früheren Nutzung als Kohlenlagerplatz geprüft wurde.

Abwägung: Die Altlastensituation schließt eine Nutzung als Gewerbegebiet nicht aus. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung der Flächen ist eine Grundwassergefährdung - auch durch mögliche Rückstände früherer Nutzungen - nicht zu befürchten.

j) Maß der Nutzung

Stellungnahmen: Der Bebauungsplan werde dem Gebot der Konfliktbewältigung nicht gerecht, weil er ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Die bisherige Festsetzung einer Baumassenzahl von 4,0 im Bebauungsplan VII-3 müsste bei Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen ergänzt werden.

Abwägung: Der Plangeber ist nicht verpflichtet, mit der Änderung eines Bebauungsplans, durch die lediglich die neueste Fassung der Baunutzungsverordnung (mit dem Ziel der Steuerung des Einzelhandels) als maßgeblich erklärt wird, zugleich alle weiteren anstehenden städtebaulichen Ziele umzusetzen. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Baumassenzahl) und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden weiterhin als ausreichend für die künftige Steuerung der baulichen Entwicklung im Gewerbegebiet angesehen, der Bebauungsplan VII-3-1B trifft deshalb diesbezüglich keine Festsetzungen.

k) Höhenentwicklung der Bebauung

Stellungnahme: Die Errichtung von weiteren niedrigen Gewerbebauten wird abgelehnt. Vielmehr sollten Wohngebäude mit der üblichen Berliner Traufhöhe errichtet werden, um vorhandene Brandwände abzudecken.

Abwägung: Ziel der Planung ist die Sicherung von Gewerbeflächen. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung weisen eine in der Höhenentwicklung sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Eine Festsetzung von Mindesthöhen für eine gewerbliche Bebauung wäre städtebaulich unbegründet und würde die Nutzbarkeit der Grundstücke in unvertretbarer Weise einschränken. (Zur Wohnbebauung siehe Punkt c)

l) Dach- und Fassadenbegrünung

Stellungnahme: Es wird angeregt, die Ziele des Stadtentwicklungsplans Klima und des Landschaftsprogramms Berlin mit diesem Plan umzusetzen, insbesondere durch Aufnahme von Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung.

Abwägung: Mit dem Bebauungsplan sollen lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-3 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt und bestimmte mit den Planungszielen unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen werden. Es ist nicht beabsichtigt und auch nicht erforderlich, zugleich alle weiteren anstehenden städtebaulichen Ziele umzusetzen.

m) Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen

Stellungnahmen: Der Flächennutzungsplan bedürfe für die Ausweisung eines Gewerbegebiets der Anpassung. Im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe sei das Plangebiet nur als Teil der gesamten Innenstadt dargestellt, ohne dem Standort ein spezifisches Potential zuzuweisen.

Abwägung: Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s. Abschn. II.1). Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe enthält für innenstadtnahe Standorte die Zielsetzung, Flächenbestände zu sichern und weiter zu entwickeln, auch wenn sie wegen ihrer Größe und Struktur nicht

durch das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich geschützt sind. Vorhandene Flächenpotenziale sollen vorrangig genutzt, kleinteilige Flächenangebote in der Nähe wissenschaftlicher Einrichtungen (hier: der Technischen Universität), gesichert, der Schwerpunkt Produktion in Verknüpfung mit Wissenschaft und Forschung in diesem Bereich gestärkt werden. Der Bebauungsplan VII-3-1B befindet sich in Übereinstimmung mit diesen Zielsetzungen.

n) Auslegungsmangel

Stellungnahme: Es wird bemängelt, dass das Gutachten des TÜV-Rheinland zum Tanklager nicht im Internet veröffentlicht wurde. Es werde in der Begründung inhaltlich herangezogen, begründe maßgebliche Teile des Bebauungsplans zu Fragen der Umwelt- und Umgebungs-Sicherheit und werde als „Anlage“ genannt. Es hätte deshalb zusammen mit den „sonstigen Anlagen“ für einen allgemeinen Zugriff über die eröffneten Medien zur Verfügung stehen müssen.

Abwägung: Das Gutachten lag im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jedermann in den Diensträumen zur Einsichtnahme aus. Die Information im Internet fand lediglich ergänzend im Sinne von § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB statt. Die entscheidenden Aussagen des Gutachtens waren in der ausgelegten und im Internet veröffentlichten Begründung korrekt wiedergegeben.

Im Übrigen ist der Plangeber nicht verpflichtet, mit der Änderung eines Bebauungsplans, durch die mit dem Ziel der Sicherung von Gewerbeflächen und der Steuerung des Einzelhandels die neueste Fassung der Baunutzungsverordnung als maßgeblich erklärt wird, zugleich alle weiteren anstehenden städtebaulichen Ziele umzusetzen. Das Gutachten war daher nicht erforderlich, um die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach BauNVO 1990 zu rechtfertigen. Es wird in der Begründung lediglich erwähnt, um aufzuzeigen, dass es eine Entscheidungsgrundlage darstellt, anhand derer die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt werden und damit den Forderungen des Europäischen Gerichtshofs zur Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie nachgekommen werden kann.

o) Fehlerhafte Abwägung

Stellungnahme: Eine gerechte Abwägung der hier betroffenen privaten Interessen gegen die öffentlichen Belange sei aus den ausgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans seien die Eigentumsrechte der Grundeigentümer in erheblicher Weise betroffen. Insbesondere mit dem Einzelhandelsausschluss schränke der Plan die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten in unzulässiger Weise ein. Diese privaten Interessen seien nicht hinreichend in die Abwägung einbezogen worden. Es sei keine gerechte Abwägung, nur zur Verhinderung eines Verbrauchermarktes sämtliche Grundstücke auf Nutzungsarten zu beschränken, für die kein Bedarf besteht. Dies bewirke faktisch ein Bauverbot und greife in die bestehende Nutzung ein.

Abwägung: Die genannten privaten Belange werden in der Begründung des Bebauungsplans ausdrücklich gewürdigt (Abschn. II.4.1.3). Sie wurden gegen die in der Begründung ausführlich dargelegten öffentlichen Belange der verbrauchernahen Versorgung, der Verfügbarkeit von innenstadtnahen Gewerbeflächen und des Schutzes der Wohnruhe in den umliegenden Baugebie-

ten abgewogen. Unter Berücksichtigung der Tatsachen, dass der Bebauungsplan weiterhin ein umfangreiches gewerbegebietstypisches Nutzungsspektrum gemäß § 8 BauNVO ermöglicht, dass im Plangebiet und in seinem Umfeld in den letzten Jahren entsprechende Investitionen in erheblicher Größenordnung getätigt wurden, und dass angesichts der knappen Verfügbarkeit von innenstadtnahen Gewerbeflächen eine Nachfrage nach solchen Flächen zu erwarten ist, wurden im Ergebnis die öffentlichen Belange höher gewichtet, als die genannten privaten Belange. In vorhandene Nutzungen wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen, sie genießen überdies Bestandsschutz.

p) Widersprüchliches Verhalten des Plangebers

Stellungnahmen: Für das benachbarte Kraftwerksgrundstück sei ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden, mit dem Ziel, dort großflächigen Einzelhandel zuzulassen; insofern verhalte sich der Plangeber widersprüchlich.

Abwägung: Das Kraftwerksgrundstück ist weiterhin festgesetzt als reines Arbeitsgebiet (Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742); dies entspricht einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 1990. Das Bebauungsplanverfahren 4-9b für dieses Grundstück wurde mit Beschluss vom 8. Januar 2008 eingestellt. Eine Einzelhandelsnutzung wurde in diesem Verfahren als Beitrag zur Nachnutzung der denkmalgeschützten Maschinenhalle des Kraftwerks geprüft, jedoch aus Handelssicht nicht abschließend bewertet, da kein Konsens mit dem Eigentümer erzielt wurde. Seitdem wurden in erheblichem Umfang Einzelhandelsflächen im Einzugsbereich neu erstellt bzw. modernisiert, und es wurden mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 neue Steuerungsgrundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben formuliert, so dass sich die Grundlagen für die Beurteilung zusätzlicher Einzelhandelsflächen im Plangebiet geändert haben.

q) Entschädigungspflichten

Stellungnahme: Das Plangebiet sei nach bisherigem Planungsrecht ähnlich wie ein Industriegebiet zu beurteilen. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets sei deshalb als Herabzonung einzuordnen und löse Entschädigungspflichten aus. Insbesondere stehe diese Festsetzung einer Erweiterung des Tanklagers entgegen, die - auch vor dem Hintergrund heutiger Sicherheitsanforderungen - für eine wirtschaftliche Nutzbarkeit der Anlage zwingend erforderlich sei. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans seien die durch § 14 Grundgesetz geschützten Eigentumsrechte der Grundeigentümer in erheblicher Weise betroffen.

Abwägung: In Abschnitt II.1 dieser Begründung wird die weitgehende Übereinstimmung der bisherigen Festsetzung als „Gebiet mit gewerblicher Nutzung“ mit einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausführlich abgeleitet. Erheblich belästigende Betriebe, wie sie in Industriegebieten errichtet werden dürfen, waren auch nach bisherigem Planungsrecht nicht zulässig. Es handelt sich daher nicht um eine „Herabzonung“ sondern um eine nahezu wertgleiche Überleitung auf ein Gewerbegebiet.

Entschädigungspflichten könnten sich allenfalls - solange der Betrieb nicht endgültig eingestellt ist - auf das Tanklager als vor Erlass der „Seveso-Gesetzgebung“ genehmigte ausgeübte Nutzung beziehen. Diese genießt jedoch Bestandsschutz. Die Möglichkeit einer Erweiterung ist im jetzt festgesetzten Ge-

werbegebiet nicht anders zu beurteilen als bisher nach den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-3: Nach heutigen Erkenntnissen und Rechtsgrundlagen würde eine solche Erweiterung auch bereits der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 des bisherigen Bebauungsplans VII-3 widersprechen, da sie geeignet wäre, erhebliche Nachteile, Belästigungen oder Gefahren für die Umgebung herbeizuführen. Die Beschränkungen des grundgesetzlich geschützten Eigentumsrechts durch den Bebauungsplan sind insofern gegenüber der gegenwärtigen Rechtslage unverändert, zur Sicherung der Gesundheit und körperlichen Unversehrtheit der Bewohner und Beschäftigten im Umfeld des Tanklagers erforderlich und mit der Sozialpflichtigkeit des Eigentums im Sinne des § 14 GG vereinbar.

Eine Erweiterung dieses so genannten „Seveso-II-Betriebs“ wäre auch nach dem aktuellen Immissionsschutzrecht genehmigungsbedürftig und würde eine Anpassung an den Stand der Technik und sowie möglicherweise eine Vergrößerung des gutachterlich ermittelten angemessenen Abstandes zum Nachteil der Nutzungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Grundstücken nach sich ziehen. Eine Erweiterung des Betriebs in der bestehenden Gemengelage ist daher städtebaulich nicht vertretbar, so dass auch die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht Betracht kommt.

Da andere bisher planungsrechtlich zulässige Nutzungen, die durch den Bebauungsplan VII-3-1B jetzt ausgeschlossen werden, im Plangebiet nicht vorhanden oder genehmigt sind oder innerhalb der letzten sieben Jahre beantragt wurden, werden auch insofern keine Entschädigungspflichten begründet.

9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme zu den seit der ersten Behördenbeteiligung geänderten Inhalten des Bebauungsplans (Ausschluss von Einzelhandel) und der Begründung (u.a. Berücksichtigung des zwischenzeitlich erstellten Gutachtens zum Tanklager) aufgefordert. Es gingen sechs Stellungnahmen ein:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und den hier relevanten Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte bezogen auf die vorbereitende Bauleitplanung mit, dass zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) sowie zur Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen nichts vorzutragen ist.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat keine Bedenken.

Die Stellungnahme der Bundesnetzagentur entspricht inhaltlich dem bereits während der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Vorgebrachten und bezieht sich nicht auf die ergänzte textliche Festsetzung zum Einzelhandel. Sie blieb daher unberücksichtigt.

Folgende Stellungnahmen bezogen sich auf geänderte Teile des Plans bzw. der Begründung:

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer:

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes würde die Verfestigung des Tanklagers zur Folge haben. Sie könne nicht durch die Bereichsentwicklungsplanung, den Flächennutzungsplan oder den Stadtentwicklungsplan Gewerbe begründet werden. Die Entwicklungen in der Nachbarschaft des Grundstücks in Richtung Mischgebietenutzungen sollten in das Planungskonzept einbezogen werden unter Berücksichtigung der Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Es wird die Durchführung eines moderierten Werkstattverfahrens empfohlen.

Abwägung: Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt die Ziele des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe zur Sicherung innenstadtnaher und universitätsnaher Gewerbeflächen. Das planerische Ziel der Sicherung solcher Gewerbeflächen schließt die Festsetzung eines Mischgebiets unter Einschluss von Wohnen aus. Die zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte wären mit vertretbarem Aufwand nicht lösbar. Unter Berücksichtigung verfestigter gewerblicher Nutzungen und der ihnen gegenüber einzuhaltenden Abstände verbliebe im Geltungsbereich keine sinnvolle Größe für ein Wohnungsbauvorhaben mit angemessener Wohnqualität. Die Entwicklung und Abstimmung eines umfassenden Neuordnungskonzeptes würde überdies den Rahmen eines einfachen Bebauungsplans sprengen, dem nach der Rechtsprechung auch keine umfassende Problemlösung abzuverlangen ist.

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IXC:

An die Stelle des bisher empfohlenen Achtungsabstandes von 134 m zu schutzwürdigen Nutzungen tritt der im TÜV-Gutachten vom 23. November 2011 als Schutzfläche bezeichnete und auf Seite 13 dargestellte angemessene Abstand.

Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde sei es wünschenswert Abstandsregelungen zum Trennungsgebot bauleitplanerisch festzulegen, um Rahmenbedingungen für ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren festzulegen, das möglicherweise schon zur Wiederinbetriebnahme des Tanklagers erforderlich wird (z.B. bei einem Wechsel des Lagermediums). Weiterhin wird angeregt, Festsetzungen zum Ausschluss schutzwürdiger Nutzungen innerhalb des angemessenen Abstands zu ergänzen und es wird um eine redaktionelle Änderung in der Begründung gebeten.

Abwägung: Der Anregung, Abstandsregelungen und Festsetzungen zum Ausschluss schutzwürdiger Nutzungen innerhalb des angemessenen Abstands zu ergänzen wird nicht gefolgt. Mit dem genannten TÜV-Gutachten, das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurde, liegt eine ausreichende Grundlage für die Bearbeitung von Baugenehmigungen im Umfeld der Tankanlage vor. Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für eine Wiederinbetriebnahme oder Änderung der Anlage sind abhängig davon, welche künftige Nutzung genau beantragt wird. Die notwendigerweise generellen Regelungen eines Bebauungsplans können zur Beurteilung solcher Einzelfälle nur wenig beitragen.

Die angeregte redaktionelle Änderung wurde dagegen übernommen, indem in der Begründung auf den „angemessenen Abstand“ Bezug genommen wird.

10. Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 19. März 2013 beschlossen, die Kennzeichnung des Grundstücks Quedlinburger Straße 11 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung von Altlasten) im Bebauungsplan VII-3-1B vom 3. August 2013 mit der redaktionellen Berichtigung vom 19. März 2013 zu streichen.

Das Umweltamt hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass aufgrund langjähriger industrieller und gewerblicher Nutzung mit Verunreinigungen von Boden und Grundwasser gerechnet werden muss, aber kein aktueller Untersuchungsbedarf bei einer baulichen Nutzung als Gewerbegebiet besteht. Damit besteht keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Der Bebauungsplanentwurf VII-3-1B kann in der Fassung vom 3. August 2012 mit der redaktionellen Berichtigung vom 19. März 2013 zur Festsetzung vorgelegt werden.

11. Weiteres Verfahren

Der Bezirksverordnetenversammlung wird der Bebauungsplanentwurf VII-3-1B vom 3. August 2012 mit redaktioneller Berichtigung vom 19. März 2013 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in Verbindung mit § 12 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) vorgelegt.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen in der BVV gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG wird der Bebauungsplanentwurf gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt.

Sofern die Senatsverwaltung keine Beanstandungen erhebt oder die dafür nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen ist, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan VII-3-1B vom 3. August 2012 mit redaktioneller Berichtigung vom 19. März 2013 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet gemäß § 1 des Gesetzes über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen die Festsetzung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.

Die Bezirksverordnetenversammlung wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Mitteilung im Ausschuss für Stadtentwicklung informiert.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) 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).

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

BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundesimmissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)

Berlin 26. März 2013

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

Naumann
Bezirksbürgermeister

Schulte
Bezirksstadtrat