

Begründung zum Bebauungsplan VII-134-1B vom 4. Dezember 2012 mit redaktionellen Änderungen vom 30. August 2013.

# B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

## Bebauungsplan VII-134-1B

für die Grundstücke

Fürstenbrunner Weg 97/99  
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Westend

## INHALTSVERZEICHNIS

I. GEGENSTAND DER PLANUNG .....	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
2. Plangebiet .....	4
3. Planerische Ausgangssituation .....	5
II. PLANINHALT .....	14
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	14
2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens .....	16
3. Planinhalt .....	16
4. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	18
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	29
1. Belange des Allgemeinwohls .....	29
2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung .....	29
3. Grundsätze für soziale Maßnahmen .....	29
4. Gender Mainstreaming.....	30
5. Auswirkungen auf die Umwelt .....	30
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	33
IV. HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN .....	33
V. VERFAHREN .....	33
1. Mitteilung der Planungsabsicht .....	33
2. Aufstellungsbeschluss.....	34
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	35
4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	39
5. Mitwirkung der Bezirksverordnetenversammlung.....	41
6. Weitere Verfahrensschritte.....	41
VI. RECHTSGRUNDLAGEN .....	42

# I. GEGENSTAND DER PLANUNG

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B umfasst die Grundstücke Fürstenbrunner Weg 97/99 – eine Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplans VII-134. Der am 10. November 1966 festgesetzte Bebauungsplan VII-134 für das Grundstück Ruhwaldweg 1/3 Ecke Fürstenbrunner Weg 97/103, dessen Lagebezeichnung zwischenzeitlich geändert wurde, setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1962 sowie nicht überbaubare Grundstücksfläche - privat - und Flächen für öffentliche Straßen, Wege und Plätze fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Geschossflächenzahl von 1,0, die Anzahl der Vollgeschosse - II - und eine Grundflächenzahl von 0,7 in der offenen Bauweise festgesetzt. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-134 und damit planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben ist die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962. Der zufolge sind in Gewerbegebieten „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig. Damit sind u. a. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Größenbeschränkung und ohne Beschränkung des Umfanges ihres Einzugsbereiches als „Gewerbebetrieb“ allgemein zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-134 stehen damit im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und wären heute nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bestehende Bebauungspläne müssen an die später erlassenen Ziele der Raumordnung angepasst werden, um eine den Zielen der Raumordnung entsprechende städtebauliche Struktur zu gewährleisten. Der Widerspruch zwischen der planungsrechtlichen Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in dem 1966 festgesetzten Bebauungsplan VII-134 und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist für das Gewerbegebiet auszuräumen.

Es besteht ein Erfordernis, den Bebauungsplan VII-134 hinsichtlich des festgesetzten Gewerbegebiets (GE) den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Um negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 abzuwenden, wird der Bebauungsplan VII-134 hinsichtlich des festgesetzten Gewerbegebiets (GE) durch den Bebauungsplan VII-134-1B auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1990 übergeleitet.

Ziel des Bebauungsplanes VII-134-1B ist die Neuregelung der Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO 1990. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt. Vorhaben werden zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplans VII-134 beurteilt. Die Festsetzung der Bauweise wird aufgehoben und gilt künftig nicht mehr.

Der Bebauungsplan VII-134-1B wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB und in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Anforderungen an die Bearbeitung des Bebauungsplanes VII-134-1B als vereinfachtes Verfahren werden erfüllt. Bei der Umstellung der Art

der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet in Gewerbegebiet) und der Aufhebung der offenen Bauweise werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es kommt nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) 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.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Räumliche Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B umfasst die Grundstücke Fürstenbrunner Weg 97/99 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend. Damit entspricht der Geltungsbereich - unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich geänderten Grundstücksbezeichnung - einer Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplans VII-134, die ausschließlich Baufläche umfasst. Die festgesetzte Fläche für öffentliche Straßen, Wege und Plätze wird durch die Planung nicht berührt und verbleibt im Bebauungsplan VII-134.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen und Osten an Grundstücke, die gemäß Baunutzungsplan einem Nichtbaugebiet zugeordnet sind. Da diese Festsetzung nicht mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet wurde gilt hier § 35 BauGB. Im Nordosten bildet der Fürstenbrunner Weg und im Nordwesten der Ruhwaldweg die Grenze. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an Bahnflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B weist eine Größe von 8.587 m<sup>2</sup> auf.

### **2.2. Stadträumliche Einordnung**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend, im mittelbaren Grenzbereich zum Bezirk Spandau von Berlin zwischen der Spree im Norden und Bahngelände im Süden. Die umliegenden Flächen werden im Wesentlichen kleingärtnerisch genutzt.

### **2.3. Bestand, derzeitige Nutzung, Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B beinhaltet die Grundstücke Fürstenbrunner Weg 97/99.

Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude und Anlagen, die auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplans VII-134 vom 10. November 1966 entstanden sind oder bereits vorher zum Gebäude- und Anlagenbestand zählten.

#### **Fürstenbrunner Weg 97**

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gebäude: ein 3-geschossiges Gebäude, das von unterschiedlichen Firmen zu Bürozzwecken genutzt wird und ein 2-geschossiges Hallengebäude eines Gebäudereinigungsunternehmens.

Das Grundstück ist in privatem Eigentum.

### Fürstenbrunner Weg 99

Auf dem Grundstück befindet sich ein bis zu 4-geschossiger Gebäudekomplex eines Gebäudereinigungsunternehmens, der von unterschiedlichen Firmen zu Büro Zwecken genutzt wird.

Das Grundstück ist in privatem Eigentum.

#### 2.4. Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B sind über den Ruhwaldweg und den Fürstenbrunner Weg an das Straßennetz angeschlossen. Die Straßen sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. In ca. 2 km Entfernung besteht eine Anbindung an die A 100 Bundesautobahn Stadtring sowohl über die Anschlussstelle Spandauer Damm als auch über die Anschlussstelle Siemensdamm.

Der Geltungsbereich ist an den öffentlichen Personennahverkehr über den ca. 1 km entfernt liegenden U-Bahnhof Rohrdamm (Rudow – Rathaus Spandau) und den ca. 1,8 km entfernt liegenden S-Bahnhof Westend angeschlossen. Unmittelbar am Fürstenbrunner Weg verkehrt eine Buslinie zwischen S-Bhf. Messe-Nord/ICC und der Werderstraße in Spandau.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Planungen des Bebauungsplanes VII-134-1B ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

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 Beeinträchtigungsverbot, 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)

Es ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung in den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-134-1B zu erkennen. 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 Feststellungskarte 2 des LEP B-B.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets 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

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Juli 2013 (ABl. S. 1863) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 3.3. Verbindliche Bauleitplanung

#### Bebauungsplan VII-134

Der am 10. November 1966 festgesetzte Bebauungsplan VII-134 (GVBl. vom 23. November 1966, S. 1634) für das Grundstück Ruhwaldweg 1/3 Ecke Fürstenbrunner Weg 97/103 im Bezirk Charlottenburg setzt als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1962 sowie nicht überbaubare Grundstücksfläche - privat – und Flächen für öffentliche Straßen, Wege und Plätze fest. Die Grundstücksnummerierung wurde zwischenzeitlich in Fürstenbrunner Weg 97/99 geändert. Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse: II, die Grundflächenzahl: 0,7, die Geschossflächenzahl: 1,0 sowie die Bauweise: offen.

#### Planergänzungsbestimmungen:

1. Im Gewerbegebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden.
2. Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belastende Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
4. Die durch den Bebauungsplan VII-9 vom 15.04.1955 getroffenen Festsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

## 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) 1968 umgestellt.

### 3.4 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen

#### 3.4.1 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

In den themenbezogenen Zielen und Leitlinien der Stadtentwicklungsplanung (StEP) sind für den Geltungsbereich keine plangebietsspezifischen Aussagen enthalten (StEP Industrie und Gewerbe, Zentren 3, Verkehr, Klima).

Die themenbezogenen Ziele und Leitlinie der Stadtentwicklungsplanung (StEP) stellen sich wie folgt dar:

#### *StEP Industrie und Gewerbe*

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den neuen "Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe)" beschlossen.

Der "Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe" geht aus der Zusammenfassung der ehemals eigenständigen Konzepte "Stadtentwicklungsplan Gewerbe" und "Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" hervor. Inhaltlich ist er mit weiteren in Aufstellung befindlichen Stadtentwicklungsplänen wie dem „Stadtentwicklungsplan Verkehr“ oder 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 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.

Darüber hinaus werden folgende Aussagen getroffen:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-134-1B liegt in einem Bereich, der als Stärkung des Schwerpunktes Produktion in der Vorteilslage BAB (Bundesautobahn) dargestellt ist.

### *StEP Zentren 3*

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den neuen "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.

Aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung sollten mit Bezug auf die Entwicklungsgrundsätze des StEP Zentren 3 (Steuerungsgrundsatz 2) nicht nur großflächige, sondern auch kleinflächige Einzelhandelsnutzungen (mindestens solche mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten) planungsrechtlich ausgeschlossen werden, bzw. mit Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins gelenkt werden.

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 wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen.

In der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs ist der Fürstenbrunner Weg im Bestandsstraßennetz als örtliche Straßenverbindung – Stufe III – dargestellt.

Die genannte Funktion der Straße entspricht bereits der übergeordneten Planung für 2025.

Im Radverkehrsnetz – Bestand und Planung – ist der Fürstenbrunner Weg als Bestandteil des Fahrradroutenhauptnetzes mit einer geplanten Beschilderung bis 2012 dargestellt.



### *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.

Dabei konzentriert sich der StEP Klima auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

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

Gemäß den Analysekarten sind für den Geltungsbereich keine plangebiets-spezifischen Aussagen enthalten.

Der StEP Klima stellt anhand verschiedener Stadtstrukturtypen die jeweiligen Anpassungspotenziale hinsichtlich des Bioklimas dar. Die Umgebung des Plangebietes ist dem Typ „Geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie“ zuzuordnen. Für diesen Typ werden die folgenden Maßnahmen benannt:

- Anpassungspotenzial hoch: Entsiegeln, Dach begrünen,
- Anpassungspotential mittel: Albedo erhöhen (d.h. Verwendung hellerer Farben bei den Oberflächen von Fassaden, Dächern und befestigten Flächen),
- Anpassungspotenzial gering: Bäume pflanzen, gesamte Fassade begrünen, fensterlose Giebelwände begrünen.

Sowohl die Entsiegelung wie auch die Erhöhung der Albedo und die Dachbegrünung sind angesichts ihrer Wirksamkeit zu empfehlen.

#### 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, zuletzt geändert durch Artikel II 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 werden folgende Teilziele dargestellt:

### Naturhaushalt/ Umweltschutz

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist der Geltungsbereich als „Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau“ charakterisiert. Für die Nutzungen werden folgende Anforderungen aufgeführt:

- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Düngemittel und Pestizidanwendung
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung)
- Förderung flächensparender Bauweise
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung

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

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

### Landschaftsbild

Im Teilplan Landschaftsbild ist der Geltungsbereich Teil von überformten Niederungen. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen lassen sich aus dieser Darstellung für den Geltungsbereich ableiten:

- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen und ihrer typischen Vegetationsbestände
- Erhalt von Blickbeziehungen auf die Gewässer

### Biotop- und Artenschutz

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

- Vorrangige Entwicklung von Arten feuchter und nasser Standorte (Äcker, Wiesen, Brachen, Altobstbestände und sonstige Biotope der Kulturlandschaft)
- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs

### 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 Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung

- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden

### 3.4.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B als Gewerbegebiet dargestellt.

### 3.4.4 Umweltatlas

#### Grundwasser

Gemäß der Karte „Flurabstand des Grundwassers, 2009“ im Umweltatlas beträgt der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B ca. 4-10 m unter der Geländeoberfläche.

Die Grundwassergleichen liegen im Bereich des Geltungsbereiches in den Jahren mit relativ niedrigen Grundwasserständen bei > 28 bis 29 m über NHN (2001) und in den Jahren mit relativ hohen Grundwasserständen zwischen > 29 und 30 m über NHN (2011).

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 Geschützteitsgrad mit „nicht geschützt“. Im Ober- und Unterboden befinden sich laut der Karte „Bodenarten (2005)“ des Umweltatlases Mittel- und Feinsande sowie mittellehmiger Sand.

Die teilweise Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist anzustreben. Sofern Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von 1,0 m eingehalten wird, kann Niederschlagswasser von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und solches von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden (Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 11. Mai 2012).

#### Klima

Der Umweltatlas, Karte Klimafunktionen (2001) gibt Planungshinweise aus stadtklimatischer Sicht. Der Geltungsbereich ist eingestuft als Siedlungsraum. Er wird als nicht belastet bzw. als klimatischer Komfortbereich bezeichnet.

Der Geltungsbereich liegt am Rande eines Kaltluftentstehungsgebietes mit einem hohen Kaltluftvolumenstrom. Die bioklimatische Belastung des Siedlungsraumes wird im Umweltatlas, Karte Klimafunktionen (2005) dementsprechend als günstig beschrieben.

#### Boden

Überwiegend vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden sowie gering verbreitet vergleyte, podsolige Braunerden und vergleyte Podsol- Braunerden aus Decksand über Niederungssand, gering verbreitet Braunerde-Gleye und Gleye aus Fluss- oder Niederungssand.

Bodengesellschaften 2005 (Umweltatlas):

Bodengesellschaft:	Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina
auf/aus:	Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche
Nutzung:	Gewerbe- und Industriegebiet
Ausgangsmaterial:	Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt
Geomorphologische Einheit:	An keine geomorphologische Einheit gebunden

#### Verkehrslärm, Eisenbahn/ S-Bahn

Nördliche Geltungsbereichsgrenze:

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte (2005) wird für die südlichen Fahrbahn des Fürstenbrunner Wegs ein Gesamtmittelungspegel an der Bebauung von 69,7 dB(A) tags und 63,3 dB(A) nachts angegeben.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) (für Verkehrslärm) nachts) werden jeweils um 4,7 dB(A) bzw. 8,3 dB(A) überschritten.

Südliche Geltungsbereichsgrenze:

Nach Aussage der strategische Lärmkarte  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindeks) Eisenbahn-/ S-Bahnverkehr (2007) ergeben sich an den zur Bahn gelegenen Gebäuden Immissionswerte von 72,2 dB(A) bis 73,4 dB(A).

Gemäß der strategische Lärmkarte  $L_{Night}$  (Nachtlärm-Index) Eisenbahn-/ S-Bahnverkehr (2007) werden am südlichen Rand des festgesetzten Gewerbegebiets entlang der Bahnanlage nachts Werte zwischen 62,3 dB(A) und 65,7 dB(A) erreicht.

Die Aussagen der strategischen Lärmkarten lassen sich nur bedingt und nur hinsichtlich der Nachtwerte anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bewerten. Demnach wird der Nachtwert für Verkehrslärm von 55 dB(A) um bis zu 10,7 dB(A) überschritten.

#### Entwässerungssystem

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Schmutz- und Regenwasser getrennt kanalisiert (Trennsystem).

### 3.4.5 Lärminderungsplanung

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

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

Der Aktionsplan trifft keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-134-1B.

### 3.5 Denkmalschutz

In der Denkmalliste Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B keine Eintragungen enthalten.

### 3.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B ist nachfolgende Fläche als Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster geführt:

Nr. 14285 (Grundstück Fürstenbrunner Weg 97)

Lagerung toxischer und brennbarer Gase.

Es handelt sich hierbei um Flächen, auf denen aufgrund langjähriger industrieller und gewerblicher Nutzung (u. a. Galvanik) mit Boden- und Grundwasserunreinigungen gerechnet werden muss. Die Verdachtsflächen bedürfen einer textlichen Erwähnung. Bei Eingriffen in den Boden ist mit Auflagen und Maßnahmen des Boden- und Grundwasserschutzes zu rechnen. Aktueller Untersuchungsbedarf besteht bei einer baulichen Nutzung als Gewerbegebiet derzeit nicht.

### 3.7 Ortsstatute

Ortsstatute sind für diesen Bereich nicht vorhanden.

### 3.8 Grunddienstbarkeiten

Im Grundbuch von Stadt Charlottenburg sind in Abt. II folgende Grunddienstbarkeiten:

Blatt 23088 (Fürstenbrunner Weg 97):

- Überspannung des Grundstücks mit einer Hochspannungsleitung zu Gunsten des Kraftwerks West.
- Unterhaltung und Betreuung von 4 Rohrleitungen
- Netzstationsrecht zu Gunsten Vattenfall

Blatt 12965 (Fürstenbrunner Weg 99):

- Überspannung des Grundstücks mit einer Hochspannungsleitung zu Gunsten des Kraftwerks West.
- Unterhaltung und Betreuung von 4 Rohrleitungen zu Gunsten des Landes Berlin (Berliner Wasserbetriebe)
- Netzstationsrecht zu Gunsten Vattenfall

- Einbau und Betrieb einer Schmutzwasserentwässerungsleitung
- Brunnen- und Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Stadt Charlottenburg, Blatt 23088.

### 3.9 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis sind am 23. Juni 1987 folgende Baulasten für das Grundstück Fürstenbrunner Weg 99 zugunsten des Grundstückes Fürstenbrunner Weg 97 eingetragen worden:

- Fläche für Einbau und Betrieb einer Schmutzwasserentwässerungsleitung,
- Fläche für Einbau und Betrieb einer Entnahmeleitung aus dem bestehenden Tiefbrunnen zu Feuerlöschzwecken.

## **II. PLANINHALT**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Im Oktober 2009 wurden vom Stadtplanungs- und Vermessungsamt die bezirklichen Gewerbeflächen - Baunutzungsplan/festgesetzte Bebauungspläne - mit entsprechenden Festsetzungen auf ein Planerfordernis speziell bezogen auf 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 Flächennutzungsplanes anzupassen wären. Dazu gehört auch der Bebauungsplan VII-134.

Das Ergebnis wurde in einem Plan dokumentiert, der im Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung gebilligt wurde. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-134 wird in diesem Plan bei der Risikoeinschätzung „kein erhöhtes Risiko“ gesehen. Die Inhalte des Bebauungsplans sind jedoch an die Ziele der Regional- und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Aufgrund dieser Einschätzung besteht Handlungsbedarf.

Der am 10. November 1966 festgesetzte Bebauungsplan VII-134 wurde unter teilweiser Überplanung des Bebauungsplans VII-9 aufgestellt.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben muss die fortschreitende Beurteilung und Veränderung von Nutzungsstrukturen und Nutzungsarten beachtet werden und auch, dass die Festsetzungen von 1966 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 dabei nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und Leitvorstellungen entsprechen.

Mit dem Bebauungsplan VII-134-1B wird der Bebauungsplan VII-134 von der BauNVO 1962 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt, wobei als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO verbleibt. Über textliche Festsetzungen erfolgt gemäß § 1 BauNVO eine Nutzungsgliederung, die nachvollziehbar die Nutzungen anpasst.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets wird begründet mit der inhaltlichen Ableitung der allgemeinen Zweckbestimmung aus dem geltenden Planungsrecht. Es handelt sich damit um eine Umstellung von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1962 auf ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990.

#### Bebauungsplan VII-134 - BauNVO 1962 -

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,

Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,

Tankstellen.

#### Bebauungsplan VII-134-1B - BauNVO 1990 -

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Die allgemeine Zweckbestimmung, der Gebietscharakter, ergibt sich aus § 8 Abs. 1 BauNVO:

Gewerbegebiete 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.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, .....

Durch die Änderungsverordnung von 1990 ist in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der Halbsatz „soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können“ weggefallen. Begründet wurde dies mit Rücksicht auf die insoweit eindeutige Bestimmung des zulässigen Störungsgrades in § 8 Abs. 1 BauNVO (Fickert/Fieseler, 11. Auflage, § 8 Rn 4.1). Eine inhaltliche Änderung ist mit dem Fortfall nicht verbunden (§ 8 Rn 6).

„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“ herausgegliedert worden und als eigenständige Nutzungsart in die Zulässigkeit übertragen. Auch hier ist bei der Zulässigkeit der Störungsgrad zu prüfen. Bei den Anlagen für sportliche Zwecke kann es sich sowohl um Gemeinbedarfsflächen als auch um gewerblich betriebene sportliche Anlagen handeln.

Der Baugebietscharakter im Sinne seiner Zweckbestimmung erfordert eine inhaltliche Ausformung des Gewerbegebiets durch zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

Dazu gehört, dass nach der Novellierung der BauNVO im Jahr 1990 Vergnügungsstätten eine eigenständige Nutzungsart sind und nicht mehr wie früher ein Unterbegriff eines Gewerbebetriebes. Vergnügungsstätten erfordern wegen ihres bekannten besonderen Erscheinungsbildes eine eigenständige abschließende Regelung. 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 zu begegnen.

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 Gewerbegebiets für diese Nutzungen wenig geeignet ist (Fickert/ Fieseler, 11. Auflage, § 8 Rn 15). Ein Ausschluss dieser Nutzungen würde aber nicht dazu führen, die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets in Frage zu stellen.

Der Bebauungsplan VII-134-1B mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO berücksichtigt mit seiner Nutzungsgliederung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-134 und passt sie der Systematik der Baunutzungsverordnung 1990 und den örtlichen Gegebenheiten mit den textlichen Festsetzungen an. Durch die Überleitung des Bebauungsplans VII-134 auf das aktuelle Recht mit dem Bebauungsplan VII-134-1B ändert sich das zugrunde liegende Leitbild nicht und der planerische Grundgedanke bleibt erhalten.

Die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung werden nicht berührt, die Änderungen / Modifizierungen beruhen auf der fortgeschrittenen städtebaulichen Entwicklung und einer Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung. Die planerische Grundkonzeption wird dadurch nicht angetastet.

## **2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens**

Der Bebauungsplan VII-134-1B sichert unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes zur Art der baulichen Nutzung die gewerblich genutzten Grundstücke in Übereinstimmung mit der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) planungsrechtlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990.

## **3. Planinhalt**

Der Bebauungsplan VII-134-1B setzt als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Dies erfolgt zeichnerisch (GE) und über textliche Festsetzungen. Die bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - bis auf die festgesetzte Bauweise – bleiben weiter unverändert bestehen.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.



Über textliche Festsetzungen wird gemäß § 8 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches geregelt.

Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im GE allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind folgende Betriebsarten unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke.

Nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- untergeordnete Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, sofern der Verkauf einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet ist.

Darüber hinaus sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im GE allgemein zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke

unzulässig. Anlagen für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im GE allgemein zulässigen

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- die nach § 13 BauNVO auch in Gewerbegebieten zulässigen Räume und Gebäude für freie Berufe

sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

- für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (mit Ausnahme von betriebseigenen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4) sowie für
- Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 3.2. Sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen werden auf die Stätte der Leistung beschränkt. Im Geltungsbereich wird das Außerkrafttreten der bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise bestimmt.

### 3.3 Bestandsschutz

Der Bebauungsplan hat nur Wirkung für die Zukunft. Nach vorherigem Recht genehmigte Nutzungen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen.

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-134-1B 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 Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von baulichen Änderungen im Bestand begleitet ist.

## 4. **Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungskonzept verfolgt die Zielrichtung, Flächen sowohl für das produzierende als auch für das verarbeitende Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bereitzuhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist laut Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich - EpB – nicht explizit als Fläche für den produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiet) dargestellt. Dennoch befindet er sich in unmittelbarer Umgebung des EpB-Gebietes Nr. 15 (Siemensstadt) und ist in einer Entfernung von nur 2 km verkehrlich gut an das Bundesautobahnnetz (BAB A 100 - Stadtring -) angeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-134-1B wird ein Gewerbegebiet – GE – festgesetzt. Grundlage dafür bildet § 8 BauNVO 1990.

Damit wird das im Bebauungsplan VII-134 festgesetzte Gewerbegebiet in Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auf die Baunutzungsverordnung von 1990 übergeleitet. Die über den Bebauungsplan VII-134-1B festzusetzende Nutzung als „Gewerbegebiet“ – § 8 BauNVO 1990 – trägt den übergeordneten Vorgaben Rechnung. Mit der Überleitung auf die Baunutzungsverordnung von 1990 entfällt künftig im Plangebiet die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die bislang zulässig sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B werden somit künftig keine großflächigen Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein. Das sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup>; diese sind nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass die großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf ein Maß begrenzt werden, das nicht geeignet erscheint die Zentrenstruktur zu gefährden. Darüber hinaus kann im für den jeweiligen Bebauungsplan gemäß § 1 BauNVO entschieden werden, dass Einzelhandel unzulässig ist und damit nachteilige Auswirkungen auf die örtlichen oder überörtlichen Zentrenstrukturen vermieden werden. Die Festsetzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Struktur in diesem Bereich.

Die Regelungen erfolgen über textliche Festsetzungen.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In den Bebauungsplan VII-134-1B werden die gemäß Nutzungskatalog unter dem Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ subsumierten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weitgehend übernommen. Hiervon ausgenommen werden aus den ‚Gewerbebetrieben aller Art‘ die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sofern sie nicht Bestandteil der gewerblichen Hauptnutzung sind. Damit sind weiterhin Gewerbebetriebe wie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume für freie Berufe sowie Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, sofern der Verkauf einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und sofern dabei ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete oder weiter zu verarbeitende Produkte veräußert werden.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im Gewerbegebiet nur zulässig, soweit es sich um Anlagen für betriebseigene Zwecke handelt und diese der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Gewerbegebiet nur zulässig, soweit sie betriebseigenen Zwecken dienen und der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmeregelung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit dem Ausschluss bzw. der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen wird die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets nicht in Frage gestellt.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind sichergestellt. Damit wird auch dem Gebot gemäß §§ 3, 5 und 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (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. Die Auswahl der neuen Festsetzungen im Gewerbegebiet berücksichtigt das seit Jahrzehnten spannungsfreie Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsarten.

Der vorgenommene Nutzungsgliederung dient der Vereinbarkeit der Gewerbegebietsnutzung und neuer Ansiedlung mit den in der näheren Umgebung an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen (Außenbereich, Erholungsnutzung, Kleingärten). Beschwerden sind in der Vergangenheit nicht bekannt geworden. Mit Festsetzung des Bebauungsplans VII-134-1B wird das bestehen-

de Gewerbegebiet stärker gliedert, wodurch die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen weiter verbessert wird.

Im Hinblick auf die Anregung, eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für das GE-Gebiet festzusetzen (Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 4. Juni 2012 im Rahmen der Beteiligung der Behörden) wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Konfliktbewältigung abzuschichten. Vorrangiges Planungsziel ist die Flächensicherung zugunsten gewerblicher Nutzungen unter Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990. Die Regelungen des Bebauungsplans (VII-134-1B) bewirken auch ohne die konkreten Bestimmungen zum Immissionsschutz eine sinnvolle städtebauliche Ordnung. Auch ohne die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung ist im Genehmigungsverfahren des Einzelvorhabens dem Lärmschutz Rechnung zu tragen. Auch in soweit wird ohne die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung eine sinnvolle städtebauliche Ordnung durch den Bebauungsplan sichergestellt. (Vgl. VG-Urteil v. 9.3.2011) Diese Einschätzung wird vom bezirklichen Umweltamt nicht in Frage gestellt. Bedenken wurden nicht erhoben (Stellungnahme Umweltamt vom Juni 2012).

#### Textliche Festsetzung Nr. 1:

**„Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Letztgenannte Anlagen für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.“**

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Subsummierung unter Gewerbebetrieben aller Art) allgemein zulässigen **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO „Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ wird hierdurch nicht in Frage gestellt. Aufgrund der vergleichsweise kleinen Gewerbegebietsfläche ist eine eher sensible Nutzung wie der Beherbergungsbetrieb innerhalb des Gewerbegebiets kaum konfliktfrei einzugliedern.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes haben den „Menschen“ als Mittelpunkt, wenn auch nur zur vorübergehenden Unterbringung. Damit sind in diesem Zusammenhang die gesunden Wohnverhältnisse zu prüfen, denn Wohnen ist über § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eigentlich nur für einen eingeschränkten Personenkreis zulässig. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bezieht sich vorrangig auf die Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe – in Bezug auf das Gewerbegebiet selbst –, während Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch in den Gebieten nach §§ 3 bis 7 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässige gewerblich betriebene **Anlagen für sportliche Zwecke** sowie gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO aus-

geschlossen, sofern es sich bei letztgenannten nicht um Anlagen für betriebs-eigene Zwecke (Betriebssport u. ä.) handelt.

Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet wird der Tendenz entgegengewirkt, Anlagen für das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung in Bereichen anzusiedeln, die hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung – wenn gleich es sich nicht um ein EpB-Gebiet handelt - eher verarbeitenden Gewerbebetrieben, produktionsorientierten Dienstleistungsunternehmen oder auch Betrieben des Baugewerbes vorbehalten bleiben sollen. Das beschränkte Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Bezirks soll einer originär gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Übrigen können sich Anlagen für sportliche Zwecke auch in anderen Baugebieten (MK, MI) ansiedeln.

Mit dem Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzung – Anlagen für sportliche Zwecke – wird die allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO „Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ nicht in Frage gestellt. Die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, die betriebseigenen Zwecken dienen, bleibt hiervon unberührt. Die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ wird nach der Zweckbestimmung nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen.

Der Sportanlagenbegriff reicht vom (einzelnen) Tennisplatz und der jeweiligen Gesamtanlage sowie ähnlichen Einrichtungen für besondere Sportarten über die Turnhalle, das Schwimmbad bis zum Fußballstadion mit Umkleidekabinen und sonstigen erforderlichen Nebenanlagen.

Die „Anlagen für sportliche“ Zwecke sind von ihren Nutzungen her breit gefächert, das gilt auch für die Größenordnungen, d.h. die benötigten Flächen der Anlagen und die Maßnahmen die notwendig sind, diese Sportanlagen jeweils konfliktfrei einzugliedern. Um sicherzustellen, dass sich eine beantragte Anlage für sportliche Zwecke in das künftige Nutzungskonzept des Bebauungsplanes mit einem vergleichsweise kleinen Gewerbegebietsfläche einfügt, werden nur solche Anlagen für sportliche Zwecke berücksichtigt, die ausschließlich betriebseigenen Zwecken dienen und sich ihnen unterordnen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2

**„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern.“**

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche: < 800 m<sup>2</sup>) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz nahe der Bezirksgrenze des Bezirks Spandau von Berlin für den motorisierten Personennahverkehr potentiell für Einzelhandelsnutzungen geeignet.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bezieht sich vorrangig auf die Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe – in Bezug auf das Gewerbegebiet selbst –, während Einzelhandelsbetriebe auch in den Baugebieten nach §§ 6 und 7, resp. 11 BauNVO allgemein zulässig sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets ist mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht in Frage gestellt, da ein breites Spektrum aller sonstigen Gewerbebetriebe aller Art weiterhin allgemein zulässig bleiben und Verkaufsflächen, die in direktem Bezug zu einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen hiervon ausgenommen bleiben.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden auf Kerngebiete und die sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO 1990 verwiesen.

Aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung (StEP) sollten mit Bezug auf die Entwicklungsgrundsätze des StEP Zentren 3 (Steuerungsgrundsatz 2) nicht nur großflächige, sondern auch kleinflächige Einzelhandelsnutzungen (mindestens solche mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten) planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Nach dem Steuerungsgrundsatz 2 sind (nicht-großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größe mit Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken.

Diesem Steuerungsgrundsatz folgend, ist die Einzelhandelsnutzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen und sind Flächen für den Verkauf von Waren auf Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetriebe beschränkt und diesen untergeordnet.

Im Umfeld des Geltungsbereichs kann im Bereich des Fürstenbrunner Wegs im Geltungsbereich der festgesetzten Bebauungspläne VII-104/ VII-104-2B auf Flächen verwiesen werden, die Einzelhandelsnutzungen offen stehen und bereits dementsprechend genutzt werden (z.B. ALDI, LIDL). Gleiches gilt für das Einkaufszentrum am Siemensdamm im Bezirk Spandau (z.B. REWE).

Das bereits beschränkte Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen im Bezirk soll nicht durch Einzelhandelsbetriebe weiter dezimiert werden, sondern eher verarbeitenden Gewerbebetrieben, produktionsorientierten Dienstleistungsunternehmen oder auch Betrieben des Baugewerbes vorbehalten bleiben.

Der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet berührt nicht die Grundzüge der Planung, da der planerische Grundgedanke - Gewerbegebiet - erhalten bleibt. (OVG NRW 7.5.2007 - 7D 64/06 -)

### Textliche Festsetzung Nr. 3

**„Im Gewerbegebiet können die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Räume und Gebäude für freie Berufe**

**nach § 13 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.“**

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets wird das mögliche Nutzungsspektrum der zulässigen Nutzungen bereits räumlich stark eingeschränkt. Aus diesem Grund ist bei der Prüfung der Zulässigkeit im Falle von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden von der Einzelfallprüfung Gebrauch zu machen, um einen Flächenverbrauch zu Lasten eines ohnehin beschränkten Flächenangebotes für verarbeitende Gewerbebetriebe, produktionsorientierte Dienstleistungsunternehmen oder auch Betriebe des Baugewerbes zu verhindern, bzw. steuern zu können. Hauptkriterium bei der Beurteilung des Einzelfalls und der Gewährung einer Ausnahme ist u. a. die Zuordnung der einzelnen Nutzungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets. Dabei wird die im Bestand vorhandene Büronutzung nicht verkannt. Der Bebauungsplan stellt mit seinen Festsetzungen aber auf die Zukunft ab und die Einzelfallprüfung erfolgt dann auf der Grundlage konkretisierender Planungen.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bezieht sich vorrangig auf die Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe – in Bezug auf das Gewerbegebiet selbst –, während Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude auch in den Baugebieten nach §§ 6 und 7 BauNVO allgemein zulässig sind.

Die gemäß § 13 BauNVO in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO zulässigen Räume und nach §§ 4a bis 9 BauNVO zulässigen Gebäude für freie Berufe sind im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets wird das mögliche Nutzungsspektrum der zulässigen Nutzungen bereits räumlich stark eingeschränkt. Aus diesem Grund ist hinsichtlich des Umfangs bei der Prüfung der Zulässigkeit im Falle von Räumen und Gebäuden für freie Berufe von der Einzelfallprüfung Gebrauch zu machen, um einen Flächenverbrauch zu Lasten eines ohnehin beschränkten Flächenangebotes für verarbeitende Gewerbebetriebe, produktionsorientierte Dienstleistungsunternehmen oder auch Betriebe des Baugewerbes zu verhindern, bzw. steuern zu können. Hauptkriterium bei der Beurteilung des Einzelfalls soll die Anbindung an eine dementsprechende Hauptnutzung sein. Dieser hat sich der Einzelfall deutlich unterzuordnen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt gewahrt, weil die vorgenannten Nutzungen nicht generell ausgeschlossen sind, sondern lediglich einer Prüfung im Einzelfall unterliegen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4

**„Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Letztgenannte Anlagen für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.“**

Über die textliche Festsetzung Nr. 4 sind im Gewerbegebiet die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Es handelt sich bei den Anlagen in erster Linie um Anlagen für den Gemeinbedarf. Bei der städtebaulichen Beurteilung des jeweiligen speziellen städtebaulichen Anlagenbegriffs kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse oder die gewerberechtliche, handelsrechtliche oder steuerrechtliche Einordnung der Anlagen an. Es ist nicht entscheidend, ob sich die Flächen in öffentlicher Hand befinden und / oder die Anlagen von privaten oder kirchlichen Institutionen betrieben werden.

„Die genannten Anlagen sind in GE-Gebieten zwar ausnahmsweise zulassungsfähig. Der Gebietscharakter - (...) - ist im Allgemeinen für derartige Anlagen aber wenig geeignet.“ (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 8, Rn 15).

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 – event. Sondergebiet).

Die Anlagen für **soziale Zwecke** setzen sich zusammen aus sozialer Fürsorge und öffentlicher Wohlfahrt, dazu gehören Jugendheime, Altersheime, Obdachlosenasyile, nicht konfessionelle Kindergärten, Kinderkrippen, Kinderhorte, Eltern-Kind-Gruppen für Kinderbetreuung, Fürsorgeeinrichtungen. Die Abgrenzung zwischen sozialen Anlagen und den Anlagen für gesundheitliche Zwecke ist oft schwierig, aber für das Planungsrecht ohne Bedeutung.

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

(Quelle: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, Vorbem. §§ 2-9, Rn 13, 14, 15)

Alle hier aufgelisteten Anlagen haben den „Menschen“ als Mittelpunkt, teilweise sogar in Verbindung mit Wohnen oder zur vorübergehenden Unterbringung. Damit sind in diesem Zusammenhang die gesunden Wohnverhältnisse zu prüfen, denn Wohnen ist über § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eigentlich nur für einen eingeschränkten Personenkreis zulässig. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bezieht sich vorrangig auf die Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe – in Bezug auf das Gewerbegebiet selbst –, während



die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in allen Baugebieten, die das Wohnen beinhalten (§§ 2 bis 6 BauNVO), allgemein zulässig sind.

Die direkte Nähe dieser Anlagen zum Wohnen ist Bestandteil eines funktionierenden Gemeinwesens.

Obwohl die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind, könnte eine Einzelfallprüfung nicht zur Konfliktbewältigung der Nutzungen untereinander beitragen. Die innerhalb der Auflistung der Anlagen genannten Nutzungen zum Wohnen (z. B. Altenheime, Pfarrhäuser, Schwesternheime, Altenpflegeheime u. a.) sowie zum vorübergehenden Aufenthalt (z. B. Heil- und Pflegeanstalten, Krankenhäuser u. a.) oder auch Kindertagesstätten, die noch Freiflächen benötigen, sind mit dem Gewerbegebiet nicht vereinbar.

Um im Vorfeld Konflikte auszuschließen, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - mit Ausnahme betrieblicher Einrichtungen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

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

### **Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)**

Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B verändert sich die Zweckbestimmung des Baugebietes (GE) nicht. Die allgemeine Zweckbestimmung wird durch § 8 Abs. 1 BauNVO vorgegeben.

Der Ausschluss dieser speziellen Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist auch in Bezug auf die dadurch beschränkte Baufreiheit mit Artikel 14 Grundgesetz (GG) vereinbar.

Der § 8 BauNVO subsumiert (da nicht ausdrücklich differenziert wie in § 4a BauGB) Vergnügungsstätten, die wegen ihres Umfangs nur im Kerngebiet zulässig sind – kerngebietstypische Vergnügungsstätten – , aber auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (§ 4a und § 6 BauNVO) und lässt sie ausnahmsweise zu.

Das bedeutet, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung einen überörtlichen Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.02.1986), im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind.

Zu den Vergnügungsstätten zählen z. B.:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sexshops mit Videokabinen
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

- Wettbüros sowie
- Swinger Clubs

Auch vor dem Hintergrund, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Rahmen einer erforderlichen Einzelfallprüfung nicht der Funktion und der Charakteristik eines Gewerbegebiets entsprechen können (siehe auch Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 8, Randnummer (RN) 16, 11., 11. Auflage) und mit ihnen weiterhin städtebaulich nicht vertretbare Auswirkungen (siehe Ausführungen unten) verbunden sein könnten, sollen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um eine eindeutige und für jeden Antragsteller nachvollziehbare Regelung zu erzielen. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in diese Regelung einbezogen worden, da ihre Ansiedlung zu Spannungen mit den vorhandenen bzw. hinzukommenden Nutzungen führt und die Konfliktbewältigung ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen und nicht dem nachfolgenden Zulassungsverfahren vorbehalten bleiben soll.

Die oben aufgeführten Vergnügungsstätten können unterschiedlichste Ausstattung und Betriebsformen haben, sind aber verbunden mit Lärmbelästigungen und zum Teil auch mit Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes. Auch ist das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten animierten Besucher im Allgemeinen nicht zu verhindern oder zu unterbinden. Der Ziel- und Quellverkehr überwiegend in den Abend- und Nachtstunden verbunden mit Parksuchverkehr, Lärmbelästigungen durch klappende Türen, aufheulende Motoren von Autos und Motorrädern gehören ebenfalls dazu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-134-1B liegt direkt an der Südseite der Spree und stellt ein relativ isoliertes Gewerbegebiet inmitten eines durch Außenbereichsnutzungen geprägten Bereiches dar.

Die Nähe des Gebietes zur Innenstadt macht diesen Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlichster Art interessant.

Da in der Innenstadt die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. der Verbleib dieser Betriebe aufgrund fehlender verfügbarer freier Gewerbeflächen sowie der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen – zum Teil nicht zulässig oder von der Größe und den Auswirkungen nicht umsetzbar oder störend – sich schwierig gestaltet, kann hier ein Flächenpotential am Rand der Innenstadt gesichert werden, das alle Anforderungen an ein Gewerbegebiet erfüllt. Es werden hier die planerischen Voraussetzungen geschaffen, die es ermöglichen, einer Bedarfslage – zum Beispiel einer Neuansiedlung bzw. als innerstädtisch gelegenes Gewerbegebiet als Ersatzstandort für von der Tertiärisierung der Innenstadtgrundstücke gefährdete Betriebe – gerecht zu werden und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten läuft dem Ziel einer gewerblichen Ansiedlung nachhaltig zuwider und führt nicht zur Stärkung des Gewerbegebiets. Das Vorhandensein von Vergnügungsstätten erschwert auf Grund der negativen Imagewirkung die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, führt zu Abwanderung, kann zu Leerstand, zur Veränderung des Miet- und Kaufpreisgefüges und Entstehung eines Vergnügungsviertels führen. Das soll mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten verhindert werden. Hier soll die räumliche Steuerung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dazu beitragen, dass Nutzer im Umfeld

sowie die Betriebe selbst nicht gestört oder belästigt werden, die Struktur des Gewerbegebiets, sein Erscheinungsbild und sein Image nicht nachteilig verändert werden.

Um Interessenkonflikten innerhalb des Gewerbegebiets im Vorfeld zu begegnen, werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat eine Fläche von 65 km<sup>2</sup>. Davon sind lediglich 3 km<sup>2</sup> als gewerbliche Baufläche planungsrechtlich festgesetzt. Darunter fallen Flächen, die durch den Baunutzungsplan als beschränktes oder reines Arbeitsgebiet festgesetzt wurden sowie Gewerbe- und Industriegebiete, die durch Bebauungspläne festgesetzt wurden.

Von den 3 km<sup>2</sup> werden 1/3, also 1 km<sup>2</sup>, durch Versorgungsanlagen wie Kraft- und Gaswerke genutzt oder sind Standorte der Berliner Stadtreinigung, der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) und der Feuerwehr. Die anderen 2 km<sup>2</sup> werden zum Teil im Bestand durch Kleingärtner genutzt. Andere Flächen wurden „tertiärisiert“, d. h. dort befinden sich Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Standorte der Deutschen Rentenversicherung (ehemals BfA). Damit steht nur ein kleiner Anteil der Flächen für produzierendes oder produktionsnahes Gewerbe zur Verfügung.

In Anbetracht dieser Bilanz ist festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall um einen Bereich handelt, den es gilt weiter für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln.

Durch die vorgenommene Nutzungsdifferenzierung wird eine dem Standort und seiner Umgebung angemessene und verträgliche Nutzungspalette vorgesehen. Durch den Ausschluss der Vergnügungseinrichtungen wird einer nutzungsbedingten Unruhe entgegengewirkt, beziehungsweise werden mögliche Interessenkonflikte von vornherein vermieden.

Die vorrangigen Ziele einer Gewerbegebiets-Festsetzung werden dabei gewahrt. Die Unterbringung von Gewerbebetrieben ist planungsrechtlich zulässig.

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. Vergnügungsstätten sind weiterhin – wie bereits dargelegt – ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 in Gewerbegebieten zulässig, soweit sie dem Charakter des Baugebietes entsprechen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5

**„Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.“**

Werbeanlagen - insbesondere eigenständige Werbeanlagen - die keinen Bezug zur Stätte der Leistung innerhalb des Gewerbegebiets erkennen lassen, sind unzulässig, um das Image des Gewerbebestandes nicht unnötig durch Fremdwerbung in Frage zu stellen. Das vom öffentlichen Straßenland wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen soll nicht durch vorgelagerte Werbetafeln oder Schilder dominiert werden („Schilderwald“), die geeignet sind die städtebauliche und architektonische Qualität einer künftigen Bebauung nachhaltig zu beeinträchtigen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstückfläche

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-134 zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche gelten unverändert weiter. Die bisher geltende „offene“ Bauweise wird aufgehoben, um den Anforderungen an eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke Rechnung zu tragen.

#### 4.3 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften

##### Textliche Festsetzung Nr. 6

**„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 und der Bauweise enthalten, außer Kraft. Im Übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen weiter.“**

Mit der Festsetzung wird klargestellt, welche verbindliche 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-134 weiterhin planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben in Hinsicht auf das Maß der baulichen Nutzung. Die „offene“ Bauweise hingegen wird aufgehoben.

### **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

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

Der Bebauungsplan VII-134-1B trägt mit seinen Änderungen zur städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich bei.

Mit den Festsetzungen wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, gewährleistet. Sie trägt sowohl dem baulichen Bestand mit seinen gewerblichen Nutzungen als auch künftigen Ansiedlungen Rechnung. Dazu gehören auch der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, gewerblich betriebenen und sonstigen Anlagen für sportliche Zwecke (mit Ausnahme solcher für betriebseigene Zwecke) sowie die Beschränkungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - mit Ausnahme solcher für betriebseigene Zwecke -) im Bebauungsplan. Damit erfolgt eine Konfliktbewältigung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen bereits im Vorfeld, um ein ungestörtes Nebeneinander zu gewährleisten.

Entsprechend der Zielsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dabei insbesondere berücksichtigt worden:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Die Belange der Wirtschaft und der Versorgung, insbesondere durch die Verbesserungen der Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe und den damit verbundenen Arbeitsplätzen.

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

Grundlage für die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist das Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der Flächennutzungsplan, der Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel (StEP Zentren 3), die AV Einzelhandel und die AV Zentrenkonzepte.

Maßnahmen zur Sicherung der Planung im Sinne der §§ 14, 15 BauGB sind bislang nicht erforderlich geworden.

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

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

#### 4. **Gender Mainstreaming**

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen.

Der wesentliche Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist die Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebiets. Geschlechterspezifisch differenzierte Auswirkungen sind nicht erkennbar.

#### 5. **Auswirkungen auf die Umwelt**

##### 5.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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

1. Die Grundzüge der Planung dürfen durch die Planänderung nicht berührt werden.
2. Es darf nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
3. Es darf keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete geben (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ ist auf den Bebauungsplan VII-134 zu beziehen, der durch den Bebauungsplan VII-134-1B teilweise geändert wird. Die Planänderungen und Ergänzungen erhalten den wesentlichen Gehalt des Bebauungsplans VII-134 und das ihm zugrunde liegende Leitbild mit seinem planerischen Grundgedanken.

Dem Bebauungsplan VII-134-1B liegt der qualifizierte Bebauungsplan VII-134 zugrunde, der Art und Maß der baulichen Nutzung regelt.

Der am 10. November 1966 festgesetzte Bebauungsplan VII-134 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Den Festsetzungen zugrunde liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962.

Die Umstellung des Gewerbegebiets - Bebauungsplan VII-134 (BauNVO 1962) - auf die Baunutzungsverordnung von 1990 - Gewerbegebiet § 8 BauNVO - mit dem Bebauungsplan VII-134-1B ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben muss die fortschreitende Entwicklung und Veränderung von Nutzungsstrukturen und Nutzungsarten beachtet werden und auch dass

die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-134 von 1966 dabei nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und Vorstellungen entsprechen, wobei die Zweckbestimmung der beiden Gebiete (§ 8 Abs. 1 BauNVO) identisch ist.

Darüber hinaus sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hier besteht ein Widerspruch. Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-134 ermöglichen auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Bestehende Bebauungspläne müssen an die später erlassenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden, um eine diesen Zielen entsprechende städtebauliche Struktur zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan VII-134-1B setzt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO von 1990 fest und gliedert über textliche Festsetzungen die Nutzungsart.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Überführung auf die derzeit geltende Rechtsgrundlage (BauNVO 1990) zur Art der baulichen Nutzung und durch die Aufhebung der offenen Bauweise nicht berührt. Durch den Bebauungsplan VII-134-1B wird das zugrunde liegende Leitbild nicht geändert und der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die Änderungen beruhen auf der fortgeschrittenen städtebaulichen Entwicklung und einer Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und den Flächennutzungsplan.

Die planerische Grundkonzeption wird dadurch nicht angetastet. Es verbleibt ein Gewerbegebiet. Zweckbestimmung des Gewerbegebiets und die Zulässigkeitsvoraussetzungen ändern sich nicht, d. h. der grundlegende Charakter des Gebietes bleibt uneingeschränkt erhalten.

Die Änderungen/Ergänzungen sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar (siehe hierzu auch: II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen). Auch der Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet ist städtebaulich gerechtfertigt, denn dadurch wird ein Flächenverbrauch durch den Einzelhandel verhindert und es werden gewerbliche Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe reserviert. Die Änderung des Bebauungsplans kann hierbei im Wege nach § 13 Abs. 1 BauGB erfolgen. (OVG Nordrhein-Westfalen v. 7.5.2007 -7 D64/06.NE). Dies ist auch außerhalb der EpB-Kulisse gerechtfertigt, da das südöstlich am Fürstenbrunner Weg gelegene Gewerbegebiet im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans VII-104-2 liegt und bereits im Bestand durch Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen geprägt ist. Somit ist der Vorbehalt, Flächen für produzierende und verarbeitende Betriebe zu sichern, gerechtfertigt, da gewerblich zu nutzende Flächen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf nicht mehr im ausreichenden Maße zu Verfügung stehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-134-1B 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.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab-

gesehen werden. Da bei der Überleitung des Bebauungsplans VII-134/VII-134-1B die Nutzungsart (GE in GE) in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt und damit die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, kann ohne materielle Einschränkungen die Erörterung und Unterrichtung der Öffentlichkeit entfallen (§ 3 Abs. 1 BauGB). Gleiches gilt für die Flexibilisierung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Aufhebung der offenen Bauweise.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Information darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt entsprechend § 4c BauGB sind nicht anzuwenden. Im Rahmen der Bekanntmachung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt wird.

## 5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-134-1B, der nur die Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet – neu festsetzt gilt der rechtskräftige Bebauungsplan VII-134 für die Beurteilung des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen bei Vorhaben weiter.

Der im vereinfachten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inkl. Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Schadstoffe etc.).

Das Plangebiet befindet sich nicht in räumlicher Nähe von festgelegten 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 Bauungs- 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, bisher zulässige - im Plangebiet jedoch nicht vorhandene - Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ge-



werblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990 jetzt ausgeschlossen werden. Dies gilt auch im Zusammenhang mit der weitergeltenden Festsetzung im Bebauungsplans VII-134 einer „nicht überbaubaren Grundstückfläche“ im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1962 geltende Festsetzung ließ eine weitgehende Versiegelung dieser Flächen z. B. durch Stellplatzanlagen bereits in der Vergangenheit zu.

Der derzeitige Umweltzustand lässt kein dringendes Erfordernis erkennen, im Bebauungsplan ergänzende Regelungen zum Umwelt- und Naturschutz zu treffen. Die Altlastensituation wird durch das Umweltamt als bei Fortsetzung der gewerblichen Nutzung unkritisch eingeschätzt, akuter Handlungsbedarf besteht diesbezüglich nicht. Das Stadtbild bleibt unverändert gewerblich geprägt.

Von der Umstellung des Bebauungsplans VII-134 mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets (BauNVO 1962) auf ein Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung 1990 und den Ausschluss einzelner bisher im Plangebiet zulässiger Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Ein Eingriff in Natur und Landschaft über das bisher planungsrechtlich zulässige Maß hinaus wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht.

## **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für den Geltungsbereich „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-134-1B sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **IV. HAUSHALTMÄßIGE AUSWIRKUNGEN**

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:	Keine
Personalwirtschaftliche Auswirkungen:	Keine

## **V. VERFAHREN**

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht**

Gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (I B) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5) jeweils mit Schreiben vom 9. Dezember 2011 über die Absicht, den Bebauungsplan VII-134-1B aufzustellen, informiert worden.

Mit Schreiben vom 10. Januar 2012 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die Planungsabsicht nicht im Wider-

spruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes 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 Gewerbegebiets 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 und Umwelt – II C 15 – teilte mit Schreiben vom 18. Januar 2012 mit, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar sind. Die Übereinstimmung der beabsichtigten Festsetzungen mit sonstigen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen liegt vor und die regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplanes sind beachtet. Dringende Gesamtinteressen Berlins i. S. von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AG-BauGB sind aus verkehrlicher Sicht (Bahnanlagen der DB/ Fürstenbrunner Weg lt. StEP Verkehr: örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktion III) berührt. Das Verfahren ist folglich nach § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen. Das Referat II C weist darauf hin, dass gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB - ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB - keine Bedenken bestehen. Auch der (auch vollständige) Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten darf im vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 2. Verfahrensmäßige Beschlüsse des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 27. März 2012 mit der Vorlage z.B. Nr. 33 die **Aufstellung** des Bebauungsplans VII-134-1B als einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) und im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) – ohne Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – beschlossen. Der Beschluss des Bezirksamtes zur Aufstellung und zur verfahrensmäßigen Bearbeitung des Bebauungsplans nach **§ 13 BauGB** ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde am 13. April 2012 im **Amtsblatt für Berlin** (ABI Nr. 15, S. 587) bekannt gemacht.

Mit der Vorlage z.B. Nr. 33 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin auch die Durchführung der Beteiligungen nach **§ 4 Abs. 2 BauGB** beschlossen.

## 3. Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Mit Schreiben vom 18. April 2012 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über den Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, den Bebauungsplans VII-134-1B aufzustellen, das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, informiert.

#### 4. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

##### 4.1 Beteiligungsverfahren - Art und Weise -

Das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - hat 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3. Mai 2012 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf VII-134-1B vom 3. Mai 2012 mit Begründung vom 3. Mai 2012 aufgefordert.

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

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Frist von einem Monat gesetzt. Als Datum für die Rückäußerungen wurde der 6. Juni 2012 angegeben. Dabei wurde der Postweg berücksichtigt. Im Nachgang wurde das bezirkliche Umweltamt mit Schreiben vom 6. Juni 2012 beteiligt.

##### 4.2 Eingegangene Stellungnahmen

Von den 26 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die ihre Stellungnahme abgegeben haben, haben 7 Behörden Hinweise gegeben. 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben und haben sich somit nicht am Verfahren beteiligt. Es gehen 7 Stellungnahmen in die Auswertung ein.

##### 4.3 Auswertung der Stellungnahmen:

- Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt – TiefGrün V 27 -

*Die Böschungsfäche vor den Grundstücken Fürstenbrunner Weg 97 und 99 muss als Bestandteil des Straßenlandes des Fürstenbrunner Wegs sowie des Ruhwaldwegs im Fachvermögen Tiefbau verbleiben, da sie zu den jeweiligen Straßenbauwerken gehört und zu deren Stabilität benötigt wird.*

##### Prüfung:

Die genannte Böschungsfäche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes VII-134-1B. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

##### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

*Über das Flurstück 175/9 verläuft eine Hochspannungsleitung, welche in den Bebauungsplan eingetragen werden muss. Diese verbindet über außerhalb stehende Hochspannungsmasten das Kraftwerk West mit dem Kraftwerk Charlottenburg. Daher muss jederzeit ein Betreten bzw. Befahren der Grundstücke für den Kraftwerksbetreiber gewährleistet werden.*

Prüfung:

Die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) in Berlin sieht eine Darstellung von Hochspannungsleitungen nicht vor. Dementsprechend werden die Hochspannungsleitungen in der Plangrundlage des Bebauungsplans nachgetragen. Die entsprechenden Überleitungsrechte für Hochspannungsleitungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Abteilung II des Grundbuchs zugunsten der Kraftwerksbetreiberin ausreichend gesichert.

Grunddienstbarkeiten zugunsten des Kraftwerksbetreibers sind in der Abteilung II des Grundbuches gesichert. Die künftige Belastung von Flächen im Geltungsbereich für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan wird entsprechend in der Planunterlage ergänzt.

*Vom Bundeswasserstraßenschiffsfahrtsamt ist eine Anhebung der Rohrdammbrücke (Neubau) geplant, für die ein genauer Zeitpunkt noch nicht feststeht.*

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen aus der Erhöhung der Rohrdammbrücke im Rahmen des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 17 "Ausbau des Schifffahrtsweges Hannover – Magdeburg – Berlin" auf die Bebauungsplaninhalte sind derzeit nicht erkennbar.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

- Abt. Jugend, Familie, Schule, Sport und Umwelt – Umwelt- und Naturschutzamt -

Bodenschutz:

*Die Angaben auf S. 10 Pkt. 3.6 sind zutreffend. Folgender Zusatz: ehemalige Galvanik.*

Prüfung:

Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

- Berliner Wasserbetriebe - BWB -

*Im nichtöffentlichen Straßenland (Flurstücke 537 und 538) liegen eine Trinkwasserhauptleitung DN 816 und eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100. Die Leitungen sind zu sichern. Die Eintragung ins Grundbuch wird derzeit vorbereitet. Einer Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen wird nicht zugestimmt.*

Prüfung:

Im festgesetzten Bebauungsplan VII-134 sind die benannten Flurstücke bereits als mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Flächen eingetragen. Diese Eintragung bleibt auch nach Festsetzung des einfachen Bebauungsplans VII- 134-1B bestehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

- DB Services Immobilien GmbH

*Bei der Planung ist zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandflächen gemäß § 6 der BauO Bln kommt.*

Prüfung:

Durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans VII-134-1B bleiben die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans VII-134 zum Maß der Nutzung – mit Ausnahme der Bauweise – unberührt.

Die bislang festgesetzte offene Bauweise entfällt. Die Abstandflächenregelungen zum § 6 BauO Bln bleiben dadurch unberührt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

*Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. Dies ist besonders bei der Parallelführung der Straße zu den Bahnanlagen zu prüfen.*

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Straßenführung, Erschließung und Lage der Grundstücke werden durch den Bebauungsplan keine Veränderungen vorbereitet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

*Wir weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.*

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

*Der Antragsteller hat Lärmbelästigungen aus dem Zugverkehr (auch nachts) zu dulden. Auftretende Gebäudeschäden aus dem Bahn- bzw. Baubetrieb gehen nicht zu Lasten des Verursachers. Eine finanzielle Entschädigung seitens der Deutschen Bahn AG erfolgt nicht.*

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII B 11 -

*Es werden folgende Hinweise gegeben:*

*Der Fürstenbrunner Weg ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Auf die Angabe von Buslinien-Nummern sollte grundsätzlich verzichtet werden. Eine Reaktivierung des S-Bahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke ist nicht vorgesehen.*

Prüfung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VII D 25 –

*Die teilweise Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist anzustreben. Sofern Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von 1,0 m eingehalten wird, kann Niederschlagswasser von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und solches von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.*

Prüfung:

Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX C 14 – vom 4. Juni 2012

*Durch die Festsetzung der Fläche als Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe unterzubringen sind (§ 8 BauNVO). (...) Um potentiellen Betreibern hinsichtlich der Einhaltung der Forderungen der TA Lärm Planungssicherheit zu geben und den Flächen den Rahmenbedingungen entsprechende Vermarktungschancen zu eröffnen, ist es geboten, im Rahmen der Planaufstellung für die Planfläche eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 erarbeiten zu lassen.*

Prüfung:

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits seit 1966 verbindlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Der einfache Bebauungsplan VII-134-1B verfolgt vorrangig das Ziel, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu beschränken. Das Gebot, alle anstehenden städtebaulichen Fragen und potentiellen Konflikte zugleich zu regeln besteht in solchen Fällen nicht zwangsläufig. Der Plangeber ist nicht stets verpflichtet, mit einer Änderung eines Bebauungsplans, der mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung die neueste Fassung der Baunutzungsverordnung als maßgeblich erklären soll, zugleich alle weiteren anstehenden städtebaulichen Ziele umzusetzen. Vielmehr besteht die Möglichkeit, die Konfliktbewältigung abzuschichten. (Vgl. hierzu VG 13. Kammer v. 9.3.2011) Vor diesem Hintergrund wird die Entscheidung über die Erarbeitung einer Geräuschkontingentierung einem weiteren Planverfahren vorbehalten.

Mit Stellungnahme vom Juni 2012 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt keine Bedenken geäußert:

*Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Schutz der empfindlichen Nutzungen – benachbarte Kleingärten zur Tageszeit) bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.*

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

4.4 Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB4.5 Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB keine Auswirkungen auf den Planinhalt. Die Begründung des Bebauungsplanes VII-134-1B wurde um die Hinweise von vier Behörden ergänzt:

- Grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten wurden ergänzt. (Tiefbauamt)
- Die Angaben zu Altlasten werden durch einen ehemaligen Galvanik-Betrieb ergänzt (Umweltamt).
- Versickerung von Niederschlagswasser (SenStadtUm VII D).
- Keine Nennung von Bus-Linien-Nummern. (SenStadtUm VII B)

**5. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

## 5.1 Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 31. Juli 2012 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf VII-134-1B (Reg. Nr. 2214)

zusammen mit der Begründung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

#### 5.2 Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde über den Beschluss des Bezirksamtes vom 31. Juli 2012, den Bebauungsplan VII-134-1B öffentlich auszulegen, mit Schreiben vom 3. August 2012 informiert.

#### 5.3 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 3. August 2012 Seite 1459. Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs VII-134-1B und der Begründung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) wurde durch amtliche Anzeigen am 11. August 2012 in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) und auf der Homepage des Bezirkes hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. August 2012 als Beteiligte (§ 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB) über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan VII-134-1B wurde in der Zeit vom 13. August 2012 bis einschließlich 14. September 2012 im Stadtentwicklungsamt - FB Stadtplanung - durchgeführt. Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf VII-134-1B vom 3. August 2012, die dazugehörige Begründung vom 3. August 2012 und das Grundstücksverzeichnis am Arbeitsplatz des Sachbearbeiters zur Einsichtnahme vorgelegt. Die Interessierten konnten sich von Montag bis Mittwoch in der Zeit von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten informieren lassen und Stellungnahmen vorbringen. Zu diesem Zweck lagen Listen aus, in die sich Einsichtnehmende eintragen konnten. Im Internet konnte der Bebauungsplanentwurf mit seinen geplanten Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung unter [www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de) während des Auslegungszeitraums (13. August - 14. September 2012) abgerufen werden.

#### 5.4 Ergebnis der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der dazugehörigen Begründung ließen sich im Stadtentwicklungsamt - FB Stadtplanung - vier Bürger informieren. Anregungen wurden weder vermerkt noch vorgebracht. Es gingen keine schriftlichen Stellungnahmen von Bürgern ein. Das Angebot, über das Internet Stellungnahmen zu dem Bebauungsplaninhalt abzugeben, wurde von den Bürgern nicht wahrgenommen. Mit Schreiben vom 14. August 2012 hat die DB Services Immobilien GmbH als Trägerin öffentlicher Belange die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung zum Anlass genommen, auf ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu verweisen und deren weiterhin bestehende Gültigkeit zum Ausdruck zu bringen. Die Äußerungen der DB Services haben keine Auswirkung auf die Planung (Siehe Punkt V 3.3). Der Bebauungsplan



VII-134-1B kann in der vorliegenden Fassung zur Festsetzung vorgelegt werden.

## **6. Mitwirkung der Bezirksverordnetenversammlung**

In seiner Sitzung am 28. März 2012 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung über die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes VII-134-1B unterrichtet.

Am 8. August 2012 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung über den Beschluss, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen, informiert.

## **7. Weiteres Verfahren:**

Dem Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung werden der Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung zur Zustimmung des Festsetzungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB vorgelegt.

Nach erfolgten Beschlussfassungen durch die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches und § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz wird der Bebauungsplanentwurf VII-134-1B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB vorgelegt.

Sobald die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erklärt, dass sie keine Beanstandungen erhebt, oder die dafür nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen ist, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin den Bebauungsplan VII-134-1B gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet dies gemäß § 1 VerKG im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung wird über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung informiert.

## VI. RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**BauNVO** (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**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).

Aufgestellt:

Berlin, 04.12.2012

N A U M A N N

Bezirksbürgermeister

S C H U L T E

Bezirksstadtrat

---

Redaktionelle Ergänzungen/ Änderungen

L A T O U R

Baudirektor

Berlin, den 30. August 2013