

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan VII-104-2

Vom 8. April 2004

für die Grundstücke

Fürstenbrunner Weg 2/10 und 20 und Spandauer Damm 106, 110/112

und Teilflächen der Grundstücke Fürstenbrunner Weg 12/18 und 22/60

und Spandauer Damm 98/102 und 108

im Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg.

Fassung mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen

Vom 20. Januar 2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. PLANUNGSGEGENSTAND	- B 3 -
1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	- B 3 -
1.2 PLANGEBIET	- B 3 -
1.2.1 STADTRÄUMLICHE EINORDNUNG	- B 3 -
1.2.2 GEBÄUDE UND ANDERER NUTZUNGSBESTAND	- B 3-4 -
1.2.3 FUNKTION DES GEBIETES	- B 4 -
1.2.4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	- B 4 -
1.2.4.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	- B 4 -
1.2.4.2 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	- B 4-5 -
2. PLANINHALT	- B 5 -
2.1 WESENTLICHER INHALT	- B 5 -
2.2 ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG	- B 5 -
2.2.1 ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES (S.A. PKT. 1.1)	- B 5 -
2.2.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	- B 5-6 -
2.2.3 VORGESEHENE FESTSETZUNGEN	- B 6 -
2.2.3.1 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	- B 6 -
2.2.3.2 ART DER NUTZUNG	- B 6 -
2.2.3.3 MAß DER NUTZUNG	- B 6 -
2.2.3.4 BEBAUBARE FLÄCHE	- B 6 -
2.2.3.5 BAUWEISE	- B 6 -
2.2.3.6 AUßER KRAFT SETZEN VON BISHERIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	- B 6 -
3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	- B 6 -
3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE BISHERIGE NUTZUNG SOWIE AUF NATUR UND UMWELT	- B 6-7 -
3.2 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG	- B 8 -
3.3 SOZIALPLAN	- B 8 -

3.4	HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	- B 8 -
4.	VERFAHRENSABLAUF	- B 8 -
4.1	MITTEILUNG DER BEZIRKLICHEN PLANUNGSABSICHT	- B 8 -
4.2	AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	- B 8 -
4.2.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	- B 8 -
4.2.2	BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT FÜR BERLIN	- B 8 -
4.3	BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung)	- B 8 -
4.3.1	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNGEN	- B 8-9 -
4.3.2	DURCHFÜHRUNG	- B 9 -
4.3.3	QUANTITATIVES ERGEBNIS	- B 9 -
4.3.3.1	AUSWERTUNG DER VORGETRAGENEN BELANGE	- B 9-10 -
4.4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	- B 10 -
4.4.1	BESCHLUSSFASSUNG	- B 10 -
4.4.2	DURCHFÜHRUNG	- B 10 -
4.4.3	ERGEBNIS	- B 10 -
4.4.4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF UND SEINE BEGRÜNDUNG	- B 10-11 -
4.4.5	INFORMIERUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	- B 11 -
4.5	BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB (öffentliche Auslegung)	- B 11 -
4.5.1	BESCHLUSSFASSUNG	- B 11 -
4.5.2	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNGEN	- B 11-12 -
4.5.3	DURCHFÜHRUNG	- B 12 -
4.5.4	QUANTITATIVES ERGEBNIS	- B 12 -
4.5.6	AUSWERTUNG DER VORGETRAGENEN BELANGE	- B 12 -
4.5.7	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEBAUUNGSPLAN	- B 12 -
4.6	VERORDNUNG EINER VERÄNDERUNGSSPERRE GEMÄSS § 14 BAUGB	- B 12 -
4.7	WEITERES VERFAHREN	- B 12-13 -
5.	RECHTSGRUNDLAGEN	- B 13 -

1. **PLANUNGSGEGENSTAND**

1.1 **VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT**

Der Bebauungsplanentwurf VII-104-2 umfasst die als Gewerbegebiet festgesetzte Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VII-104. Dies entspricht den Grundstücken Fürstenbrunner Weg 2/10 und 20 und Spandauer Damm 106, 110/112 und Teilflächen der Grundstücke Fürstenbrunner Weg 12/18 und 22/60 und Spandauer Damm 98/102 und 108. Der am 19. Februar 1963 festgesetzte Bebauungsplan VII-104 setzt hier ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 sowie eine zulässige GRZ / GFZ von 0,6 / 1,6 sowie 3 Vollgeschosse fest.

Ziel des Bebauungsplanes VII-104-2 ist es, zwecks Ausschlusses von Nutzungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächigen Einzelhandelsbetrieben) das Gewerbegebiet auf Zulässigkeiten der BauNVO 1990 umzustellen. Dadurch soll der stadtstrukturell negativen Entwicklung der Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO auf Flächen, die einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen, entgegengewirkt werden. Aufgrund des § 8 der dann anzuwendenden BauNVO 1990 ist in Gewerbegebieten die Zulassung derartiger Nutzungen ausgeschlossen. Damit können für den Bezirk Flächen für die gewerbliche Wirtschaft und für bereichsnahe Handelseinrichtungen gesichert werden.

1.2 **PLANGEBIET**

1.2.1 **STADTRÄUMLICHE EINORDNUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs umfasst die Grundstücke Fürstenbrunner Weg 2/10 und 20 und Spandauer Damm 106, 110/112 und Teilflächen der Grundstücke Fürstenbrunner Weg 12/18 und 22/60 und Spandauer Damm 98/102 und 108.

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Spandauer Damm, den Fürstenbrunner Weg und die Stadtautobahn BAB 100 Stadtring.

1.2.2 **GEBÄUDE UND ANDERER NUTZUNGSBESTAND**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende bestehende Nutzungen:

- Spandauer Damm 98: ehem. Brennstoffhandlung (abgerissen, gepl. Erweiterung Autohaus Nefzger)
- Spandauer Damm 102, 106 und 108: Autohandel, Autohaus Nefzger Gebrauchtwagen und Neuwagen
- Spandauer Damm 110: Einzelhandel zur Zeit Leerstand
- Spandauer Damm 112: Café Restaurant
- Fürstenbrunner Weg 2 und 4: Wohngebäude, EG Ladennutzung
- Fürstenbrunner Weg 6: ehem. Gewerbe/Dienstleistung (Leerstand) / Antrag auf Umnutzung als islamische Privatschule
- Fürstenbrunner Weg 8: Kraftrad Einzelhandel und Reparatur
- Fürstenbrunner Weg 10, 12: Beerdigungsinstitut „Haus der Begegnung“ (wurde am 16. Januar 2004 eröffnet)

- Fürstenbrunner Weg 14, 16: Teilflächen der Kleingartenkolonie Neuer Fürstenbrunner Weg, Leerstand wegen Kündigung/Räumung
- Fürstenbrunner Weg 18: ehem. Grabmale Herstellung u. Verkauf / geräumt
- Fürstenbrunner Weg 20: Gewerbe, Fahrzeugverleih, Werkstätten
- Fürstenbrunner Weg 22, 24, 26: Parkplatz für das Klinikum Westend, bereits geräumte Teilflächen der Kleingartenkolonie Neuer Fürstenbrunner Weg südlich des ehem. Medizinal-Untersuchungsamtes
- Fürstenbrunner Weg 28, 30: ehem. Medizinal-Untersuchungsamt und Bibliothek der FU, aufgegebene Nutzung (Leerstand)
- Fürstenbrunner Weg 32: ehem. Elektrogewerbebetrieb (Leerstand)
- Fürstenbrunner Weg 34, 36, 38 sowie 46, 48, 50 und 52: Kolonie Neuer Fürstenbrunner Weg, Leerstand wegen Kündigung/Räumung
- Fürstenbrunner Weg 54, 56, 58: Blumenhandel und Gärtnerei
- Fürstenbrunner Weg 60, 62: Café Restaurant / Metallverarbeitungsbetrieb Lager

1.2.3 FUNKTION DES GEBIETES

Der vom Senat von Berlin am 14. September 1999 beschlossene Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe) beschreibt den über 6 ha großen Bereich am Fürstenbrunner Weg als citynahen Standort für Gewerbebetriebe zur teilräumlichen Versorgung mit 70 % Entwicklungsreserven.

Im Bestand ist der südliche Teilbereich durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen geprägt, im Norden sind einzelne gewerbliche und ehem. Dienstleistungsnutzungen in ein altes ehemaliges Eisenbahner-Kleingartengebiet eingestreut. Zur Zeit herrscht viel Leerstand auf den Grundstücken.

1.2.4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE

1.2.4.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967) stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche, im südlichen Teil als gemischte Baufläche M1 dar.

1.2.4.2 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan VII-104

Der Bebauungsplan VII-104 vom 19. Februar 1963 setzt für die Grundstücke Fürstenbrunner Weg 2 / 60 und Spandauer Damm 98 / 112 folgendes fest:

- Gewerbegebiet mit max. 3 Vollgeschossen, eine GFZ von 1,6 und eine GRZ von 0,6
- Straßenbegrenzungslinien für einen Abschnitt der BAB 100 des Spandauer Dammes und einen Teil des Fürstenbrunner Weges
- einen 5 - 15 m breiten Grünstreifen als Abschirmgrün entlang der Stadtautobahn
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Darunter ein Leitungsrecht für die Berliner Wasser Betriebe (BWB), das sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet und für das ein 8,5 m breiter Geländestreifen vom Span-

dauer Damm 98 bis hoch zum Grundstück Fürstenbrunner Weg 10 sowie ein 2,8 – 2,2 m breiter Streifen der vom Grundstück Spandauer Damm 98 bis Fürstenbrunner Weg 20.

Die letzten drei unterpunkte beschreiben die Teilflächen der Grundstücke die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-104-2 liegen.

2. **PLANINHALT**

2.1 **WESENTLICHER INHALT**

Zur Umsetzung der sich aus den Ausführungen unter Punkt 1.1 ergebenden Zielvorstellung wird durch den einfachen Bebauungsplan-Entwurf folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der BauNVO 1990
- Außer Kraft setzen aller bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches hinsichtlich der Art der Nutzung enthalten. (s. TF 1)

2.2 **ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG**

2.2.1 **ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES** (s. a. Punkt 1.1)

Mit dem Bebauungsplan soll der stadtstrukturell negativen Entwicklung der Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf Flächen, die einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen, entgegengewirkt werden. Aufgrund der dann anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1990 ist in Gewerbegebieten die Zulassung derartiger Nutzungen nach § 8 ausgeschlossen. Damit können für den Bezirk Flächen für die gewerbliche Wirtschaft und für umfeldbezogene Handelseinrichtungen gesichert werden.

2.2.2 **ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan stellt den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes VII-104-2 als gemischte Baufläche M1 und den restlichen Teil als gewerbliche Baufläche dar.

Gemäß FNP-Entwicklungs-Grundsatz Nr. 1, Satz 2 können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Aus der gewerblichen Baufläche ist daher grundsätzlich ein Gewerbegebiet entwickelbar.

Aus der gemischten Baufläche M1 sollen vorrangig Kerngebiete entwickelt werden. Grundsätzlich ist die Entwicklung anderer baulicher Nutzungen (wie z.B. Gewerbegebiet) kleiner als 3 ha dann zulässig, wenn dies mit der Vorrangfunktion vereinbar ist. Eine städtebauliche Begründung für die nochmalige Festsetzung eines Gewerbegebietes ergibt sich daraus, dass nach den Vorstellungen der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wirtschaft für die nach altem Planungsrecht festgesetzten Gewerbegebiete die Zulässigkeitskriterien der Altfassung der Baunutzungsverordnung dahingehend überprüft werden sollen, ob zur Steuerung der Ansiedlung von neuen großflächigen Einkaufszentren eine Umstellung des Planungsrechts auf den § 8 der Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1990 stadtplanerisch zu befürworten wäre. Außerdem unterstützt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin ausdrücklich den Ausschluss von großflächigen Handelseinrichtungen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO 1990 ist aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

2.2.3 VORGEGEHENE FESTSETZUNGEN

2.2.3.1 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus den unter Pkt. 1.1 dargestellten Ausführungen. Es handelt sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes VII-104-2 um den als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des festgesetzten Bebauungsplanes VII-104, in diesem sollen zukünftig keine großflächigen Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig sein.

2.2.3.2 ART DER NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes VII-104-2 soll als „Gewerbegebiet“ GE gemäß § 8 BauNVO (1990) festgesetzt werden.

2.2.3.3 MAß DER NUTZUNG

Sowohl die Straßenbegrenzungslinien und die Baugrenzen als auch die Festsetzungen zum Nutzungsmaß bleiben durch den Bebauungsplan VII-104 erhalten.

2.2.3.4 BEBAUBARE FLÄCHE

Die bebaubare Fläche wird im Bebauungsplan VII-104 durch eine das Gewerbegebiet umfassende Baulinie sowie eine GRZ von 0,6 geregelt.

2.2.3.5 BAUWEISE

Weder im festgesetzten VII-104 noch im Bebauungsplanentwurf VII-104-2 wird die Bauweise geregelt.

2.2.3.6 AUßER KRAFT SETZEN VON BISHERIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die einzige textliche Festsetzung des Bebauungsplanes VII-104-2 setzt alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne von § 9 Abs. 1 des BauGBs hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft.

3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE BISHERIGE NUTZUNG SOWIE AUF NATUR UND UMWELT

Da das Ziel des Bebauungsplanes nur eine Umstellung auf die BauNVO 1990 zwecks Ausschlusses von Nutzungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ist bleibt die Qualität als Baugrundstück unverändert. Folgende Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich bekannt: Altlastenverdachtsflächen (ALVF) 10583, 10584 und 553. Bei der ALVF 553 handelt es sich um das Grundstück einer ehem. Brennstoffhandlung am Spandauer Damm. Die Flächensanierung dieses Schadens, der durch einen Ölunfall am 04. Februar 1977(500 l) auf dem Grundstück der Heizöl- und Brennstoffhandlung aufgetreten ist, konnte laut Kataster / Liste SenStadtUm Fachgebiet IV E2/3 abgeschlossen werden (Stand 1989). Da Restkontaminationen der sanierten Flächen nicht ausgeschlossen werden können, werden diese Flächen, zum Schutz von bestimmten empfindliche Nutzungen, für

die sie problematisch werden könnten, weiterhin im Kataster geführt.

Die ALVF 10583 ist ehem. Kfz-Werkstatt und Kläranlage des Westend-Krankenhauses, laut Tankakte gab es ab 1938 eine öffentliche Tankstelle mit zwei unterirdischen 3000 l Tanks. Wann diese stillgelegt wurden und ob diese ausgegraben worden sind, ist nicht bekannt.

Die ALVF 10584 ist eine ehem. Tankstelle mit Kfz-Werkstatt. Bei allen vier unterirdischen Benzin-Tanks wurden 1997 gefährliche Mängel festgestellt. Sie wurden im Juni 2002 stillgelegt und mit Kies verfüllt; die Prüfung wurde ohne Mängel abgenommen. Der oberirdische 1 m³ Altöltank zeigte im Februar 2000 erhebliche Mängel und wurde im November 2003 stillgelegt. Bei einer orientierenden Untersuchung im Jahre 1998 wurden im Umfeld des VK-Zweikammerbehälters in der oberflächennahen Auffüllung bis max. 1,8 m unter GOK lokale Verunreinigungen durch MKW von bis zu 1700 mg/kg und einem max. BTEX-Gehalt von 170 mg/kg nachgewiesen. Der direkt unterhalb der Behälter befindliche Boden konnte nicht untersucht werden. Unter zugrundelegung der damaligen Datenlage ermittelte der Gutachter ein verunreinigtes Bodenvolumen von ca. 25 – 40 m³, zuzüglich 5-10 m³ ölverunreinigter Abrißmassen (Domschächte u.ä.).

Für beide Standorte ALVF 10583 und 10584 gilt: es liegen Aufschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeit, max. 4,60 m vor. Es wurden jedoch neben (Bau-)Schutt keine weiteren anthropogen bedingten Substrate gefunden.

Laut Gebäudeschadenkarte von 1945 ist nicht auszuschließen, dass es sich dabei (auch) um Trümmerschutt (kann PAK und Blei enthalten) handeln könnte. (Dies trifft auch auf weitere Grundstücke insbesondere im südlichen Teil des Geltungsgebietes zu).

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Grundstücke in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Jungfernheide liegen, die Besonderheiten hinsichtlich Gewässerschutz sind einzuhalten. Bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen ist immer eine Genehmigung der Wasserschutzbehörde einzuholen.

Die Auswertung der Untersuchungsergebnisse des Schwermetalluntersuchungsprogrammes vom August 1990 für die Kleingartenkolonien in Charlottenburg ergab, dass bekannte bzw. vermutete Belastungen im Bereich der Kleingartenkolonie Neuer Fürstenbrunner Weg vorliegen. Schwermetallbelastungen wurden vor allem in Auffüllungen gefunden. Bei den untersuchten Oberbodenmischproben ergaben sich jedoch keine Überschreitungen der Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen bzw. Industrie- und Gewerbegrundstücke.

Unter Berücksichtigung der o.g. Auskünfte steht aus Sicht des Umweltamtes einer Festsetzung dieses Bereiches als Gewerbegebiet nichts entgegen.

3.2 **MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG**

Für einen Teilbereich ist am 13. Januar 2004 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen worden, die bis zum 24. Mai 2005 befristet ist.

3.3 **SOZIALPLAN**

Die Umsetzung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes VII.104-2 hat keine Konsequenzen, die eine Aufstellung eines Sozialplanes gemäß § 18 BauGB erforderlich machen würde.

3.4 **HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN**

Auswirkungen auf den Haushalt: keine.

4. **VERFAHRENSABLAUF**

4.1 **MITTEILUNG DER BEZIRKLICHEN PLANUNGSABSICHT**

Gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Lpl Vtr wurde die Absicht, den Bebauungsplan VII-104-2 aufzustellen, mit Schreiben vom 22. Januar 2003 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –ID- sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung –GL 8- mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 18. Februar 2003 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass gegen die Absicht den Bebauungsplan VII-104-2 aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 7 AGBauGB, da mit dem Fürstenbrunner Weg, als Teil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes der Verbindungsstufe III, gem. Absatz 1 Nr. 2 dringliche Gesamtinteressen Berlins berührt werden und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 31. Januar 2003 die Aufstellungsabsicht ausdrücklich befürwortet, da diese mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms übereinstimmt.

4.2 **AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

4.2.1 **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner 60. Bezirksamtssitzung am 11. März 2003 mit Beschluss Nr. 168 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VII-104-2 gefasst.

4.2.2 **BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT FÜR BERLIN**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes VII-104-2 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 13 vom 21. März 2003 auf Seite 1009 veröffentlicht.

4.3 **BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB** (frühzeitige Bürgerbeteiligung)

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 11. März 2003 wurde gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

4.3.1 **ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNGEN**

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch amtliche Anzeigen im Tagesspiegel und der Morgenpost am 25. April 2003, sowie als Pressemitteilung auf der Internetseite des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am 24. April 2003.

Durch Vorlage zur Kenntnisnahme vom 15. April 2003 auf Drucksache Nr. 514/2 wurde die Bezirksverordnetenversammlung über die Bürgerbeteiligung und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes VII-104-2 informiert.

4.3.2 **DURCHFÜHRUNG**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 AGBauGB wurde vom **28. April bis einschließlich 30. Mai 2003** durchgeführt.

Die Bürger konnten die Planung in Form einer Ausstellung mit 6 Ausstellungstafeln in den Räumen des Stadtplanungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am Fehrbelliner Platz 4 (Rathaus 4. Stock) einsehen. Bei Bedarf standen die Sachbearbeiter von Montag bis Mittwoch von 8.30 – 16.00 Uhr, Donnerstags von 8.30 – 18.00 Uhr und Freitags von 8.30 – 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten für Auskünfte zur Verfügung.

4.3.3 **QUANTITATIVES ERGEBNIS**

Über die genaue Anzahl der Bürger, die sich die Ausstellung angesehen haben, kann keine sichere Aussage gemacht werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auch Bürger die Ausstellung angesehen haben, ohne sich bei einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zu melden.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nahmen 15 Bürger die Möglichkeit wahr, Auskünfte zu den Planungen einzuholen und Rücksprache mit den Sachbearbeitern zu halten.

Außerdem gingen vier schriftliche Anregungen ein.

- a) der Bezirksverband der Kleingärtner
- b) ein Grundstückseigentümer
- c) eine General Bau und Grundbesitzgesellschaft
- d) ein gewerblicher Pächter (Autohaus)

4.3.3.1 **AUSWERTUNG DER VORGETRAGENEN BELANGE**

Mündliche Äußerungen:

Die betroffenen Kleingärtner der Kolonie Fürstenbrunner Weg wünschen sich den Erhalt ihrer Kolonie / Parzellen, die sie in der Mehrzahl schon seit Jahrzehnten bewirtschaften.

Mehrere Handwerker/Gewerbetreibende begrüßten die geplanten Festsetzungen. Einige waren auf der Suche nach Grundstücken um sich neu anzusiedeln, andere sind Pächter und wollten ihre Betriebe erweitern.

Schriftliche Anregungen:

- a) Der Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e.V. plädiert für die Erhaltung der Mischung aus Kleingärten und Gewerbe.
- b) und c) Der Grundstückseigentümer und die Bau- und Grundbesitzgesellschaft äußerten sich gleichlautend:

Die Ansiedelung von produzierendem Gewerbe ist aus topographischen, Pietäts-, Emissions- und wirtschaftlichen Gründen am Fürstenbrunner Weg nicht wünschenswert.

- d) Das Autohaus teilte mit, dass es sich am Standort erweitern möchte und daher alle Regelungen die dieser Erweiterung entgegenstehen ablehnt.

Auswertung:

Zu a) Eine planungsrechtliche Sicherung der Kleingärten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-104-2 aus Immissionsschutzgründen und auf Grund von Bodenbelastungen nicht möglich. Eine privatrechtliche Weiternutzung von bestehenden Kleingartenparzellen insbesondere im Randbereich (Böschung zur Autobahn), der als nichtüberbaubare Grundstücksfläche (VII-104) festgesetzt ist, ist jedoch möglich.

Zu b) Die topographischen Gegebenheiten, ein mehr oder weniger starkes Gefälle vom Fürstenbrunner Weg zur Autobahn (Urstromtal) hinunter sind bautechnisch lösbar. Sie sprechen nicht gegen eine Ausweisung als Gewerbegebiet, in dem außerdem nicht nur produzierendes Gewerbe angesiedelt werden kann. Die Nachbar-

schaft von Krankenhaus und Friedhof, auf der gegenüberliegenden Seite am Fürstenbrunner Weg kann nicht als Grund herangezogen werden, der eine Pietätlosigkeit bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben - ob nun produzierend oder nicht - herbeiführt. Durch die stark frequentierten überörtlichen Verbindungsstraßen Fürstenbrunner Weg und Spandauer Damm besteht eine Emissionsgrundbelastung, die von einer Gewerbegebietsnutzung nicht überstiegen werden kann. Eine im Rahmen der TÖB durchgeführte Bodenwertermittlung hat keine Änderung der Bodenwerte aufgrund der Anwendung neuer Zulässigkeitskriterien (Ausschluss von großflächigem Einzelhandel) ergeben.

Zu d) Die vom Pächter vorgesehene Grundstücksverwertung ist auch nach Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes VII-104-2 vorstellbar. Die konkrete Prüfung erfolgt bei Vorlage als Bauantrag.

Ergebnis:

Aufgrund der Erörterung, Klärung und Bewertungen der vorgetragenen Anregungen ergaben sich keine Änderungen des Planinhaltes.

4.4 **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

4.4.1 **BESCHLUSSFASSUNG**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 11. März 2003 beschlossen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan VII-104-2 durchführen zu lassen.

4.4.2 **DURCHFÜHRUNG**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand zeitgleich zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom **28. April bis 30 Mai 2003** statt.

4.4.3 **ERGEBNIS**

Im Rahmen der TÖB gingen 33 Stellungnahmen ein. Drei Träger äußerten Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen. Einige Träger äußerten Hinweise, die teilweise in das weitere Verfahren eingegangen sind.

4.4.4 **AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF UND SEINE BEGRÜNDUNG**

a) Die Senatsverwaltung für Finanzen und der Liegenschaftsfond erhoben Einwände gegen den geplanten Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, da aus ihrer Sicht dadurch die Vermarktungsfähigkeit für die am Fürstenbrunner Weg gelegenen Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin gefährdet sind.

b) Die Abt. Wirtschaft / Liegenschaften des Bezirkes äußerte Bedenken gegen den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, da der Standort am Fürstenbrunner Weg einer der wenigen im Bezirk sei, an dem noch Ansiedlungsmöglichkeiten für solche Betriebe gegeben ist.

Zu a) Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden einige Gewerbetreibende / Ansiedlungsinteressenten vorstellig (u.a. auch für produzierendes Gewerbe), eine Marktfähigkeit der Flächen ist auch ohne großflächigen Einzelhandel gegeben. Gegenüber dem für Berlin einvernehmlich formulierten Ziel zur Stärkung der städtischen Zentren und integrierter Lagen muss das Eigentümerinteresse an Maximierung des Grundstückspreises zurückstehen.

Zu b) Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gibt es noch viele leerstehende oder untergenutzte Flächen, auf denen großflächiger Einzelhandel zulässig ist. Insbesondere im Bereich der Wilmersdorfer Straße und in anderen Haupt- und Neben-

zentren, die als Kerngebiete ausgewiesen sind. Die Fläche am Fürstenbrunner Weg wird sowohl im FNP und StEP Gewerbe als Gewerbegebiet dargestellt mit dem Ziel, den über 6 ha großen Bereich am Fürstenbrunner Weg als citynahen Standort für Gewerbebetriebe zur teilräumlichen Versorgung zu sichern. Durch die unmittelbare Nähe zu den DRK Kliniken Westend ergibt sich bei der gewerblichen Verwendung der Grundstücke ein Konfliktbereich; um mögliche Störpotentiale zu minimieren wird empfohlen, durch Umstellung des Gewerbegebietes auf die Nutzungszulässigigkeiten gemäß BauNVO 1990 großflächige Handelseinrichtungen auszuschließen. Kommunalpolitisches Ziel ist es, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Waren (wie z.B. Bau-, Garten oder Möbelmärkte) hier nicht zuzulassen; dieses ist für den gemeinsamen Planungsraum Berlin / Brandenburg mit den Senatsverwaltungen abgestimmt.

Ergebnis:

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

4.4.5 **INFORMIERUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Mit Schreiben vom 15. September wurde der Senatsverwaltung für Finanzen, dem Liegenschaftsfond und der Abt. Wirtschaft und Liegenschaften des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren VII-104 mit den geplanten Inhalten fortgeführt wird und der Ausschluss von Großflächigem Einzelhandel weiterhin zentraler Bestandteil der Planung bleibt.

4.5 **BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB** (öffentliche Auslegung)

4.5.1 **BESCHLUSSFASSUNG**

Mit Beschluss Nr. 294 wurde in der Bezirksamtssitzung am 09. März 2004 die Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB beschlossen.

4.5.2 **ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNGEN**

Der Beschluss wurde:

im Amtsblatt Nr. 17 vom 08. April 2004 auf Seite 1542 öffentlich bekannt gemacht, als amtliche Anzeige im Tagesspiegel und der Morgenpost am 16. April veröffentlicht,

als öffentlicher Aushang in den Dienstgebäuden Fehrbelliner Platz 4 und Otto-Suhr-Allee 100 in den Schaukästen ausgehangen,

den Bürgerämtern im Dienstgebäude Hohenzollerndamm, Rathaus Charlottenburg und Dienstgebäude Heerstraße mitgeteilt,

als Serienbrief den TÖBs mitgeteilt,

sowie als Pressemitteilung auf der Internetseite des Bezirksamtes Charlottenburg am 13. April 2004 veröffentlicht.

4.5.3 **DURCHFÜHRUNG**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde vom **19. April bis einschließlich 21. Mai 2004** durchgeführt. Die Bürger konnten den Originalplan und die Begründung in den Räumen des Stadtplanungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am Fehrbelliner Platz 4 (Rathaus 4. Stock Zi. 4135) einsehen. Bei Bedarf standen die Sachbearbeiter von Montag bis Mittwoch von 8.30 – 16.00 Uhr, Donnerstags von 8.30 – 18.00 Uhr und Freitags von 8.30 – 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten für Auskünfte zur Verfügung.

4.5.4 **QUANTITATIVES ERGEBNIS**

Während der öffentlichen Auslegung nahmen 18 Bürger die Möglichkeit wahr, Auskünfte zu den Planungen einzuholen und Rücksprache mit den Sachbearbeitern zu halten, zwei davon telefonisch.

4.5.6 **AUSWERTUNG DER VORGETRAGENEN BELANGE**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen keine schriftlichen Anregungen ein. Auch mündlich wurden keine Auswertungsrelevanten Punkte vorgebracht.

4.5.7 **AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEBAUUNGSPLAN**

Durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VII-104-2 ergaben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.6 **VERORDNUNG EINER VERÄNDERUNGSSPERRE GEMÄß § 14 BAUGB**

Zur Sicherung der geplanten Festsetzungen wurde im Zusammenhang mit dem Vorbescheidsantrag für das Grundstück Fürstenbrunner Weg 34/52 nach Auslaufen der Zurückstellungsfrist nach § 15 BauGB (19.05.2004) durch BVV-Beschluss Drucksache Nr. 671/2 vom 12. Dezember 2003 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen, die durch Verordnung vom 13. Januar 2004 und Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 23. Januar 2004 gem. § 6 der Verordnung seit dem 24. Januar 2004 in Kraft getreten und bis zum 24. Mai 2005 befristet ist.

4.7 **WEITERES VERFAHREN**

Das Bebauungsplan-Verfahren VII-104-2 kann auf Grundlage des Plan-Entwurfes vom 8. April 2004 mit dem Ziel der Festsetzung weiter betrieben werden.

Dem Bezirksamt und der BVV werden die vorgenannte Planfassung sowie die dazu gehörige Begründung zur Zustimmung im Rahmen des Festsetzungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB vorgelegt.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen wird der Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt. Sobald die Senatsverwaltung erklärt, dass sie keine Beanstandungen erhebt, oder die dafür nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen ist, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan VII-104-2 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Nr. c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet diese gemäß § 1 des Gesetzes über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen vom 29. 1. 1953 (GVBl. S. 106) zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 9. 11. 1995 (GVBl. S. 764) im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin.

Die BVV wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Mitteilung im Ausschuss für Bauleitplanung informiert.

5. **RECHTSGRUNDLAGEN**

AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Berlin, den 1. Februar 2005

Thiemen
Bezirksbürgermeisterin

Gröhler
Bezirksstadtrat