

Vorlage zur Kenntnisnahme und Empfehlung von Ausschüssen vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1528/II Status: öffentlich Datum: 18.02.2005 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan 6 - 1 B ['Zehlendorfer Industriegebiet']			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
16.03.2005	BVV	34.	Überwiesen
22.03.2005	Stapl	34.	Kenntnis genommen
20.04.2005	BVV	35.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan 6 – 1 B**
[,'Zehlendorfer Industriegebiet']
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplans 6 – 1 B vom 30. Juni 2003 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 22.03.2005 in der 34. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme empfohlen.

Dreyer
Ausschussvorsitzender

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans 6 – 1 B
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteile Lichterfelde und Zehlendorf

Vom 15. Februar 2005

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 6 – 1 B vom 30. Juni 2003 für das Gelände zwischen Beeskowdamm, Goerzallee, Am Stichkanal, Zehlendorfer Stichkanal, Teltowkanal, der Ortsteilgrenze zu Zehlendorf und der östlichen Straßenbegrenzungslinie des geplanten Teltower Damms im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteile Lichterfelde und Zehlendorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt – Fachbereich Vermessung–, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt –Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht–, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltungsmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
 2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 15. Februar 2005
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

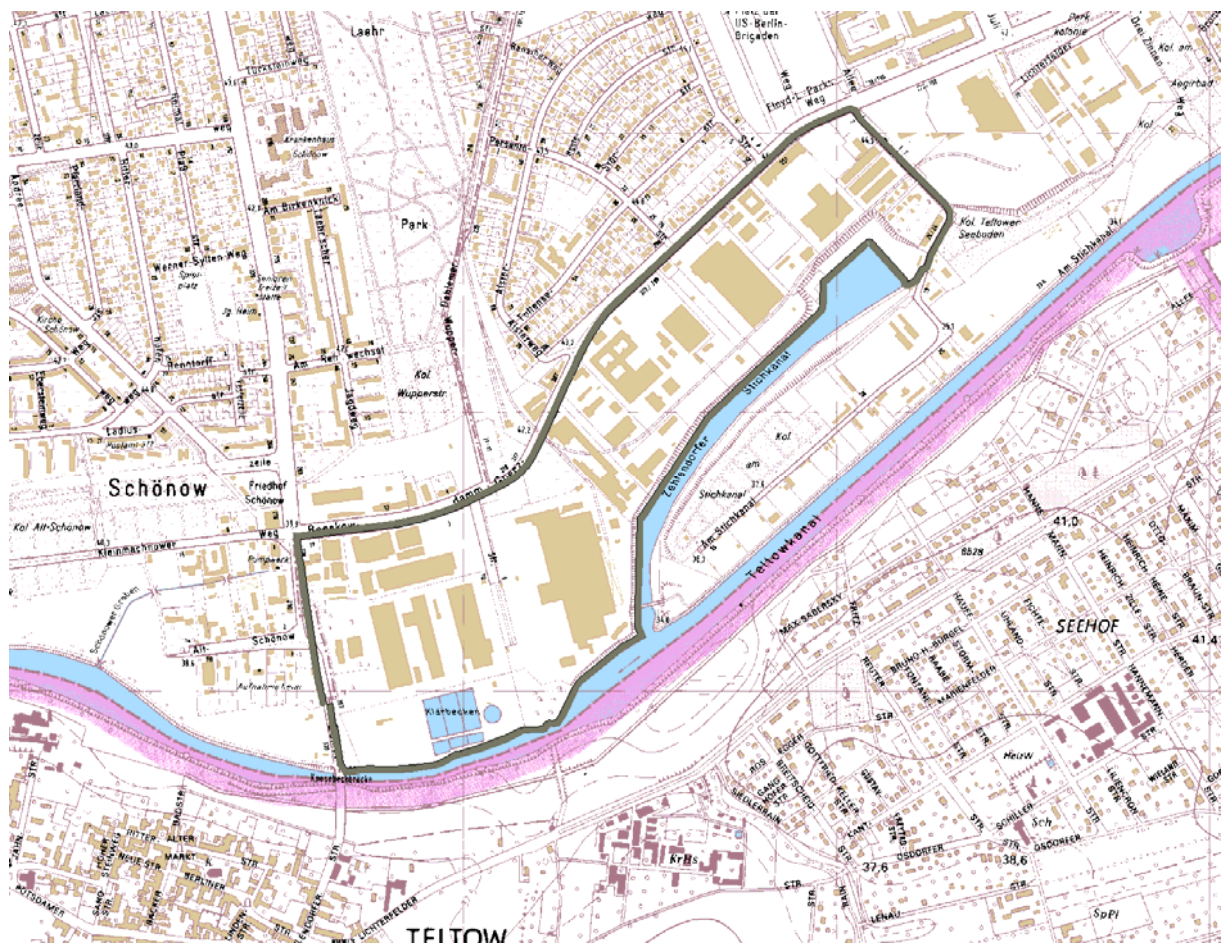
W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs

zum Bebauungsplan 6 – 1 B

für das Gelände zwischen Beeskowdamm, Goerzallee, Am Stichkanal, Zehlendorfer Stichkanal, Teltowkanal, der Ortsteilgrenze zu Zehlendorf und der östlichen Straßenbegrenzungslinie des geplanten Teltower Damms im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteile Lichterfelde und Zehlendorf.



I. <u>Planungsgegenstand</u>	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1 Bestand	3
2.2. Planerische Ausgangssituation	4
II. <u>Planinhalt</u>	5
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2. Intention des Plans	5
3. Wesentlicher Planinhalt	5
4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	6
4.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
4.2 Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe.....	7
4.3 Die Entwicklung der Baunutzungsverordnung in Hinblick auf die Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen in ihren Aus- wirkungen vergleichbaren Handelsbetrieben	7
4.4 Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplans	8
4.5 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	9
III. <u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	11
1. Auswirkungen auf die Umwelt	11
2. Haushaltmäßige Auswirkungen	12
3. Personalwirtschaftliche Auswirkungen	12
<u>VERFAHREN</u>	12
<u>Rechtsgrundlagen</u>	13

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das ‚Zehlendorfer Industriegebiet‘ ist ein historisch gewachsenes Industriegebiet an der Stadtgrenze Berlins zu Teltow (Brandenburg). Das Gebiet war durch das ‚Konzept zur Industrieflächensicherung‘ des Senates von Berlin als Schwerpunktbereich für produzierendes Gewerbe (Senatsbeschluss Nr. 2507 / 92 vom 10. November 1992) erfasst, welches durch das ‚Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich‘ (Senatsbeschluss Nr. 2447 / 99 vom 07. September 1999) abgelöst wurde. Ein wesentliches Ziel dieser Industrieflächensicherungskonzepte ist die nachhaltige und dauerhafte Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für produzierende Betriebe durch planungsrechtliche und planerische Maßnahmen. Hierbei soll vor allem die Entwicklung und Ansiedlung von Handels-, Büro- und Verwaltungsnutzungen ausgeschlossen werden, um der Umnutzungsgefährdung der vorrangig industriell genutzten Gewerbegebiete entgegenzuwirken.

Aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung des Gebietes als reines Arbeitsgebiet im Baunutzungsplan (BauNPI, der in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von Berlin 1958 [BauO Bln 58] als übergeleiteter Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 BBauG weiter gilt) kann die städtebauliche Entwicklung gewerblicher Nutzungen nicht in ausreichender Weise gesteuert werden, da im reinen Arbeitsgebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung allgemein zulässig sind. Aufgrund der bislang zugelassenen produktionsfernen Nutzungen (Fachmärkte, Autohaus) droht dem Industriegebiet eine zunehmende Orientierung zu Dienstleistungs- und Handelsnutzungen, die infolge von dann zu erwartenden Nutzungskonflikten mit den bestehenden Gewerbebetrieben (produzierendes industrienahes Gewerbe) zu einer Verdrängung der produzierenden Betriebe führen kann.

Vor diesem Hintergrund und in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsvorgaben (Flächennutzungsplan [FNP], Ziele der gemeinsamen Landesplanung, wie auch Ziele der gesamtstädtischen Gewerbeentwicklung) ist zur Sicherung der industriellen Kernnutzungen für den Bereich des ‚Zehlendorfer Industriegebietes‘ das Bebauungsplanverfahren 6 – 1 B erforderlich.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 6 – 1 B [‚Zehlendorfer Industriegebietes‘] wird nördlich durch den Beeskowdamm, die Goerzallee, östlich durch die westliche Grenze der Straße „Am Stichkanal“, südlich durch den Zehlendorfer Stichkanal, den Teltowkanal und westlich durch die Ortsteilgrenze zu Zehlendorf sowie der östlichen Straßenbegrenzungslinie des geplanten Teltower Damms begrenzt.

2.1 Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch industrienah gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes. Die industrielle Entwicklung dieses Bereichs erfolgte nach der Schaffung des Privatbahnanschlusses im Jahre 1906, in deren Folge bis Mitte der 30er Jahre verschiedene Werksgründungen industrieller Art erfolgten. Zudem entwickelte sich während dieser Zeit in Teltow mit Schaffung eines Privatbahnanschlusses 1908 durch mehrere Werksgründungen ebenfalls ein Industriegebiet. Nach dem 2. Weltkrieg wurden diese Werke in zwei großen Kombinatzen zusammengeführt. Nach dem Zusammenbruch der Kombinate infolge der Wiedervereinigung werden die Flächen von einem privaten Investor für neue Nutzungen entwickelt.

Aufgrund der Teilung Berlins, wie auch aufgrund der technischen Entwicklung und der Ausgliederung personalintensiver Produktionen in Drittstaaten (Billiglohnländer), waren die Betriebe im ‚Zehlendorfer Industriegebiet‘ einem erheblichen

Umstrukturierungsprozess unterworfen, in dessen Folge die industriellen Kerne des Gebietes wegzubrechen drohten. Durch intensive Förderung (Maßnahmen der Wirtschaftsförderung, Berlinförderung, etc.) konnten während der Teilung Berlins produzierende Betriebe im Gebiet gehalten und neue angesiedelt werden, so dass es heute weiterhin als industriell geprägt bewertet werden kann.

Derzeit befinden sich dort noch folgende größere Produktionsbetriebe:

-	Beeskowdamm 3 / 11	Telekommunikationsanlagen	1100 AP
-	Wupperstr. 10	Produktion von Kunststofffasern derzeit noch (drohende Produktionsaufgabe)	200 AP
-	Wupperstr. 9	Kunststoffteile f. Automobilindustrie	800 AP
-	Goerzallee 299 / 301	Schließenanlagen, Sicherheitssysteme	500 AP
-	Goerzallee 263	Dosenfabrikation	250 AP
-	Am Stichkanal 6 - 8	Galvanisationsbetrieb	150 AP

Industrielle Arbeitsplätze (AP) im Plangebiet gesamt ca. 3000 AP

Tendenzen einer Neuorientierung zu produktionsnahen Dienstleistungen wie z.B. der Kfz-Handel mit Werkstattbetrieben [VAG, Porsche, Ford] sind erkennbar und gliedern sich in die industriell geprägte Struktur ein.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet ist durch den Baunutzungsplan, der in Verbindung mit der BauO Bln 58 als übergeleitete Bebauungsplanregelung weiter gilt, als ‚reines Arbeitsgebiet‘ der Baustufe V / 3 festgesetzt. Hiernach sind gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung darf bei einer rein gewerblichen Nutzung eine Grundflächenzahl [GRZ] bis zu 0,5 und eine Baumassenzahl [BMZ] von 7,2 erreichen, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zu einer Baumassenzahl von 8,0 erreicht werden.

Aufgrund der Altindustrie bestehen in dem Gebiet mehrere Altlastenverdachtsflächen (fast alle Grundstücke), wie auch erwiesene Altlasten (z.B. Goerzallee 305, ehem. Chemolack).

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (ABl. S. 1441) ist der Geltungsbereich des B-Planes überwiegend als gewerbliche Baufläche mit einer Signatur für schadstoffbelastete Böden dargestellt. Zudem wird im Bereich der Wupperstraße zum Teltowkanal eine Grünverbindung dargestellt.

Das Plangebiet ist in dem ‚Konzept zur Industrieflächensicherung‘ der Senatsverwaltungen für Wirtschaft und Technologie sowie für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Senatsbeschluss Nr. 2507 / 92 vom 10. November 1992), fortgeschrieben durch das ‚Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich‘ (Senatsbeschluss Nr. 2447 / 99 vom 07. September 1999) als Schwerpunktbereich produzierendes Gewerbe, erfasst.

Weiterhin unterliegen folgende Gebäude dem Denkmalschutz:

-	Goerzallee 303 A u. B	Werksfeuerwehr
-	Goerzallee 299 / 301	mehrgeschossiger Gewerbekomplex

- Am Stichkanal 10 – 22
Bereitschaftspersonen)

Werkssiedlung (f. Aufsichts- u.

Alle Gebäude gehörten ehemals zu dem Industrieunternehmen Zeiss Ikon.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Im Rahmen des Bieterverfahrens für das sich ehemals in Bundesbesitz befindliche Grundstück Goerzallee 189 / 223 (ehem. US-Standort Motor Pool) wurden mehrere Bauvoranfragen für großflächigen Einzelhandel gestellt. Diese Vorbescheide waren auf Basis des geltenden Planungsrechts zu beurteilen (BauNPI i.V.m. BauO Bln 58; s.o.) und positiv zu bescheiden.

Da die bisherige Gebietsausweisung (reines Arbeitsgebiet) keine wirkungsvolle Möglichkeit zur Steuerung der Art der gewerblichen Nutzung bietet, wurde der Bezirk Steglitz von Berlin seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens aufgefordert, da eine Zunahme von Einzelhandelsbetrieben wie auch von Büronutzungen zu einer Gefährdung des industriellen Standortes führen würde und im weiteren eine Entwertung der innerstädtischen Handels-, Büro- und Dienstleistungsstandorte beinhalte.

Vor diesem Hintergrund wurde auch vom Bezirksamt Steglitz von Berlin die Erforderlichkeit zur Einleitung eines einfachen Bebauungsplanverfahrens gesehen. Ziel war hierbei die langfristige Sicherung der gewerblichen Nutzung sowie der Ausschluss eigenständiger Handels-, Büro- und Dienstleistungsstandorte.

Hierzu sollte zunächst eine vollständige Umstellung des Planungsrechts auf die Baunutzungsverordnung [BauNVO] 1990 (§ 9 Industriegebiet) erfolgen. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, wie auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht, die zu einer Modifizierung des Planungsziels führten.

Hinsichtlich des Geltungsbereichs beschränkt sich der Plan auf den industriell geprägten Bereich des durch das Konzept zur Industrieflächensicherung erfassten ‚Zehlendorfer Industriegebiets‘. Die südlich des Zehlendorfer Stichkanals und östlich des Handwerkermarktes gelegenen Flächen, die durch das Konzept zur Industrieflächensicherung erfasst wurden und überwiegend durch das Bauhandwerk genutzt werden, sollen in einem gesonderten Bebauungsplan behandelt werden. Diese Planungsüberlegung wurde zunächst zurückgestellt, da die Flächen keine hohe Attraktivität (zweite Reihe, bzw. bestehende Kleingartennutzung) für tertiäre Nutzungen (Handel, Büro), insbesondere den großflächigen Einzelhandel haben.

2. Intention des Plans

Die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) hat zu einer Modifizierung des Planungsziels geführt, so dass von einer Umstellung der Art der Nutzung abgesehen wurde. Vielmehr wird jetzt eine Ergänzung des bestehenden Planungsrechts (reines Arbeitsgebiet) vorgenommen, die den Ausschluss ‚großflächigen Einzelhandels‘ i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO unter den darin festgelegten Voraussetzungen ermöglicht.

3. Wesentlicher Inhalt

Ziel des Bebauungsplanes ist, die bestehenden industrienahen Nutzungen langfristig planungsrechtlich zu sichern. Hierzu werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5

BauNVO die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen. Auf darüber hinausgehende Festsetzungen wird verzichtet.

Mit Festsetzung des Bebauungsplans sind insoweit

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m²

Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Die Zweckbestimmung des bisherigen Baugebiets bleibt auch unter Einbeziehung der Einschränkungen der textlichen Festsetzung gewahrt.

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vor dem Hintergrund der einzigen Zielsetzung, die Anlass zur Aufstellung des Planes war - Ausschluss großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Zentrenstruktur und zur planungsrechtlichen Umsetzung des Industrieflächensicherungskonzeptes - haben die Anregungen im Rahmen der Bürger- und Trägerbeteiligungen keine Hinweise erbracht, die diese Zielsetzung als nicht gerechtfertigt erscheinen lassen könnten.

Die zunächst im Bebauungsplan vorgesehene Gebietsumwandlung von ‚Reinem Arbeitsgebiet‘ (BauNPI) in GI (Industriegebiet) i. S. der BauNVO wurde nicht weiter verfolgt, weil damit zugleich die nur unter dem Gesichtspunkt der historischen Gebietsentwicklung akzeptable Gemengelage aufgekündigt werden würde.

Eingriffe in die bestehende Gebietsausweisung (nach BauNPI) erfordern umfassende planungsrechtliche Festsetzungen (Emissionsbegrenzungen) zur Bewältigung der Nutzungskonflikte zwischen den Gebieten zu beiden Seiten der Goerzallee, wobei ein Nutzungs- und Interessenausgleich ohne bodenordnungsbedingte Eigentumseingriffe nicht ausgeschlossen werden kann. Somit würde eine qualifizierte Planung ein langwieriges Verfahren nach sich ziehen, so dass aufgrund des bestehenden Ansiedlungsdrucks von großflächigem Einzelhandel im konkreten Einzelfall keine Chance bestände, das Verfahren in einem Zeitraum von 2 - 4 Jahren (Geltungsdauer von Veränderungssperren) abzuschließen und somit eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wirksam zu verhindern.

Das gültige Planungsrecht nach BauNPI soll daher durch eine gesonderte Festsetzung zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ergänzt werden.

Diese Möglichkeit wird durch den § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO eröffnet, wonach, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Möglichkeiten des Ausschlusses bestimmter Nutzungen ist auch für übergeleitete Bebauungspläne (übergeleitete Bebauungspläne nach § 173 Abs. 3 BBauG gelten nach § 233 BauGB fort) gegeben, vgl. BVerwG, Beschluss vom 15. August 1991 - 4 N 1.89 - wonach ein Bebauungsplan bestätigt wurde, der den Ausschluss von Einzelhandelsgeschäften mit vorwiegendem Sex- und Erotiksortiment in einem Gebiet vorsah, für das eine Ortsbausatzung aus dem Jahr 1935 übergeleitet wurde. Leitsatz: Bei der Änderung eines nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG übergeleiteten Bebauungsplans kann die Art der baulichen Nutzung auch ohne Festsetzung eines Baugebiets i.S. von § 1 Abs. 2 BauNVO nach Maßgabe des § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt werden. Die Gemeinde darf bei der Änderung übergeleiteter Bebauungspläne keine von den Baugebietstypen des § 1 Abs. 2 BauNVO abweichenden Baugebiete festsetzen; sie kann jedoch zur Beschreibung von Gebieten, in denen sie gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einschränkungen festsetzen will, abweichende [deklaratorische] Gebietsbezeichnungen verwenden.

4.2 Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe

Es liegen besondere städtebauliche Gründe vor, welche die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO rechtfertigen. Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsstandorte wirken sich nachteilig auf die Zentrenstruktur des FNP von Berlin und die Subzentren des Einzelhandels aus. Mit dem Ausschluss des großflächigen Einzelhandels sollen insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung i. S. von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt werden. Darüber hinaus benennt das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich [EPB] als vordringliche planungsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der zusammenhängenden Gewerbebereiche den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel durch Bebauungspläne, um der Umnutzungsgefährdung der vorrangig industriell genutzten Gewerbegebiete entgegenzuwirken. Das Konzept konkretisiert einen öffentlichen Belang, der bei planungsrechtlichen Entscheidungen von beachtlichem Gewicht ist.

Da im reinen Arbeitsgebiet eigenständige Büro- und Dienstleistungsgebäude unzulässig sind (vgl. Urteil VG 13 A 319.93, betr. Grundstück Goerzallee 251 A; hier wurde die Errichtung eines 5-6 geschossigen Büro- und Dienstleistungsgebäudes im Bauvorbescheid versagt), kommt dem Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Plangebiet besondere Bedeutung bei der Sicherung der industriell genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu. Zwar ist es wünschenswert bei der Änderung eines übergeleiteten Bebauungsplans gleichzeitig auch eine Anpassung der planerischen Festsetzungen an das gesetzlich geltende verordnungsrechtliche Regelsystem durchzuführen, um unterschiedliche Rechtszustände zu vermeiden; dennoch kann eine Gebietsumstellung im Einzelfall schwierig sein (wie in diesem Fall). Vor diesem Hintergrund ist es rechtmäßig das geltende Planungsrecht durch den unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausschluss großflächigen Einzelhandels zu ergänzen.

4.3 Die Entwicklung der Baunutzungsverordnung in Hinblick auf die Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen in ihren Auswirkungen vergleichbaren Handelsbetrieben.

Der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO trägt der Entwicklung des Städtebaurechts Rechnung. Die Gebietsausweisung Reines Arbeitsgebiet nach BauNPI entspricht im Grundsatz der Ausweisung eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO, da auch hier Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Im Zuge der Fortschreibung und Anpassung des Städtebaurechts (hier der BauNVO) an sich ändernde gesellschaftliche Anforderungen wurde diese allgemeine Zulässigkeit weiter eingeschränkt.

In der BauNVO 1962 wurde mit § 11 die Festsetzungsmöglichkeit von Sondergebieten für solche Gebiete geschaffen, die sich nach ihrer besonderen Zweckbestimmung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 unterscheiden (wie Hochschul-, Klinik-, Hafen oder Ladengebiete).

Mit der Novellierung der BauNVO 1968 wurde der § 11 durch Abs. 3 ergänzt. Hiernach sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.

Mit der Novellierung der BauNVO 1977 und der Neufassung des § 11 BauNVO Abs. 3 wurde diese Bestimmung weiter überarbeitet, da die Begriffsbestimmung ‚vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen‘ im Rahmen der Gebietsreformen der Gemeinden (Zusammenlegung mehrerer Gemeinden zu Gesamtgemeinden) nicht mehr sinnvoll war. Mit der Neufassung des Absatzes 3 wurde der Begriff ‚Verbrauchermärkte‘ begrifflich neutral als ‚großflächige Einzelhandelsbetriebe‘ und ‚sonstige großflächige Handelsbetriebe‘ gefasst. Die Bestimmung ‚vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen‘ wurde auf die möglichen konkreten Auswirkungen der Vorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, wie auch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung abgestellt.

Bei der erneuten Novellierung der BauNVO 1990 blieben diese Bestimmungen erhalten. Hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, wie auch auf die städtebauliche Ordnung, wurde für diese ein Wert von 1200 m² Geschossfläche festgelegt.

Die wiederholte Anpassung der BauNVO (hier § 11 Abs. 3 BauNVO) trägt der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung. Insbesondere die gestiegene Bedeutung der privaten KFZ – Nutzung ermöglichte die Entwicklung von nicht in das Stadtgefüge zu integrierenden Einzelhandelsstandorten (z.T. auch außerhalb der Siedlungsbereiche) und führte zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche (Zentren).

Zudem führte die Entwicklung großflächiger nicht integrierter Einzelhandelseinrichtungen zu schädlichen Umwelteinwirkungen, da vielfach die verkehrliche Infrastruktur nicht auf diese Anforderungen ausgerichtet war. Auch das Orts- und Landschaftsbild wurde vielfach durch diese großflächigen Einrichtungen beeinträchtigt.

Daher wurde die BauNVO der gesellschaftlichen Veränderung in diesem Bereich mehrfach angepasst, um so mit der Aufstellung von Bebauungsplänen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten zu können.

Der mögliche Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen in ihren Auswirkungen vergleichbaren Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO stellt daher keine unzumutbaren Eingriffe in private Eigentumsrechte dar, sondern ist eine Anpassung des Planungsrechts an heutige Anforderungen nachhaltiger städtebaulicher Entwicklungen im Sinne einer an dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichteten sozialgerechten Bodenordnung.

4.4 Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplans

Im Rahmen der bisherigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets wurde seitens des Bezirks im konkreten Antragsverfahren das Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen hergestellt. Hierbei bleibt festzustellen, dass nicht alle großflächigen Einzelhandelsunternehmen die Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen. So wurden seitens des Bezirks im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen Einzelhandelsnutzungen genehmigt, die nur geringe Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche Berlins wie auch den Verkehr und den Naturhaushalt haben und sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen (z.B. Autohäuser in der Regel mit Werkstatt).

Etwaige Versagungen von Anträgen erfolgten im wesentlichen auf Grundlage des § 7 Nr. 5 der BauO Bln 58, wonach Vorhaben nur zulässig sind, wenn sie der Bestimmung des betreffenden Baugebiets nach Art, Umfang und Zweck entsprechen und durch ihre Benutzung keine Nachteile oder Belästigungen verursacht werden können, die für die nähere Umgebung unzumutbar sind. Diese Bestimmung, auch als Rücksichtnahmegebot bezeichnet, findet ihre Entsprechung in § 15 der heutigen BauNVO.

Mit der positiven Entscheidung zu einem Fachmarktzentrum auf dem Grundstück des ehemaligen US-Standorts Motor Pool (Goerzallee 189 / 223) erfolgte eine Prüfung der Genehmigung seitens der zuständigen Senatsverwaltung. Im Ergebnis war die positive Entscheidung nicht zu beanstanden, da Einzelhandelseinrichtungen unter der Gebietstypologie des § 7 Nr. 11 BauO Bln 58 ‚reine Arbeitsgebiete‘ zu subsumieren sind.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans wird das bisherige Verwaltungshandeln auf eine neue Rechtsgrundlage gestellt und können großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Ob ein Einzelhandelsbetrieb sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirkt und somit unzulässig ist, ist im konkreten Antragsverfahren im Zweifelsfall im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Senatsverwaltung für Wirtschaft festzustellen.

4.5 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vorgebrachten Anregungen führen zu keiner Änderung des Entwurfs. Die zentralen Elemente der Abwägung sind im Folgenden zu wesentlichen Themenkomplexen zusammengefasst.

- mangelnde Erforderlichkeit der Planung

Mit der Ergänzung des Bebauungsplans durch § 11 Abs. 3 der BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe nicht generell ausgeschlossen, sondern nur solche, die sich nach Art, Lage oder Umfang nicht nur unwesentlich auf die Ziele der Raumordnung oder auf die Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auswirken können. Die Ergänzung des bestehenden Planungsrechts steht im Einklang mit den städtebaulich zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen des § 1 Abs. 5 des BauGB. Die Aufnahme des § 11 Abs. 3 in die BauNVO ist insoweit auch als Beleg für städtebauliche Relevanz dieses öffentlichen Belangs anzusehen.

Im ‚reinen Arbeitsgebiet‘ sind somit weiterhin gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art zulässig mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen

Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen.

- Verwertbarkeit der Grundstücke im Plangebiet

Die schlechte wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke aufgrund der mangelnden Nachfrage nach Industriegrundstücken ist durch die zunehmende Verlagerung von Betrieben an andere Standorte herbeigeführt worden. Industriegrundstücke lassen sich aufgrund der kleinen Nachfragegruppe, wie auch aufgrund der Lage, der Größe und den Vorbelastungen schwierig vermarkten.

Der Argumentation, eine realistische Möglichkeit der Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung bezogen auf den Ostrand des Plangebiets bestünde heute und in absehbarer Zeit ausschließlich für ausreichend dimensionierte Handelsbetriebe, kann nicht gefolgt werden, da im Umfeld mehrere gewerbliche Betriebe bestehen. Dass eine kurzfristige Vermarktung der Flächen vor allem aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Lage schwierig ist, ist städtebaulich gesehen unbeachtlich, da die städtebauliche Aufgabe in einem Beitrag zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowie in der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechte Bodennutzung besteht.

Würde dieser Argumentation gefolgt werden, stünden nahezu alle Grundstücke in West-Berliner Industriegebieten für den großflächigen Einzelhandel zur Disposition. Dies würde letztendlich zu einer unkontrollierten Sub-Zentrenbildung führen, wobei die eigentlichen Zentren auch aufgrund des unterschiedlichen Bodenpreisniveaus nicht mehr konkurrenzfähig wären.

Es ist auch dem Bezirk deutlich, dass durch den Nutzungsausschluss die Eigentümerinteressen der Grundstückseigentümer eingeschränkt werden. Diese beschränkten Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch noch Ausfluss der Sozialbindung des Eigentums und überschreiten nicht die Grenze zur Enteignung. Der Eigentümer kann weiterhin alle sonst im reinen Arbeitsgebiet zulässigen Nutzungen verwirklichen. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung waren jedoch diese Einschränkungen vorzunehmen.

- Aufgrund bestehender Nutzungskonflikte ist die Planung unzulässig

Da es keinen Grundsatz gibt, der das Nebeneinander von gewachsenen Wohn- und Industrienutzungen verbietet, bleibt nur, die vorgefundene Nutzungsstruktur zu akzeptieren, da § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz [BImSchG] (Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen bei raumbedeutsamen Planungen) in bestehenden Strukturen nicht zum Tragen kommt. In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die eine Industriegebietsausweisung beinhaltende Umstellung des reinen Arbeitsgebiets erheblich kritisiert. Da eine Gliederung des Planbereichs aufgrund des Zuschnitts schwierig ist und sich aufgrund der bestehenden Nutzungen in Teilen ausschließt, blieb nur die Ergänzung des bestehenden Planungsrechts.

Somit kommen die immissionsrechtlichen Abstandsrichtlinien im Bebauungsplanverfahren nicht zum Tragen. Vielmehr sind nun im konkreten Antragsfall die Emissions-/ Immissionsfragen aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen (BImSchG, BImSchV'en, TA-Lärm, TA-Luft) zu behandeln.

Dass sich die Standorte im Plangebiet nicht immer für stark emittierende Betriebe eignen, steht der Beibehaltung eines reinen Arbeitsgebiet nicht entgegen, da es auch eine Vielzahl von Betrieben gibt, deren Bestehen im Plangebiet als verträglich anzusehen ist.

Dass sich nicht alle Betriebe für eine Ansiedlung im reinen Arbeitsgebiet eignen, ist auch schon aus der BauO Bln 58 zu entnehmen. Nach § 7 Nr. 11 der BauO Bln 58 sind Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen, im ‚reinen Arbeitsgebiet‘ nicht zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht sind Nutzungskonflikte nicht gänzlich auszuschließen. Letztendlich sind aber die Nutzungen zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Hierbei ist auch die Verpflichtung eines neuen Betriebs zu sehen, die Betriebsabläufe so zu gestalten, dass etwaige Konflikte mit Nachbarnutzungen möglichst gering gehalten werden. Hier bieten sich gerade im Plangebiet aufgrund der großen Grundstücke erhebliche Möglichkeiten.

Entsprechend den Ausführungen des BVerwG vom 15. August 1991 (Beschluss 4 N 1.89 DVBl S. 32) kann auch ohne Festsetzung eines Baugebiets die Art der baulichen Nutzung in einem gemäß § 173 III BBauG übergeleiteten Bebauungsplan nach § 1 Abs. 9 BauNVO 90 eingeschränkt werden. Hier soll der gewachsene Gebietscharakter erhalten bleiben, der bisher auch mit der Umgebung verträglich war.

- **Nichtvorliegen besondere städtebauliche Gründe**

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die eine Ergänzung des bestehenden Planungsrechts durch § 11 Abs. 3 BauNVO rechtfertigen, liegen zum einen in den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (vom 06. August 2001), zum anderen in der vorgefundenen Gemengelage (reines Arbeitsgebiet / allgemeines Wohngebiet). Wie in der Begründung schon dargestellt, wurden die Ziele des Bebauungsplanverfahrens nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angepasst (die geplante Umstellung des reinen Arbeitsgebiets auf ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO wurde zu Gunsten einer Ergänzung des bestehenden Planungsrechts aufgegeben).

Dies geschah im wesentlichen aufgrund der vorgefundenen Gemengelage, die historisch gewachsen ist. Denn entgegen der Auffassung von Eigentümern bestehen im östlichen Teil des Plangebiets industrielle Kernnutzungen (Werkstätten, Dosenwerk, Galvanisationsbetrieb). So unterliegt ein Betrieb in der Straße Am Stichkanal der Störfallverordnung und ist in der Liste der Betriebe in der Zuständigkeit von SenStadt, die im jeweiligen Bezirk dem Geltungsbereich der Seveso-II-Richtlinie – Stand vom 23. Mai 2003 – unterfallen, eingetragen. Hieran zeigt sich, dass die Reduktion von Umweltbelangen auf Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen für die Betrachtung von Betrieben in Industriegebieten zu kurz greift. Die Folgen einer solchen Verkürzung wurden anhand der Ereignisse in Toulouse vom 21. September 2001 (Störfall in einer Düngemittelfabrik) überdeutlich.

Vielmehr sind die Belange des Umweltschutzes umgreifender. In die Betrachtung von Betrieben in Industriegebieten müssen auch die Vorsorge für das Schutzgut Boden, die Lagerung und der Umgang mit gefährlichen Stoffen, wie auch der Umgang mit risikobehafteten Produktionsprozessen (z.B. Biotechnologie) einfließen. Vor diesem Hintergrund ist städtebaulich der Gewerbebetrieb in Industriegebieten (bzw. im reinen Arbeitsgebiet) grundstücksbezogen zu bewerten.

- **Planung zum Ausschluss konkurrierender Handelsnutzungen**

Die Flächen der ehemaligen McNair-Barracks unterlagen dem alliierten Rechtstatus und waren somit der kommunalen Planung weitgehend entzogen. Insoweit ist es auch fraglich, ob der Baunutzungsplan auf diesen Flächen überhaupt zum Tragen kommen konnte. Nach Wegfall des alliierten Status handelte es sich um eine Anlage der Landesverteidigung, die gemäß § 37 Abs. 2 BauGB ebenfalls weitgehend der kommunalen Planung entzogen ist. In solchen Fällen entscheidet letztendlich der zuständige Bundesminister im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministern und im Benehmen mit der zuständigen Landesbehörde.

Die Flächen der McNair-Barracks nördlich der Goerzallee wurden auf Grundlage eines Wettbewerbs durch den Bebauungsplan XII - 302 planungsrechtlich durch die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten unter Einschluss von sozialer Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen neu bestimmt und die Umsetzung mit städtebaulichen Verträgen gesichert.

Die Fläche der McNair-Barracks südlich der Goerzallee, ehemals US-Standort Motor-Pool, eine mit Altlasten belastete Fläche, wurde im Rahmen einer Ausschreibung entwickelt, wobei der Ausschluss zentrenrelevanter Handelsbetriebe wie auch das erhöhte Erschließungserfordernis durch städtebauliche Verträge gesichert wurden.

- **Entschädigungsfragen**

Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen im Sinne des § 40 Abs. 1 BauGB vor und somit sind auch keine Einschränkungen im Sinne des § 32 BauGB (Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen) zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass es für Eigentümer unzumutbar wäre das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, da die Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art nicht aufgehoben, sondern lediglich geringfügig eingeschränkt werden. Somit scheidet ein Übernahmeanspruch im Sinne des § 40 BauGB aus.

In Betracht kommt allenfalls eine Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung im Sinne des § 42 BauGB. Hierbei ist aber § 42 Abs. 3 BauGB zu beachten. Seit Inkrafttreten des Baunutzungsplans als Bebauungsplan sind bis zu seiner Ergänzung um § 11 Abs. 3 BauNVO 90 mehr als 7 Jahre vergangen. Es wäre also nur ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung zu entschädigen, der aber vorliegend nicht vorgenommen wird. Die zur Zeit ausgeübten Nutzungen werden jedoch durch die Ergänzung des Bebauungsplans nicht berührt, bzw. nicht unzulässig. Ein Entschädigungsanspruch dürfte daher kaum in Betracht kommen. Auch wird die zulässige Nutzung nicht gemäß § 42 Abs. 9 BauGB aufgehoben, so dass der Übernahmeanspruch des § 42 Abs. 2 BauGB nicht geltend gemacht werden könnte. Auch dürfte es den Eigentümern nicht unzumutbar sein, die Grundstücke zu behalten.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Bereich Altlastenkennzeichnung besteht eine gesetzliche Verpflichtung den bestehenden Altlastenverdacht auf Grundlage des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aufzuklären. Im Zusammenhang mit dem Planungsziel (Ausschluss großflächigen Einzelhandels) war es nicht erforderlich, die Vereinbarkeit von Nutzungsausweisungen mit bekannten oder evtl. bestehenden Bodenverunreinigungen aufzuklären.

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans eröffnet, sondern lediglich Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Daher bereitet der Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die im Sinne des § 21 BNatSchG auszugleichen wären. Auch vor der Festsetzung dieses Bebauungsplans war die Fläche als Bauland ausgewiesen.

Daher wird auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

2. Haushaltmäßige Auswirkungen

keine

3. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

IV. VERFAHREN

Mit Schreiben vom 18. Juni 1998 wurden die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr (Abt. II u. Abt. XII), die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Abt. II) sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg von der Absicht informiert einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XII - 302 aufzustellen.

Es wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Belange von gesamtstädtischer Bedeutung (§ 4 a AG BauGB) berührt.

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin hat in seiner Sitzung vom 02. November 1998 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der folgenden Bezeichnung aufzustellen: XII - 302 für Teilflächen der Grundstücke Goerzallee 327, 325, 309, 305, 303, A, B, 301 / 299, die Grundstücke Goerzallee 271, 263, 261, 255, 253, 251, A, 249 A, 249, Am Stichkanal 2, 4, 6, 8, 10 / 22, 26 / 24, 28, das Gelände nördlich des Zehlendorfer Stichkanals, das Gelände nördlich des Teltowkanals, für das Gelände östlich der Bezirksgrenze zu dem Bezirk Zehlendorf, die Grundstücke Beeskowdamm 19 / 17, 15 / 13, 3 / 11, Wupperstr. 10, 4 / 2, 1 und 9 sowie für einen Abschnitt der Wupperstraße im Bezirk Steglitz von Berlin, Ortsteil Lichterfelde.

Der Beschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Berlin Nr. 61 / 27. November 1998 auf Seite 4628 ortüblich bekannt gemacht.

Im weiteren Verfahren wurde der Titel des Bebauungsplanverfahrens (Geltungsbereichsbeschreibung) redaktionell überarbeitet. Er lautet nunmehr: Bebauungsplanverfahren XII - 302 für das Gelände zwischen Goerzallee, Am Stichkanal, Zehlendorfer Stichkanal, und der Bezirksgrenze zu Zehlendorf im Bezirk Steglitz von Berlin, Ortsteil Lichterfelde.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10. Mai bis einschließlich 10. Juni 1999 durchgeführt. Die Bürger wurden hiervon durch Veröffentlichung in den Tageszeitungen ("Berliner Morgenpost", "Berliner Zeitung" und "Der Tagesspiegel") am 08. Mai 1999 informiert. Zudem wurden die Bürger durch Aushänge in den Rathäusern und Dienstgebäuden informiert, sowie die Presse durch eine Pressemitteilung unterrichtet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06. Mai 1999.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 27. März 2001 wurden die Ziele des Bebauungsplanverfahrens in Folge des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geändert. Das Bebauungsplanverfahren wird nunmehr unter der Bezeichnung 6 – 1 B weitergeführt.

Im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des westlich angrenzenden Bebauungsplanverfahrens X - 123 wurden die Geltungsbereiche der Bebauungsplanverfahren X - 123 und 6 – 1 B mit BA-Beschluss vom 03. Juni 2003 aufeinander abgestimmt. Die Änderung des Geltungsbereichs wurde am 25. Juli 2003 im Amtsblatt (ABl. Nr. 36 S. 3217/3218) ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04. August bis einschließlich 05. September 2003 durchgeführt. Die Bürger wurden hiervon durch Veröffentlichung im Amtsblatt (ABl. Nr. 36 S. 3218) vom 25. Juli 2003 und die Tageszeitungen ("Berliner Morgenpost" und "Der Tagesspiegel") vom 01. August 2003

informiert. Zudem wurden die Bürger durch Aushänge in den Rathäusern und Dienstgebäuden informiert, sowie die Presse durch eine Pressemitteilung unterrichtet. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 29. Juli 2003 informiert.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 05. Oktober 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes 6 – 1 B gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen [Beschluss Nr. 160 / 2004] und ihn zusammen mit dem Entwurf der ‚Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 6 – 1 B im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteile Lichterfelde und Zehlendorf‘ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 737 vom 17. November 2004

- den Entwurf des B-Planes 6 – 1 B gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen sowie
- über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des B-Planes 6 – 1 B gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des BezVG entschieden und beschlossen, den Entwurf des B-Planes 6 – 1 B im Bezirk Steglitz-Zehlendorf als Rechtsverordnung festzusetzen.

Mit Schreiben vom 19. November 2004 hat das Bezirksamt das B-Plan-Verfahren der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung ergab keine Beanstandungen.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde jedoch darauf hingewiesen

- a) die unterschiedlichen Angaben des räumlichen Geltungsbereiches im Titel des B-Planes und in § 1 der Rechtsverordnung abzugleichen;
- b) die Rechtsverordnung über die Festsetzung des B-Planes durch die Zitierung der aktuellen Fassung des BauGB zu berichtigen;
- c) die im B-Plan vorhandene Zeichenerklärung um den Hinweis auf die Rechtsgrundlagen zu ergänzen sowie im Festsetzungsvermerk die Angaben bezüglich § 11 AG BauGB zu streichen;
- d) die Rechtsgrundlagen in der Begründung zu aktualisieren;
- e) die Signatur für schadstoffbelastete Flächen aus der FNP-Zeichenerklärung zu streichen;
- f) die Begründung im Abschnitt ‚IV Verfahren‘ um die noch ausstehenden Verfahrensschritte zu ergänzen sowie
- g) eine Konkretisierung der Voraussetzungen für den Ausschluss der nach § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sowie der Bewahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes in der Begründung vorzunehmen.

Die Hinweise wurden vor Festsetzung des B-Planes durch entsprechende Korrekturen des

B-Planes, der Rechtsverordnung sowie der Begründung berücksichtigt.

V Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen

und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578).

Aufgestellt:

Berlin, den 08. Februar 2005

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung