

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum

Bebauungsplan 4 - 4

für die Grundstücke
Gaußstraße 11, Lise-Meitner-Straße 22
im Bezirk Charlottenburg – Wilmersdorf
Ortsteil Charlottenburg

**„ Neufassung“
mit redaktionellen Änderungen vom 17. März 2005**

INHALT	Seite
I. GEGENSTAND DER PLANUNG	C 2
II. PLANINHALT	C 7
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	C 27
IV. HAUSHALTMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN	C 33
V. VERFAHREN.....	C 33
VI. RECHTSGRUNDLAGEN.....	C 42

I. GEGENSTAND DER PLANUNG

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die GASAG benötigt nach Einstellung der Stadtgasproduktion und nach Still-Legung der Kugelgasbehälter mit der zugeordneten Verteilerstation (Ost) im Jahr 2010 nur noch einen geringen Teil des ehemaligen Gaswerkstandortes.

Das geltende Planungsrecht für diesen Bereich (Bebauungspläne VII-113, VII-194 und der Baunutzungsplan) war abgestellt auf die vorhandene Nutzung und lässt durch die Festsetzung „Versorgungsfläche“ bzw. „Reines Arbeitsgebiet“ nur begrenzt andere Nutzungen zu. Eine Neuordnung und –gestaltung des Bereiches unter Berücksichtigung der weiterhin betriebsnotwendigen Anlagen für die Energieversorgung kann nicht erfolgen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Neuordnung und Weiterentwicklung dieses Areals zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um Art und Maß der baulichen Nutzung neu festzusetzen.

Durch die engen und speziellen Nutzungsvorgaben sind keine über die Bebauungspläne hinausgehenden Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Die Grünfläche entlang des Charlottenburger Verbindungskanals, im Bebauungsplan VII-194 als Versorgungsfläche festgesetzt und im Flächennutzungsplan als übergeordneter Grünzug dargestellt, soll in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) besteht ein Planerfordernis.

2. Plangebiet

2.1 Räumliche Grenzen des Plangeltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4 beinhaltet das ehemalige Gaswerk und umfasst die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 22 und Gaußstraße 11 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg. Die öffentliche Grünfläche am Charlottenburger Verbindungskanal (Flurstücke 179 und 181) ist Teil des Grundstücks Gaußstraße 11.

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, an der Grenze zum Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten und bildet den westlichen Abschluss des Gewerbegebietes zwischen Beussel- und Lise-Meitner-Straße.

Im Norden wird der Standort von der S- und Fernbahntrasse begrenzt. Zwischen Bahntrasse und Westhafenkanal liegen die „Kleingartenkolonien rund ums Gaswerk“ (Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans VII-271).

Östlich des Charlottenburger Verbindungskanals befindet sich ein teilweise beräumter Standort der GASAG. Ein mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude sowie zwei Wohnhäuser grenzen an die Sickingenstraße, in deren weiterem Verlauf sich Produktions- und Lagerstätten sowie eine Fortbildungseinrichtung befinden.

Im Süden grenzen Kleingartenkolonien an die Gaußstraße, die sich von der Lise-Meitner-Straße bis zum Goslarer Ufer erstrecken. An der Gauß- / Ecke Lise-Meitner-Straße befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude (Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurfs VII-236).

Auf der Westseite der Lise-Meitner-Straße grenzt eine Wohnanlage aus den 60er Jahren an das Plangebiet (Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans VII-113). An der Gaußstraße im Süden und der Bahntrasse im Norden bilden achtgeschossige Kopfbauten den Abschluss. Die wohnungsnah Grundversorgung mit Gü-

tern des täglichen Bedarfs ist fußläufig gesichert.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind sowohl für den öffentlichen als auch den Individualverkehr gut erschlossen (Nähe S- und U-Bahn, Bus, Hauptverkehrsstraße, siehe hierzu I.2.3).

Die Größe des Plangebiets beträgt 95.463 m², zuzüglich öffentlichem Straßenland. Die Baugebiete und die Fläche für Versorgungsanlagen nehmen 88.844 m² ein. Die Größe der öffentlichen Grünfläche beträgt 6.619 m².

2.2 Bestand und Eigentumsverhältnisse

Im Plangeltungsbereich befinden sich Gebäude und Anlagen der GASAG.

Im Betrieb sind davon nur noch die der Gasspeicherung dienenden und weithin sichtbaren Kugelgasbehälter, die einen Durchmesser von 40 m und ein Volumen von ca. 32.000 m³ aufweisen. Über Rohrleitungen sind sie mit zwei Erdgasdruckregel- und Verteilerstationen verbunden, von denen nur die Verteilerstation auf dem Flurstück 388 dauerhaft im Plangebiet bestehen bleiben wird.

Die erdgedeckten und oberirdisch verlaufenden Hochdruck-, Mitteldruck- und Niederdruck-Gasleitungen werden ebenfalls dauerhaft im Plangebiet verbleiben.

Die übrigen Anlagen für die Gasproduktion, wie Pumpenhäuser oder die Anlagen zur Gastrocknung sowie die Sozial-, Verwaltungs-, Lager- und Funktionsgebäude an der Gaußstraße werden bereits heute nicht mehr betrieben. Dies gilt auch für den denkmalgeschützten Wasserturm, der ca. 30 m südlich von den Kugelgasbehältern steht.

An der Gauß- / Ecke Lise-Meitner-Straße befindet sich eine Trafostation für die Notstromverteilung, die zukünftig ebenfalls nicht mehr benötigt wird.

Die nicht mehr benötigten Gebäude sollen abgerissen werden. Im Bedarfsfall soll eine Neubebauung durch den neuen Grundstückseigentümer erfolgen.

Die die Anlagen für die Gasversorgung andienende Erdgastransportleitung verläuft in der Gaußstraße und zweigt auf Höhe der Verteilerstation orthogonal ab. Zwischen Verteilerstation und Lise-Meitner-Straße verlaufen zwei unterirdische Hochdruckleitungen.

Die parallel zur Bahntrasse verlaufenden Fernwärme-Rohrleitungstrassen verlaufen zum großen Teil oberirdisch. An der Lise-Meitner-Straße befindet sich die Übergabestation der BEWAG.

Westlich der Kugelgasbehälter verläuft in Nord-Süd-Richtung eine unterirdische Warmwasserleitung.

In der öffentlichen Grünfläche am Charlottenburger Verbindungskanal (Goslarer Ufer, Flurstücke 179 und 181) verläuft unterirdisch eine weitere gasführende Mitteldruckleitung.

Am westlichen Rand der öffentlichen Parkanlage befindet sich eine parallel zur Grenze des Flurstücks 391 verlaufende 110 KV-Leitung. Der Abstand zu dieser Grenze beträgt ca. 5,0 m.

Der größte Teil der Baugrundstücke des Plangebietes ist unbebaut (ca. 90 % der Baugrundstücksflächen).

Zum öffentlichen Straßenraum ist das Plangebiet größtenteils mit Gehölzen abgegrenzt. Entlang der Lise-Meitner-Straße prägen Pappel-Reihen das öffentliche Straßenbild. Entlang der Gaußstraße sind eine Pappelreihe, mehrschichtige Baumbestände und eine ca. 2,5 m hohe Betonmauer stadtbildprägend. An der Ostgrenze zur

Grünanlage am Charlottenburger Verbindungskanal sind ebenfalls Pappelreihen vorhanden. Im westlichen Teilbereich sind Gehölze, u.a. einzelne alte Platanen, vorhanden.

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke Lise-Meitner-Straße 22 und Gaußstraße 11 befindet sich in Privatbesitz (79.627 m²).

Insgesamt 15.836 m² befinden sich im Eigentum der GASAG, die sich in 6.619 m² öffentliche Grünfläche und 9.217 m² von der GASAG genutzte Versorgungsflächen gliedern (Flurstücke 387, 388, 389).

2.3 Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung

Die Grundstücke werden über die Lise-Meitner- und die Gaußstraße erschlossen und sind gut an das öffentliche Nahverkehrs- (Nähe zu S- und U-Bahn, Bus) sowie das Individualverkehrsnetz (Nähe zur Stadtautobahn) angebunden.

Die Lise-Meitner- und die Gaußstraße sind übergeordnete Hauptverkehrsstraßen, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV, inkl. Lkw und Motorräder) von 10.000-15.000 Kfz aufweisen.

Die U-Bahnhöfe Jungfernheide und Mierendorffplatz (Linie 7: Rathaus Spandau – Rudow) sind 300 m bis 700 m entfernt. Die auf der Lise-Meitner- und der Gaußstraße verkehrenden Buslinien sind darüber hinaus ein zusätzliches öffentliches Verkehrsmittelangebot in verschiedene Richtungen, u. a. den Kurt-Schumacher-Platz in Richtung Wedding/Reinickendorf/Mitte.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (ABl. S. 1441), stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Zusätzlich wird ein Lagesymbol „Energie“ für die am Standort verbleibenden Betriebsstätten der GASAG eingefügt.

Entlang des Charlottenburger Verbindungskanals ist in symbolischer Breite ein Grünzug dargestellt.

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

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf (Entwurf Herbst 2003) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4 als Gewerbegebiet mit drei kleineren Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie entlang des Charlottenburger Verbindungskanals eine Grünfläche mit Fuß- und Radwegeverbindung aus.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan VII-113

Der am 7. April 1971 festgesetzte Bebauungsplan VII – 113 (GVBl. vom 22. April 1971, S. 610) setzt Flächen entlang der Lise-Meitner-Straße mit einer Tiefe von ca. 20,0 – 40,0 m als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gaswerk“ und „Umspannwerk“ fest. Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) ist mit 9,0, die Grundflächen-

zahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Über textliche Festsetzung wurde die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf 60,0 m über NN (Luftsicherheit) geregelt.

Bebauungsplan VII-194

Für die östliche Teilfläche des Geltungsbereichs bis zum Charlottenburger Verbindungskanal besteht der am 5. Juli 1979 festgesetzte Bebauungsplan VII-194 (GVBl. vom 2. August 1979, S. 1203), der eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Gaswerk und Fernheizwerk“ festsetzt.

Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt 9,0, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8. Dies gilt auch für die Teilfläche der Straße Goslarer Ufer, deren beabsichtigte Nutzung als Baufläche durch die GASAG der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans VII-194 war. Die Entwidmung der Straßenverkehrsfläche des Goslarer Ufers wurde am 4. September 1975 durch Löschung im Straßenverzeichnis vollzogen.

Diese Teilfläche wurde aus dem Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans VII-236 herausgenommen, der eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger vorsah und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4 mit gleicher Zielstellung übernommen.

Baunutzungsplan

Die zwischen den festgesetzten Bebauungsplänen VII-113 und VII-194 befindliche Grundstücksfläche - Gaußstraße 11 - liegt auf Grund der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien f.f. vom 6. April 1887 und f.f. vom 12. Januar 1904 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, Seite 742) und den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB.

Es gelten folgende Festsetzungen:

Art der Baulichen Nutzung: Reines Arbeitsgebiet (GI)

Maß der baulichen Nutzung: Baustufe V/3, zulässig sind: fünf Vollgeschosse /
GRZ 0,3 / GFZ 1,5 / BMZ 6,0

3.3 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen

Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Im StEP „Gewerbe“ wird der Plangeltungsbereich als hinzukommende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im StEP „Ver- und Entsorgung“ wird das Plangebiet als Standort für die zentrale Gasverteilung gekennzeichnet.

Durch den Beschluss des Berliner Senats vom 7. September 1999 ist das Plangebiet Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) geworden.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes die 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 u.a. die Sanierung von Altanlagen, der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, der Boden- und Grundwasserschutz, die Dach- und Wandbegrünung, die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes und die Entwicklung von Wegeverbindungen als Teilziele genannt.

3.4 Altlasten

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

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

Eine Sanierung des Bodens, vor allem in hoch belasteten Bereichen im Kapillarsaum des Grundwassers im gesättigten Bodenbereich, ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes von 2,0 - 4,0 m Tiefe und des durchlässigen sandigen Bodens erforderlich.

Sämtliche Grundstücksflächen liegen auf einer Aufschüttung von 2,0 - 5,0 m Mächtigkeit. Die Auffüllungen bestehen aus Sanden und Schlacken, die vor allem durch PAK und Cyanide verunreinigt sind.

Die Situation wurde geprüft und dokumentiert. Aus den Ergebnissen ist ein Sanierungsplan entsprechend den Anforderungen des Umweltamtes erarbeitet worden. Die Untersuchungen belegen eine hohe Schadstoffbelastung im Boden und im Grundwasser.

Ein Grundwassermonitoring zur Beobachtung des Schadstoffverhaltens ist erforderlich.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 12. Mai 2004 einen städtebaulichen Vertrag (Sanierungsvertrag und Sanierungsplan) mit dem Eigentümer der Grundstücke Lise-Meitner-Straße 22, Gaußstraße 11 - für sich und seine Rechtsnachfolger – abgeschlossen. Gegenstand des Vertrages sind die Art und Weise sowie der Umfang der Bodensanierung in Verbindung mit der Bestandsaufnahme der Altlasten, der Analyse und der Bewertung des Bodens.

Die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen müssen sicherstellen, dass Gesundheitsgefährdungen, auch geringfügiger Art, im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Grundlage für die Beurteilung aller Maßnahmen ist der Sanierungsplan.

Die Kennzeichnung der Bauflächen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist bereits im Flächennutzungsplan als entsprechende Darstellung „Schadstoffbelastete Böden“ enthalten.

3.5 Denkmalschutz

In der Denkmalliste Berlin, Stand 14. Januar 2004, sind die folgenden Gebäude und Anlagen als Baudenkmale verzeichnet:

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

3.6 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Keine Eintragungen

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Durch die Einstellung der Stadtgasproduktion und die Umstellung auf Erdgas im Mai 1995 folgte die Veräußerung von nicht mehr benötigten Grundstücksflächen, für die in Verbindung mit dem geltenden Planungsrecht eine Weiterentwicklung nicht möglich ist.

Diese Flächen wurden auch in der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz herausgegebenen „Entwicklungsplanung Westhafenkanal“ vom August 1995 berücksichtigt, die bezirksübergreifend für ca. 280 ha Fläche zwischen der BAB 100 im Norden, dem Tegeler Weg im Westen, der Perleberger Brücke im Osten und den Straßenzug Gauß- / Sickingen- / Siemens- / Quitzowstraße im Süden eine neue Strukturplanung vorgeschlagen hat. In dieser Strukturplanung wird für das gesamte Plangebiet eine gewerbliche Folgenutzung unter Berücksichtigung der noch betriebsnotwendigen GASAG-Flächen favorisiert.

Auf Bezirks- als auch auf Senatsebene sind Planungsüberlegungen angestellt worden. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Charlottenburg beschloss vor dem Hintergrund anhaltender Engpässe auf dem Wohnungsmarkt am 19. März 1998, die Möglichkeiten einer Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern prüfen zu lassen. Dieser Prüfansatz wurde mit Beschluss vom 30. Juni 2000 aufgehoben.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nahm das Plangebiet als Gewerbegebiet in den Stadtentwicklungsplan „Gewerbe“ auf. Durch den Beschluss des Senats vom 7. September 1999 ist das Plangebiet auch in das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen aufgenommen worden.

Nunmehr steht die Nutzung als Gewerbegebiet im Mittelpunkt der Stadtentwicklungsüberlegungen. Als mögliche gewerbliche Nutzungen werden hier Forschung und Entwicklung, Fertigung und Service genannt. Durch die Entscheidung der GASAG im Oktober 2002, den Betrieb der Kugelgasbehälter im Jahr 2010 aufzugeben, ist die zusammenhängende Planung und Umsetzung eines Gewerbegebietes möglich geworden.

2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan 4-4 soll durch eine Neuplanung die festgesetzten Bebauungspläne aufheben. Unter Berücksichtigung der verbleibenden und planungsrechtlich zu sichernden betriebsnotwendigen Anlagen für die Energieversorgung (Verteilerstation), werden die Grundstücksflächen einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Für das Nutzungsspektrum des Gewerbegebietes setzt § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 BauNVO den Rahmen. Die öffentliche

Grünfläche am Charlottenburger Verbindungskanal soll planungsrechtlich gesichert werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 4-4 ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Um die genannten Planungsziele zu sichern, setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE), eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Verteilerstation“ und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ fest.

Das Maß der Nutzung wird für das Gewerbegebiet GE 1 durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche von 72.000 m² bestimmt. Im GE 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 10,0 festgesetzt. Die festzusetzende Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet in Meter über Normalhöhennull (NHN) entspricht einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 20,0 m. Auf der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Verteilerstation“ gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und die örtlichen Verkehrsflächen durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsflächen bestimmt.

Folgende Regelungsbereiche sind Gegenstand textlicher Festsetzungen:

- die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten
- die zulässige Geschossfläche und die Bauhöhe
- die Bauweise und die Überbaubarkeit der Baufelder
- die Zulässigkeit von Stellplätzen
- Bestimmungen zur Luftreinhaltung und zum Schallschutz
- die Zulässigkeit von Werbe- und Nebenanlagen
- Bestimmungen zur Begrünung der Grundstücksflächen und der baulichen Anlagen
- die Bestimmung von Geh-, Fahr und Leitungsrechten
- das Außerkrafttreten aller bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften.

4. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Mit der Festsetzung der Art der Baulichen Nutzung „**Gewerbegebiet**“, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung des ehemaligen Gaswerkes im Zulässigkeitsrahmen des § 8 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung einer Versorgungsfläche geschaffen.

Bis zum Oktober 2002 wurde vom Verbleib und Betrieb der Kugelgasbehälter, der beiden Verteilerstationen und der für den Betrieb dieser Anlagen notwendigen Versorgungsleitungen ausgegangen werden, die für die Beurteilung und Zulässigkeit einer gewerblichen Folgenutzung hinsichtlich der aus dem Betrieb dieser Anlagen erwachsenden Sicherheitsanforderungen von entscheidender Bedeutung gewesen sind.

Auf Grund dessen ist der TÜV Rheinland Berlin-Brandenburg mit der gutachterlichen

Bewertung der Sicherheitsanforderungen vor dem Hintergrund der veränderten Umgebungsbedingungen – Gewerbegebiet – beauftragt worden (Sicherheitstechnische Stellungnahme des TÜV Anlagentechnik GmbH, Regionalbereich Berlin vom 31. Juli 2002, Technischer Bericht Nr.: 620-230034, i. Verb. m. dem Technischen Bericht Nr.: 620-330010 vom 28. März 2003).

Der TÜV kam zu dem Ergebnis, dass aus sicherheitstechnischer Sicht eine gewerbliche Nutzung mit zum ständigen Aufenthalt bestimmten baulichen Anlagen jeweils einen Abstand von 165,0 m, eingeschränkte Nutzungen mit nicht zum ständigen Aufenthalt bestimmten baulichen Anlagen einen Abstand von 132,0 m, gemessen vom Äquator der Gaskugeln, einhalten müssten.

Die Nutzbarkeit der Grundstücke wäre erheblich eingeschränkt gewesen.

Im Oktober 2002 hat der Aufsichtsrat der GASAG beschlossen, die Kugelgasbehälter stillzulegen und abzubauen. Die GASAG hat hierzu gegenüber dem Bezirk eine entsprechende Erklärung abgegeben. Hieraus resultiert, dass dann nur noch die westliche Verteilerstation notwendig und planungsrechtlich zu sichern ist. Da die östliche Verteilerstation nur aus gaswirtschaftlicher Sicht erforderlich ist, ist eine planungsrechtliche Sicherung nicht notwendig. Eine Vereinbarkeit mit dem Gewerbegebiet ist gegeben.

Das Ergänzungsgutachten des TÜV vom 28. März 2003 kam danach zu dem Ergebnis, dass die Sicherheitszonen verringert werden können, wenn bestimmte Maßnahmen technischer Art erfolgen.

Bis zur **Still-Legung der Kugelgasbehälter** spätestens im Jahr 2010 kann der Abstand von mit zum ständigen Aufenthalt bestimmten baulichen Anlagen reduziert werden, wenn das Volumen der angenommenen explosionsfähigen Atmosphäre – von 215,0 m³ – reduziert wird. Die technische Bedingung für die Reduzierung ist der Wegfall der Umhausung unter den Kugelgasbehältern bzw. die vollständige Umlüftung dieser Anlagen.

Von der GASAG werden die entsprechenden technischen Änderungen vorgenommen bevor es zu Baumaßnahmen kommt.

Der Eintritt eines so genannten Jet-Brandes als weiteren möglichen Störfall ist nach den Ergebnissen des Technischen Berichtes des TÜV Anlagentechnik Nr.: 620-330010 vom 28. März 2003 auf Grund der realisierten sicherheitstechnischen und organisatorischen Maßnahmen „vernünftigerweise auszuschließen“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-4 beinhalten die Situation nach 2010.

Die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Kugelgasbehälter“ und „Verteilerstation“ (Ost) werden deshalb in das Gewerbegebiet einbezogen. Es verbleibt die Verteilerstation (Flurstück 388), die als Versorgungsfläche festgesetzt wird.

Gemäß der sicherheitstechnischen Stellungnahme des TÜV sind von Gebäuden 10,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 388 (Verteilerstation) und 20,0 m Abstand von Gebäuden zu der Erdgastransportleitung einzuhalten.

Diese einzuhaltenden Abstände sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und dem gegenüber der Planfassung für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vergrößerten Geh-, und Fahrrecht sowie der Aufnahme eines flächenmäßig gleich großen Leitungsrechtes (Fläche D) berücksichtigt worden.

Die vom TÜV Anlagentechnik ermittelten Sicherheitsabstände sind zu berücksichtigen (siehe hierzu auch Punkt III.2).

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat für den Zeitraum bis zur Still-Legung der Kugelgasbehälter 2010 einen städtebaulichen **Vertrag zum Ausschluss von Nutzungskonflikten** bei der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 mit den Eigentümern und seinen Rechtsnachfolgern geschlossen. Für die Beurteilung von Bauvorhaben werden der Bebauungsplan und die Aussagen des städtebaulichen Vertrages in Verbindung mit dem Plan, der die Schutzzonen festlegt, herangezogen und auf der Grundlage der einschlägigen Vorschriften der Berliner Bauordnung berücksichtigt.

Die im städtebaulichen Vertrag vom 12. Mai 2004 geregelten Sicherheitsmaßnahmen für die Schutzzonen A, B, C, E1, E2, E3 sind Beurteilungsgrundlage und Bestandteil des Baugenehmigungsbescheides.

Damit ist sichergestellt, dass die ermittelten Sicherheitsabstände für die Dauer des Betriebs aller Anlagen für die Gasversorgung eingehalten werden und dem in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz verankertem Grundsatz, schädliche Umwelteinwirkungen durch die Zuordnung von Nutzungen soweit wie möglich zu vermeiden, Rechnung getragen wird.

Uneingeschränkt für den gesamten Geltungsbereich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 ab 2010 planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage.

Das **Gewerbegebiet** wird in die Teile **GE 1** (zwei Baufelder, 62.702 m² Gesamtfläche¹) und **GE 2** (24.009 m² Gesamtfläche¹) gegliedert, die sich durch verschiedene Festsetzungen zum Maß der Nutzung unterscheiden.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Der Bebauungsplan 4-4 schränkt gemäß § 1 BauNVO die Zulässigkeit von Nutzungen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 4 aus städtebaulichen Gründen ein. Danach sind die allgemein zulässigen Tankstellen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig, weil sie grundsätzlich nicht der angestrebten Nutzungsmischung entsprechen.

Tankstellen wären im Gewerbegebiet ohne Nutzungsbeschränkungen zulässig, d.h. auch mit angeschlossenen Reparaturwerkstätten, Prüfständen und dergleichen. Sie verursachen damit ganztägig (24 Stunden) zusätzlichen Betriebslärm sowie insbesondere zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr, der das Gebiet weiter belasten würde und vermieden werden soll.

Aus dem gleichen städtebaulichen Grund sind die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig, bei denen wie bei den Vergnügungsstätten eine zusätzliche Verkehrsbelastung insbesondere in den Abendstunden auftritt.

¹ Inklusive nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Lagerplätze entsprechen nur beschränkt den Nutzungszielen des Bebauungsplans. Ihre Verträglichkeit ist abhängig von ihrer Lage, Größe und ihrem Erscheinungsbild sowie ihrer Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen. Sie sind deshalb nur ausnahmsweise zulässig. Die Möglichkeit, Lagerplätze als Teil eines Betriebes zuzulassen, wird damit offen gehalten.

Die erforderliche Einzelfallprüfung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht durch den Ermessensspielraum generell eine Einflussnahme im Baugenehmigungsverfahren und eine auf die Situation abgestellte Entscheidung.

Im Rahmen der Einzelfallprüfung wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke und Lagerplätzen von ihrer Lage, ihrer Größe und ihres Störgrades, z.B. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und den Immissionswerten abhängen. Bei Lagerplätzen ist im Hinblick auf die Bodenbelastungen zusätzlich die Bodenbeschaffenheit und die zu lagernden Stoffe von Bedeutung.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 3 Nr. 5 des städtebaulichen Vertrages bis zur Stilllegung der Kugelgasbehälter 2010 in den Schutzzonen aus den genannten Sicherheitsgründen nicht zulässig.

Mit der Nutzungsauswahl wird auch den Anforderungen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) entgegengekommen, weil Nutzungen ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden, die nicht Bestandteil des EpB sind.

Für den produktionsgeprägten Bereich werden mit den Wirtschaftszweigen verarbeitendes Gewerbe und sonstigen produktionsorientierten Diensten, insbesondere aus dem Bereich Pharmazie und Biotechnologie Nutzungen angestrebt, die über die Auswahl der zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO umsetzbar sind.

Ein weiterer Aspekt, der Auswirkungen auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes hat, d.h. auf die Betriebe die sich hier ansiedeln wollen, sind die durch das Immissionsschutzgutachten errechneten Werte, die die neuen Nutzungen einhalten müssen..

Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis Nr. 14 an die Einhaltung **immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel** gebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in drei Bereiche mit unterschiedlich hohen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln gegliedert, die besonders den Schutz der Wohnbebauung an der Lise-Meitner- und der Sickingenstraße sicherstellen.

Die Wohnbebauung an der Lise-Meitner-Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-113 vom 7. April 1971, der als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert. Danach sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 40 dB(A) nicht zu überschreiten. In Gewerbegebieten sind Tag und Nacht 60 dB(A) einzuhalten. Für die südlich der Gaußstraße gelegenen Kleingartenkolonien sind am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A) nicht zu überschreiten (Werte für Mischgebiete [MI]).

Im Gutachten wurden deshalb Berechnungen vorgenommen, die die Einhaltung dieser Richtwerte für das allgemeine Wohngebiet, die Kleingartenkolonien und das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrsbelastung sicherstellen.

Zwar sind die Wohnhäuser und die Kleingärten an das bereits bestehende Gaswerk angrenzend realisiert worden, von dem immer schon Immissionen ausgegangen sind. Trotzdem sind die Richtwerte der DIN 18005-1 einzuhalten.

Die festzusetzenden Werte liegen auf Grund der besonders beschränkend wirkenden Wohnbebauung in der Nacht zwischen 36 und 49 dB(A), und bleiben damit um 11 bis 24 dB(A) unter den in einem Gewerbegebiet möglichen 60 dB(A) zurück.

Die Abgrenzungen der Flächen mit unterschiedlichen Schall-Leistungspegeln sind dabei so vorgenommen worden, dass trotz der erforderlichen Beschränkungen ein möglichst großer Nutzwert für das Gewerbegebiet besteht.

Im Baugenehmigungsverfahren muss von den anzusiedelnden Betrieben der Nachweis erbracht werden, dass die Werte eingehalten werden oder durch entsprechende Maßnahmen die Zulässigkeit erreicht wird.

Die geringsten Schall-Leistungspegel sind wegen der benachbarten Wohnnutzung im GE 1 in einer Tiefe von 60,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der Lise-Meitner-Straße zulässig. Das im Kreuzungsbereich Gauß-/Lise-Meitner-Straße festzusetzende Ein- und Ausfahrtverbot dient neben der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ebenfalls der Minderung von Immissionen in diesem Bereich.

In einem größeren Abstand können die Richtwerte der DIN 18005-1 im GE 1 auch bei höheren Schall-Leistungspegeln eingehalten werden.

Die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel im GE 2 werden von der Wohnnutzung an der Sickingenstraße bestimmt.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch **Lichtimmissionen** sind auf Grund der sensiblen Wohnnutzung ebenfalls im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens geprüft worden.

Entsprechend der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) sind genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird.

Die im Immissionsschutz auftretenden Lichteinwirkungen bewegen sich im Bereich der Belästigung. Physische Schäden am Auge können nach dem Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse ausgeschlossen werden.

Separate Festsetzungen zur Beschränkung der Lichtimmissionen sind nicht notwendig, weil diese gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Um diese Belästigungen so gering wie möglich zu halten, werden im Ergebnis Lichtimmissionen durch das festzusetzende Ein- und Ausfahrtverbot und das Verbot von entsprechenden **Werbeanlagen** in der Vorgartenzone eingegrenzt.

Das Ein- und Ausfahrtverbot wird bis auf 13,7 m am nördlichen Rand des Plangebietes (Zufahrt zur Fernwärmeübergabestation der BEWAG) für den gesamten im Geltungsbereich befindlichen Abschnitt der Lise-Meitner-Straße festgesetzt, um die Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen zu minimieren.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang der öffentlichen Straßen wird räumlich differenziert festgesetzt:

Vorgarten entlang der Gauß- und der Lise-Meitner-Straße:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gaußstraße und der Lise-Meitner-Straße –Vorgarten (Fläche A) – werden Werbeanlagen ausgeschlossen, um ein einheitliches, durchgrüntes Erscheinungsbild an der Nahtstelle von privatem und öffentlichem Raum zu ermöglichen (textliche Festsetzung Nr. 16).

Das vom öffentlichen Straßenland aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen soll nicht durch vorgelagerte Werbetafeln oder Schilder dominiert werden („Schilderwall“), die geeignet sind, die städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Bebauung nachhaltig zu beeinträchtigen.

Aus dem gleichen Grund werden innerhalb dieser Flächen Stellplätze, Garagen und Müllplätze ausgeschlossen (textliche Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 16). Es besteht nur die Möglichkeit der Erschließung, die entlang der Lise-Meitner-Straße und im Bereich der Einmündung in die Gaußstraße auf Grund des festgesetzten Ein- und Ausfahrverbotes auf die fußläufige Erschließung beschränkt ist.

Werbeanlagen entlang der Lise-Meitner-Straße:

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15 sind entlang der Lise-Meitner-Straße an baulichen Anlagen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Unterkante Decke des ersten Vollgeschosses um höchstens 0,8 m überragen. Eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung sind nicht zulässig.

Mit der Unzulässigkeit eigenständiger baulicher Anlagen zur Werbung werden an der Nahtstelle zu den gegenüber liegenden Wohnnutzungen die höheren Gestaltungsanforderungen berücksichtigt. Ohne diese Festsetzung könnten durch die Überbaubarkeit der Grundstücke zwischen den Baugrenzen (textliche Festsetzung Nr. 8) in voller Tiefe eigenständige Werbeanlagen zwischen Baugrenze und hiervon zurückgesetzten Baukörpern realisiert werden (textliche Festsetzung Nr. 15, Satz 3).

An der Nahtstelle von allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet wird damit das Wohl der Wohnbevölkerung in der Abwägung in den Vordergrund gestellt.

Die Beschränkung, dass Werbeanlagen die Unterkante Decke des ersten Vollgeschosses um höchstens 0,8 m überragen dürfen, soll gewährleisten, dass die Wahrnehmung dieser in der Hauptsache auf die Fußgängerperspektive beschränkt bleibt, so dass das von den Obergeschossen der Wohnhäuser aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt wird (textliche Festsetzung Nr. 15, Satz 2).

Werbeanlagen entlang der Gaußstraße:

In der Gaußstraße sind über die Festsetzung für den Vorgarten hinaus an baulichen Anlagen Fremdwerbeanlagen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 15, Satz 4). Anlagen für die Eigenwerbung sind dagegen zulässig. Durch die Festsetzung sollen Werbeanlagen aus den genannten Gestaltungsgründen auf die die baulichen Anlagen nutzenden Betriebe beschränkt werden.

In der Gaußstraße sind die vorgenannten Anforderungen auf Grund gegenüber liegender Kleingartenanlagen und eines Lagergebäudes an der Gauß-/ Ecke Lise-Meitner-Straße geringer als in der Lise-Meitner-Straße.

Das Plangebiet liegt im **Vorranggebiet Luftreinhaltung**. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist deshalb nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl

EL oder gleichwertiger bzw. geringer emittierender Energiequellen, wie Fernwärme oder auch Solarenergie zulässig. Hierdurch soll der bestehenden Belastungssituation mit Luftschadstoffen im Vorranggebiet Luftreinhaltung entgegengewirkt werden (textliche Festsetzung Nr. 11).

Die westliche der beiden Verteilerstationen versorgt den Berliner Norden mit Gas. Mit der Festsetzung der **Versorgungsfläche** mit der Zweckbestimmung „**Verteilerstation**“ (1.733 m², Flurstück 388) wird die für die Gasversorgung benötigte Anlage planungsrechtlich gesichert, weil sie von übergeordneter Bedeutung ist. Die Planungsleitlinien – § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB – werden berücksichtigt. Das für ihren Betrieb und ihre Erschließung notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fläche D) ist in der textlichen Festsetzung Nr. 21 enthalten. Mit der Sicherung dieser Versorgungsfläche wird das Konzept der GASAG langfristig berücksichtigt. Die Still-Legung der Kugelgasbehälter und Teile der östlichen Verteilerstation (Flurstück 389) im Jahr 2010 haben Eingang in den Bebauungsplan und seine Festsetzungen gefunden.

Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in drei Teile gegliedert, für die jeweils eigenständige Festsetzungen zum **Maß der Nutzung** getroffen werden. Die Unterschiede in der Festsetzungssystematik sind lagebedingt durch unterschiedlich hohe städtebauliche Anforderungen begründet.

Das Maß der Nutzung im **Gewerbegebiet GE 1** wird durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Geschossfläche (GF) von insgesamt 72.000 m² in Verbindung mit der überbaubaren Grundfläche bestimmt. Festgesetzt werden zwei Baufelder mit einer GF von 42.600 m² (Baufeld Nord) und 29.400 m² (Baufeld Süd).

Im **Gewerbegebiet GE 2** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in Verbindung mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

Die **Knotenlinie** grenzt innerhalb eines Baugebietes die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 voneinander ab, die sich durch unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung unterscheiden.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes in den Baufeldern des GE 1 nimmt in Verbindung mit den weiterreichenden als im GE 2 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz an der Lise-Meitner-Straße – flächenbezogener Schallleistungspegel 55/36 dB(A), Ein- und Ausfahrtverbot zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsimmissionen – Bezug auf die angrenzenden Wohnnutzungen an der an der Lise-Meitner-Straße.

Die festzusetzende Geschossfläche im GE 1 von insgesamt 72.000 m² (GE 1 Nord und GE 1 Süd) entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,2. Die durch die Baufelder bestimmte zulässige Grundfläche baulicher Anlagen beträgt 42.464 m² und entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,7. Das zulässige Nutzungsmaß im GE 1 bleibt damit deutlich hinter den für Gewerbegebiete zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ: 0,8; GFZ: 2,4) zurück, weil sich die Neubebauung in den städtebaulichen Maßstab der gegenüberliegenden Wohnbebauung einfügen soll, die eine GFZ von ca. 1,1 erreicht.

In Verbindung mit den dargelegten Festsetzungen zur Art der Nutzung sollen im Gewerbegebiet GE 1 vorwiegend solche das Wohnen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe untergebracht werden, deren Geschosshöhen geringer als 3,5 m sind, zum Beispiel Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Deshalb wird hier die höchstzulässige Geschossfläche (GF) und nicht eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Dabei steht der Immissionsschutz in der Abwägung im Vordergrund und wird durch textliche Festsetzungen sichergestellt.

Im GE 2 werden die nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen über-

nommen (GRZ 0,8; BMZ 10,0), die einer maximal realisierbaren Grundfläche (GR) von 19.207 m² und einer maximal realisierbaren Geschossfläche (GF) von 57.622 m² entsprechen. Die städtebaulichen Anforderungen im GE 2 sind lagebedingt geringer als im GE 1, weil hier maßstabsbildende oder –prägende Gebäude und Anlagen im Umfeld fehlen (angrenzende öffentliche Parkanlage, Kleingartenanlagen). In diesem Gebietsteil können deshalb Gebäude und Anlagen umgesetzt werden, die eine Geschosshöhe von mehr als 3,5 m aufweisen. Der Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) wird der Vorzug vor der Geschossflächenzahl (GFZ) gegeben. Mit den getroffenen Festsetzungen werden Gebäude und Anlagen mit geringeren Geschosshöhen nicht ausgeschlossen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 kann im GE 1 und GE 2 zugelassen werden, dass **Garagengeschosse** auf die zulässige Geschossfläche bzw. Baumasse nicht angerechnet werden. Damit soll bewusst eine Steuerungsmöglichkeit für die flächensparende Anordnung von Stellplätzen offen gehalten werden. Der Bau eines Parkhauses kann beispielsweise ohne Verlust an Baumasse für andere Betriebsgebäude zugelassen werden. Durch die Einzelfallprüfung wird die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Stellplatzzahl und die Lage des Garagengebäudes innerhalb der Baufelder im Baugenehmigungsverfahren offengehalten. Den künftigen Bauherren soll damit ein Anreiz gegeben werden, Stellplätze flächensparend auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Ebenerdige Stellplätze können damit entfallen und einen Beitrag zur höheren Qualität der nicht überbauten Flächen leisten.

Für die **Versorgungsfläche** mit der Zweckbestimmung „Verteilerstation“ wird als Maß der baulichen Nutzung die Anzahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstmaß in Verbindung mit Baugrenzen festgesetzt. Die Bebauung der Versorgungsfläche ist mit einer flächenmäßigen Ausweisung und einer Überbaubarkeit in voller Tiefe zwischen den Baugrenzen in Verbindung mit dem Abstandsflächenrecht zulässig. Ein städtebauliches Erfordernis weiterer Festsetzungen zum Maß der Nutzung besteht nicht. Die geringe Bauhöhe begünstigt darüber hinaus die Wahrnehmbarkeit des denkmalgeschützten Reservoirturms von der Gaußstraße aus.

Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	GR (m ²)	GRZ	GF (m ²)	GFZ
Gewerbegebiet 1	62.702	42.464	0,68	72.000	1,15
- Davon überbaubare Grundstücksfläche Baufeld „Nord“ ¹	---	29.097	---	42.600	---
- Davon überbaubare Grundstücksfläche Baufeld „Süd“ ¹	---	13.367	---	29.400	---
Gewerbegebiet 2	24.009	19.207	0,8	57.622	(2,4)²
Summe Gewerbegebiet	86.711	61.671	Ø 0,71	129.622	Ø 1,49
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	12.833	---	---	---	---
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen zum Anpflanzen	12.207	---	---	---	---
Baufeld Versorgungsfläche „Verteilerstation“ (West)	1.733	1.733	1,0	1.733	1,0
Summe Baugebiete und -flächen	88.844	63.404	Ø 0,71	131.355	Ø 1,48
Grünflächen	6.619	---	---	---	---
Summe	95.463³	---	---	---	---

- 1 Die Baufelder sind in voller Tiefe überbaubar
- 2 Errechnete GFZ bei einer festgesetzten BMZ von 10,0
- 3 zuzüglich Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 16 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung neben der Grundfläche der baulichen Anlage (hier Baufeld) die **Höhe baulicher Anlagen** festzusetzen, „wenn Ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen könnte.“ Bei der Festsetzung der baulichen Höhe sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 BauNVO).

Die zulässige Bauhöhe im Gewerbegebiet - Oberkante 54,0 m über NHN – entspricht ca. 20,0 m über Gelände, ist aus der Höhe der umgebenden Bebauung, vorrangig der Wohnbebauung an der Lise-Meitner-Straße, abgeleitet. (IV-VI Vollgeschosse mit VIII-geschossigen Kopfbauten).

Als Bezug gilt die Höhe über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 92 (DHHN 92), um die Bauhöhe abschließend zu bestimmen. Die Geländehöhe im Gewerbegebiet bewegt sich entlang der Gaußstraße zwischen 33,7 m über NHN auf Höhe der Versorgungsfläche und 36,3 m über NHN im Gewerbegebiet GE 2 auf Höhe der öffentlichen Grünfläche.

Während das GE 1 eine nahezu ebene Geländeoberfläche aufweist, sind im GE 2 Höhenunterschiede von bis zu 2,6 m zu verzeichnen.

Die Wahl eines anderen Bezugspunktes, zum Beispiel Höhe über Gehweg kann deshalb im Ergebnis zu bis zu 2,6 m unterschiedlich hohen Gebäuden führen und soll mit der abschließenden einheitlichen Festsetzung von 54,0 m über NHN vermieden werden.

Geländeaufschüttungen führen damit im Ergebnis zu einer Verringerung der maximal möglichen Gebäudehöhe.

Der Plangeltungsbereich liegt im Bauschutzbereich (Horizontalfläche) des Flughafens Berlin-Tegel. Demzufolge bedarf die Errichtung baulicher Anlagen ab einer Höhe von 60,36 m über NHN der Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde.

In Verbindung mit der eingeräumten Überschreitungsmöglichkeit für technische Aufbauten von 2,5 m wird eine maximale Bauhöhe von 56,5 m über NHN nicht überschritten.

Die festzusetzende Bauhöhe beeinträchtigt keine Richtfunktrassen, weil die Bauhöhe mit ca. 20 bis 23 m über Gelände deutlich unter den zu beachtenden Maximalhöhe von 60 m über Gelände zurückbleibt.

Die Vorgaben werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans damit eingehalten.

Technische Einrichtungen und Aufbauten müssen sich darüber hinaus gestalterisch nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe einfügen, 3,0 m von den Außenwandflächen zurückgesetzt werden und dürfen 20 vom Hundert der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass diese Anlagen der Hauptnutzung untergeordnet sind. Mit den Festsetzungen wird damit zugleich ein ausreichender und ausreichend bestimmter städtebaulicher Gestaltungsspielraum für den Bau solcher Anlagen gelassen, der übermäßig dominante Aufbauten planungsrechtlich verhindert. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit und die damit verbundene Einzelfallprüfung wird die Möglichkeit der Einflussnahme im Baugenehmigungsverfahren offen gehalten.

Durch die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen soll die Bauhöhe in Verbindung mit der eingeräumten Überschreitungsmöglichkeit für technische Aufbauten abschließend bestimmt werden, und eine weitere Überschreitung, zum Beispiel durch Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, bei Festsetzung einer Traufhöhe, vermieden werden.

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 54,0 m über NHN, entsprechend ca. 20,0 m über Gelände, unterstützt außerdem die Wahrnehmbarkeit des denkmalgeschützten Reservoirturms, der die maximal zulässige Bauhöhe um ca. 7,0 m überragt.

Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO wird für eine künftige Bebauung des Gewerbegebietes gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die **abweichende Bauweise** festgesetzt. Um die Umsetzung der künftigen Bebauung durch § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht einzuengen und einen Gestaltungsspielraum für die nutzungsspezifische Gestaltung zu gewährleisten, soll festgesetzt werden, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind. Die festzusetzenden Baugrenzen nehmen unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen hierauf Bezug, indem sie einen entsprechenden Gestaltungsspielraum ermöglichen.

Die Festsetzung von offener Bauweise wird den städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Zielen des Gewerbegebietes nicht gerecht, weil diese eine maximale Gebäudelänge von 50,0 m bedingt.

Gleiches gilt für die geschlossene Bauweise, die zwingend den seitlichen Grenzbau erfordert. Hierdurch würden sich zusätzlich Einschränkungen bei der Erschließung des Plangeltungsbereichs und bis zu 220,0 m lange, geschlossene Bauungskanten entlang der öffentlichen Straßen ergeben, die den städtebaulichen Maßstab der näheren Umgebung sprengen würden und damit städtebaulich nicht vertretbar wären.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** im Gewerbegebiet wird durch Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird die Gesamtfläche in drei Baufenster mit den Bezeichnungen GE 1 (gegliedert in Nord und Süd) und GE 2 unterteilt.

Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar, um den baulichen Gestaltungs- und Entwicklungsspielraum für eine Neubebauung in Verbindung mit der abweichenden Bauweise zu gewährleisten und angemessene architektonische Entwurfsspielräume offen zu halten.

Entlang der öffentlichen Straßen werden die Grenzen der Baufelder im GE 1 und GE 2 durch den 5,0 m tiefen Vorgarten bestimmt. Hierdurch wird der überwiegende Erhalt der vorhandenen Bäume entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und straßenseitig ein einheitliches durchgrüntes Erscheinungsbild ermöglicht.

Die Grenze des nördlichen Baufeldes im **Gewerbegebiet GE 1** orientiert sich an dem Leitungsrecht (Fläche F). Damit wird entsprechend den Anforderungen der Deutschen Bahn auch sichergestellt, dass Abstandsflächen nicht auf Bahnflächen übertragen werden. Dies gilt auch für die nördliche Abgrenzung zur Bahntrasse des Baufeldes im GE 2.

Die Überlagerung der Baugrenze mit dem Leitungsrecht an der Lise-Meitner-Straße (Fläche F) lässt die Möglichkeit der Verlagerung der dort gelegenen Fernwärmeübergabestation offen. Die Anlage könnte nach Auskunft der BEWAG auch in ein neues Gebäude integriert werden. Die Bebauung kann ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fläche G (textliche Festsetzung Nr. 23).

Die Tiefe der Baufenster im GE 1 ermöglicht in Nord-Süd-Richtung ca. 60,0 m lange Baukörper. Auf der nördlichen Baufläche des GE 1 ist mit einer Tiefe von ca. 110,0 m Gestaltungsspielraum im Sinne einer Angebotsplanung offen gehalten. Der Größe und dem Zuschnitt der Baufenster und den hierdurch bedingten nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen städtebauliche Entwurfsvorstellungen zu Grunde, die eine städtebauliche Zäsur – nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe Seite C20ff) – zwischen den beiden Baufenstern des GE 1 und eine großzügige Freistellung des denkmalgeschützten Reservoirturms vorsehen.

Die Baugrenzen westlich und östlich der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Verteilerstation“ berücksichtigen den vom TÜV vorgegebenen Sicherheitsabstand von 10,0 m. Die östliche Baugrenze ist zugleich die Grenze zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2.

Im **Gewerbegebiet GE 2** wird mit den Baugrenzen vor dem Hintergrund der genannten Rahmenbedingungen ein Baufenster festgesetzt.

Die Grenze des Baufeldes im GE 2 orientiert sich im Norden analog zum GE 1 an dem Leitungsrecht (Fläche F).

In der öffentlichen Grünfläche am Charlottenburger Verbindungskanal, die der Bebauungsplan als „Öffentliche Parkanlage“ festsetzt, befindet sich eine oberirdische **110 KV-Leitung** mit zwei Masten.

Am Goslarer Ufer (öffentliche Grünfläche) wird die Grenze des Baufeldes 26,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, um die negativen Auswirkungen des Elektromogs von der benachbarten 110 KV-Leitung so gering wie möglich zu halten.

Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) normiert für die von ihr erfassten Anlagen die vom Betreiber zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder zu erfüllenden immissionsschutzrechtlichen Pflichten. Die in der 26. BImSchV festgelegten materiellen Anforderungen können auch in anderem Zusammenhang, z.B. bei der Erstellung oder Beurteilung von Planungen von den dort betroffenen Personen oder Behörden als Mindestanforderungen für die Beurteilung von Einwirkungen elektromagnetischer Felder herangezogen werden. Die Senatsverwaltung weist hier deutlich darauf hin, dass es sich bei den Werten aus der 26. BImSchV um „Mindestanforderungen“ handelt, d.h. diese Werte dürfen nicht unterschritten werden.

Zur Prüfung und Festlegung der Anforderungen für Anlagen und Leitungen der BEWAG und für den Vollzug der 26. BImSchV ist das bezirkliche Umweltamt zuständig. Danach werden die Anforderungen der 26. BImSchV nicht überschritten, wenn eine Breite des jeweils an den stehenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens bei 110kV-Leitungen von 10,0 m eingehalten wird. Bei den 10,0 m handelt es sich um die „Mindestanforderungen“ gegenüber den maßgebenden Immissionsorten. Diese finden sich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat, aufbauend auf die Mindestanforderungen aus der 26. BImSchV, zur Erweiterung der Vorsorge empfohlen, größere Abstände zu berücksichtigen, wobei das Dreifache als ausreichend angesehen wird. Das wären dementsprechend 30,0 m. Das Umweltamt des Bezirks hat diesen Wert übernommen.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind innerhalb der Bebauungspläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Si-

cherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Diese Anforderungen werden durch die 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV) und die weitergehenden „Empfehlungen für die planerische Praxis im Zusammenhang mit Anlagen, von denen elektromagnetische Felder ausgehen sowie zum Schutz vor diesen Feldern“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung konkretisiert. Diese bilden die Grundlage für die Beurteilung des Abstandes von der 110KV-Leitung und die Abwägung. Der Bebauungsplan berücksichtigt einen Abstand von 30,0 m, wobei sich 26,0 m innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 – nicht überbaubare Grundstücksfläche – befinden. 4,0 m liegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Folgende Anforderungen stehen sich gegenüber und sind zu berücksichtigen:

1. Die gemäß Anhang 2 zu § 3 der 26. BImSchV einzuhaltenden Grenzwerte werden in einem Abstand von 10,0 m in 20,0 m Höhe unter Berücksichtigung der maximalen Belastung nach den Messergebnissen der Bewag deutlich unterschritten.
2. Der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung empfohlene Abstand, der vom äußeren Leiter einer 110 KV-Leitung eingehalten werden sollte, beträgt dagegen 30,0 m, entsprechend 26,0 m von der Grundstücksgrenze.

Diese Abstandsempfehlungen werden gegeben, damit bei deren Einhaltung in der planerischen Praxis Probleme mit dem technischen Regelwerk und sonstigen Vorschriften vermieden werden. Die empfohlenen Abstände markieren nicht die Entfernung, bei der Grenzwerte der Vorschriften erreicht bzw. eingehalten werden, sondern sind großzügiger gewählt, um im Normalfall am Rand der empfohlenen Abstände sicher unterhalb der kritischen Werte zu liegen.

Auf den in der Schutzzone gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind auf Grund dessen Stellplätze auch nur ausnahmsweise zulässig. Die als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“** festzusetzende Fläche am Charlottenburger Verbindungskanal hat die Funktion einer Wegeverbindung und wird aus der Darstellung Grünfläche des Flächennutzungsplans entwickelt.

Obwohl die von der Bewag gemessenen Werte zur elektrischen Feldstärke und zur magnetischen Flussdichte deutlich unter den Grenzwerten liegen, wird an diesem Planungsziel festgehalten, und wie in § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB der Mensch in der Vordergrund gestellt.

Die Einhaltung des erweiterten Vorsorgewertes der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung soll dieses deutliche Unterschreiten der Grenzwerte gerade mit gewährleisten. Damit unterstreicht der Planungsgeber das große Gewicht, das den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Abwägung zukommt.

Das es sich bei den Werten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung lediglich um eine Empfehlung und nicht um eine Rechtsnorm handelt, ist für die Abwägung ohne Belang, weil die anerkannte und begründete Empfehlung der zuständigen Fachbehörde ausreicht, um den Maßstab für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu setzen.

Darüber hinaus soll diese im Bebauungsplan mit „B1“ bezeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen zum Anpflanzen einen städtebaulich harmonischen Übergang zu der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ermöglichen.

Die festzusetzende Grundflächenzahl von 0,8 lässt sich innerhalb der Baugrenzen des GE 2 erreichen. Die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO werden mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 und einer BMZ von 10,0 eingehalten. Den künftigen

Bauherren entstehen keine Nachteile, da das zulässige Nutzungsmaß innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umzusetzen ist. Für die Berechnung des Nutzungsmaßes wird das gesamte Grundstück zu Grunde gelegt, hier die Flächen des Gewerbegebietes GE 2. Die Umsetzung der jeweils zulässigen Grundfläche bzw. Baumasse erfolgt innerhalb der als überbaubar festzusetzenden Grundstücksflächen.

Zwischen den zu errichtenden baulichen Anlagen werden jedoch Erschließungs-, Bewegungs- und Abstandsflächen, die sich überschneiden können (Erschließung innerhalb der Schutzzone zulässig) freigehalten werden müssen, die dann entsprechend den in § 8 Abs. 2 BauOBl genannten Anforderungen gärtnerisch, unversiegelt anzulegen und zu unterhalten sein werden, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Schließlich können die gärtnerisch angelegten Teile der Fläche B1 den Eingriff in Natur und Landschaft vermindern.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander fällt die Abwägungsentscheidung zugunsten des von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung empfohlenen Vorsorgewertes von 30,0 m, von denen 26,0 m im GE 2 liegen (nicht überbaubare Grundstücksfläche B1). Damit werden die öffentlichen Belange und Interessen, d.h. das Wohl der Allgemeinheit und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung höher bewertet als die privaten Belange des Eigentümers, die durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans keine Nachteile bei der baulichen Nutzung ihrer Flächen erleiden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb der überbaubaren Fläche realisierbar.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche „B1“ wird nicht entwertet, sondern kann für die ausnahmsweise Unterbringung von Stellplätzen nutzbar gemacht werden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17 sind auch Wege und Zufahrten zulässig.

Zum Beispiel können hier Pflanzungen vorgenommen werden, die diesem Gestaltungsziel entsprechen. Die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze ermöglichen in Verbindung mit der festzusetzenden Verpflichtung zum Anpflanzen eine solche Maßnahme.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen insgesamt 25.040 m² als **nicht überbaubare Grundstücksflächen** festgesetzt werden.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche „B“ zwischen den beiden Baufeldern des GE 1 dient vor allem der städtebaulichen Gliederung der beiden Baufelder, die in Nord-Südrichtung eine Tiefe von ca. 60 m bzw. ca. 110 m aufweisen. Sie soll auch der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, z.B. für die neu zu bildenden Baugrundstücke dienen.

Die Festsetzung dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche „B“ mit einer Tiefe von 20,0 m soll weiter der internen Erschließung und einer Wegeverbindung dienen, die auch von den Bewohnern des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes und den Beschäftigten genutzt werden kann, z. B. als Verbindung zum U-Bahnhof Jungfernheide.

Der Forderung der unteren Denkmalschutzbehörde, einen der Höhe des Turms entsprechenden Gebäudeabstand von 26,0 m sicherzustellen, wird durch die Festsetzung der Baugrenzen des den Turm umgebenden Baufeldes umgesetzt. Der Reservoirturm liegt in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche „C“. Dadurch wird die Charakteristik und die vom öffentlichen Straßenland aus wahrnehmbare Wirkung des Baudenkmals unterstützt. Der Turm wird als Solitär freigestellt und kommt so optisch

zur Geltung.

Um die genannten Funktionen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „B“ und „C“ sicherzustellen, sind Stellplätze nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 9).

Zur Klarstellung der Nutzbarkeit des Baudenkmals im Rahmen der Bestimmungen des Landesdenkmalgesetzes soll für den Baukörper des Turms eine Baukörpereinzelfestsetzung mit Baugrenzen erfolgen. Die Erschließung ist durch die in den Flächen „B“ und „C“ zulässigen Wege und Zufahrten gesichert (textliche Festsetzung Nr. 17).

Die mit „B1“ bezeichnete 26,0 m tiefe nicht überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet GE 2 am Goslarer Ufer (Öffentliche Grünfläche) dient dazu, die negativen Auswirkungen des Elektrosmogs von der benachbarten 110 KV-Leitung so gering wie möglich zu halten. Die Bindung zum Anpflanzen soll darüber hinaus einen städtebaulich harmonischen Übergang zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ ermöglichen.

Die Funktionen der Fläche B1 stehen einer Zulässigkeit von Stellplätzen nicht vollständig entgegen. Ihre städtebauliche Gliederungsfunktion am Rand der Baugebiete ist geringer als auf den Flächen B und C zwischen den Baugebieten. Um Einfluss auf Anzahl und Lage der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren zu ermöglichen, sind Stellplätze deshalb auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche B1, auf der vorrangig eine Pflanzbindung festgesetzt wird, ausnahmsweise zulässig.

Entlang der Lise-Meitner- und der Gaußstraße wird durchgängig ein Vorgarten mit einer Tiefe von 5,0 m festgesetzt. Hierdurch kann eine durchgehende Grünzone geschaffen werden und der überwiegende Erhalt der vorhandenen Bäume entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ermöglicht. Ausgenommen sind die Fläche D an der Gauß- und die Fläche F an der Lise-Meitner-Straße, weil diese auf Grund des festzusetzenden Geh-, Fahr und Leitungsrechtes (Fläche D) bzw. Leitungsrechtes (Fläche F) spezielle Festsetzungen erhalten, wie die Festsetzung nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen versehen werden zu können.

Der Ausschluss von Werbeanlagen, Stellplätzen und Müllhäuschen sichert weitgehend ungestörte zusammenhängende Grünbereiche mit positiver Innen- und Außenwirkung, die nur durch die zulässigen Wege und Zufahrten unterbrochen werden können.

Zur Festsetzung der Vorgärten müssen **Baugrenzen** neu festgesetzt bzw. vorhandene Baugrenzen und **Straßenbegrenzungslinien** bzw. Straßenfluchtlinien bestätigt und erneut festgesetzt werden. Damit wird die städtebauliche Entwicklung langfristig sichergestellt.

Die im Geltungsbereich vorhandenen f.f. Straßenfluchtlinien vom 6. April 1887 und vom 12. Januar 1904 (Gaußstraße), die f. Straßenbegrenzungslinien vom 5. Juli 1979 (VII-194 – Gaußstraße) und die f. Straßenbegrenzungslinie vom 7. April 1971 (VII-113 – Lise-Meitner-Straße) werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinie erneut festgesetzt.

Entlang der Lise-Meitner-Straße wird die Baugrenze des Bebauungsplans VII-113 f. vom 7. April 1971 bis auf den nördlichen Abschnitt der Lise-Meitner-Straße übernommen und erneut festgesetzt. Im nördlichen Abschnitt der Lise-Meitner-Straße (Geltungsbereichsgrenze) werden 13,7 m dieser Baugrenze aufgehoben (Leitungsrecht und Erschließung der Fernwärmeübergabestation).

Die Baugrenze des Bebauungsplans VII-113 f. vom 7. April 1971 im Eckbereich der

Lise-Meitner-Straße (3,25 m) und in der Gaußstraße (3,25 m) sowie entlang der Gaußstraße werden die förmlich festgestellten Baufluchtlinien f.f. vom 6. April 1887 und vom 12. Januar 1904 sowie die Baugrenze des Bebauungsplans VII-194 f. vom 5. Juli 1979 aufgehoben, da Straßenflucht- und Baufluchtlinie bzw. Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zusammen fallen.

Im Abstand von 5,0 m wird entlang der Gaußstraße, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie, eine Baugrenze neu festgesetzt. Dies gilt nicht für die Teilfläche zwischen der Grundstücksgrenze am Goslarer Ufer und der 26,0 m hiervon zurückgesetzten Baugrenze. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,0 m gilt auch für den Eckbereich Lise-Meitner-/Gaußstraße.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4 sind ausgebaut und dem **Verkehr** gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die Lise-Meitner- und die Gaußstraße gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden (textliche Festsetzung Nr. 10).

Um das mögliche Spektrum der zu erwartenden Verkehrsbelastung abbilden zu können, ist die Verkehrsbelastung gutachterlich in Varianten ermittelt und im November/Dezember 2002 aktualisiert worden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist über die Baufelder maximal die Realisierung einer Geschossfläche von 131.355 m² (ohne Kugelgasbehälter) möglich. Dem Verkehrsgutachten vom Januar 2001 lagen bereits 136.000 m² Geschossfläche zuzüglich 4.500 m² Verkaufsfläche (Einzelhandel) zu Grunde. Der Bebauungsplan enthielt zu diesem Zeitpunkt noch keine differenzierte Festsetzung der Baufelder sondern lediglich eine um 5,0 m in das Gewerbegebiet eingerückte Baugrenze, die das Gewerbegebiet vollständig umschloss.

Diese 136.000 m² Geschossfläche sind methodisch den Nutzungsarten Gewerbe/Handwerk, Großhandel und Einzelhandel in dem vorstehend genannten Umfang zugeordnet worden, die in Verbindung mit angenommenen Beschäftigtenzahlen, Kunden, Besuchern und geschäftlichen Besuchern und weiteren Kenngrößen zur Ableitung des Wege- und Fahrtenaufkommens zu einem errechneten Bedarf von ca. 600 bis 2.000 Stellplätzen führten, in dem 240 bis 279 Stellplätze für die berücksichtigte Einzelhandelsverkaufsfläche enthalten waren (Gutachten vom Januar 2001).

Die nicht bekannte Struktur der künftigen Nutzer führte dabei zu einer Betrachtung in Varianten.

Den aktualisierten Berechnungen vom Dezember 2002 liegt für das 62.702 m² große GE 1 mit einer zulässigen Geschossfläche von 72.000 m² mit der beispielhaft angenommenen Realisierung von Bürodienstleistungen eine Hauptnutzung zu Grunde, die ein hohes Verkehrsaufkommen erwarten lässt. In Bezug auf das Verkehrsaufkommen wird hierdurch die Oberkante dessen abgebildet, was unter den gegebenen planungsrechtlichen Bedingungen denkbar ist. Einzelhandelsbetriebe sind nur noch im Rahmen des § 8 BauNVO zulässig.

Die **Leistungsfähigkeit** der angrenzenden Anlagen der **Verkehrsinfrastruktur** wird insbesondere durch den Knotenpunkt Lise-Meitner-/Gauß-/Olbersstraße bestimmt. Dem Gewerbegebiet GE 2 wird methodisch deshalb die Zusatzbelastung zugewiesen, die sich aus der Leistungsfähigkeit des Knotens Gauß-/ Ecke Lise-Meitner-Straße abzüglich der Zusatzbelastung durch das GE 1 ergibt. Die Berechnung erfolgt unabhängig von der rechnerisch möglichen Geschossfläche von 59.355 m² im GE 2, weil die Kapazitätsgrenze durch die Leistungsfähigkeit des Knotens vorbestimmt ist,

d.h. ein höhere Zusatzbelastung durch den Verkehr des GE 2 muss eine entsprechend reduzierte Zusatzbelastung durch den Verkehr des GE 1 zur Folge haben.

Das ermittelte Kfz-Fahrtenaufkommen beschreibt den richtungsbezogenen durchschnittlichen Werktagsverkehr. Für eine Betrachtung der Leistungsfähigkeit ist es deshalb erforderlich, aus dem Tageswert eine Spitzenstundenbetrachtung abzuleiten. Grundlage bilden normierte Tagesganglinien des Quell- und Zielverkehrs der Nachfragegruppen „Berufsverkehr“ und „Wirtschaftsverkehr“.

Das höchste Verkehrsaufkommen im unmittelbaren Umfeld des Plangeltungsbereiches wird für die Gaußstraße, zwischen der Lise-Meitner-Straße und einer angenommenen Hauptzufahrt mit 19.300 Kfz/24 Std. prognostiziert, was einem Zuwachs von maximal 4.500 Kfz/24 Std. gegenüber der aktuellen Grundbelastung entspricht.

Diese 4.500 Kfz/24 Std. werden den Plangeltungsbereich mehrheitlich über die Gaußstraße aus Richtung West erreichen bzw. in Richtung West verlassen.

Dies liegt noch unterhalb der höchsten Gesamtverkehrsbelastung aus dem verkehrlichen Gutachten vom Januar 2001. Dessen Spitzenwerte werden an keiner Stelle des angrenzenden Straßennetzes erreicht oder gar überschritten. Für den verkehrlich am stärksten belasteten Abschnitt der Gaußstraße war hier eine maximale Gesamtverkehrsbelastung von 19.500 Kfz/24 Std. prognostiziert worden, was einem Zuwachs von 3.900 Kfz/24 Std. gegenüber der damaligen Grundbelastung entsprach.

Im Ergebnis reichen die Kapazitäten der freien Strecken nach wie vor aus, um das prognostizierte Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können. Bei den betrachteten Szenarien sowie der zu Grunde liegenden Erschließung wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen in Folge der planungsrechtlich vorbereiteten Gewerbeansiedlungen im motorisierten Individualverkehr (MIV) keine kapazitiven Engpässe auf dem Straßennetz auf freier Strecke verursachen.

Bestehende und künftige Verkehrsbelastung (DTV-W¹)

Straße / Straßenabschnitt²	Grundbelastung	Zunahme durch GE1	Zunahme durch GE2	Gesamtbelastung
L.-Meitner-Str., nördl. Gaußstr.	8.500	500	100	9.100
L.-Meitner-Str., südl. Gaußstr.	13.700	2.300	700	16.700
Gaußstraße Ost (GE 2)	14.800	1.600	500	16.900
Gaußstraße Mitte (GE 1/2)	14.800	1.600	1.000	17.400
Gaußstraße West (GE 1)	14.800	3.500	1.000	19.300
Olbersstraße	5.800	700	200	6.700

¹ Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Wochentagen / 24 Std.
(Quelle: IVU AG, Verkehrliches Gutachten, 12/2002, S. 15)

Das festzusetzende Ein- und Ausfahrtverbot soll in der Gaußstraße eine störungsfreie Abwicklung des Verkehrs am Knoten Gauß-/Lise-Meitner-Straße sicherstellen. Die Länge des Ein- und Ausfahrtverbotes folgt mit 50,0 m (Rückstaulänge von acht Pkw) den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens. Bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche und des hiermit verbundenen Verkehrsaufkommens kann aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Abstand von bis zu 75,0 m zum Einmündungsbereich der Lise-Meitner-Straße erforderlich werden, der durch § 17 Abs. 2 BauOBln sichergestellt werden kann und keiner weitergehenden Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

In der Lise-Meitner-Straße soll das **Ein- und Ausfahrtverbot** das allgemeine Wohn-

gebiet nicht zusätzlich belasten und den Verkehrsfluss sichern. Um die Erschließung der Fernwärmeübergabestation im Norden der Lise-Meitner-Straße zu gewährleisten, wird der Bereich von 13,7 m zwischen der Bau- und der Geltungsbereichsgrenze hiervon ausgenommen.

Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten im Rahmen des § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Danach sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Baufelder Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Zulässigkeitsbeschränkungen festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind, bis auf die Fläche mit der Bezeichnung „B1“, unzulässig. Auf dieser Fläche B1 sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 9).

Neben der Steuerungsmöglichkeit zur Beschränkung der Stellplatzzahl soll hierdurch die Gestaltqualität des Geltungsbereichs erhöht und die Grünsituation verbessert werden. Um einen zusammenhängenden Grünbereich auch optisch zu erhalten, sind innerhalb der Vorgärten (Fläche A) nur Wege und Zufahrten zulässig. In Verbindung mit dem Ein- und Ausfahrtverbot in der Lise-Meitner-Straße und dem Kreuzungsbereich mit der Gaußstraße kann sich ein ungestörter Grünbereich entwickeln, weil hier Stellplätze, Garagen, Müllplätze und Werbeanlagen unzulässig sind.

Dies gilt auch für die nicht überbaubaren Flächen B, B1 und C zwischen Lise-Meitner-Straße und GE 2 sowie am östlichen Rand des GE 2, die über die textliche Festsetzung Nr. 17 eine Pflanzbindung erhalten sollen. Durch diese Festsetzung soll die Gestaltqualität auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Ost-West-Richtung im Sinne einer städtebaulichen Zäsur und entlang der öffentlichen Parkanlage im Sinne eines harmonischen Übergangs verbessert werden.

Ein Stellplatznachweis gemäß § 48 Abs. 1 BauOBl ist entfallen. Für öffentlich zugängliche Gebäude sind lediglich behindertengerechte Stellplätze in ausreichendem Umfang nachzuweisen. Für bauliche Anlagen und Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nachzuweisen.

Auf der Basis des Verkehrsgutachtens sollen nicht mehr Stellplätze ermöglicht werden, als nach der ehemaligen Stellplatzverordnung zulässig gewesen wären (z.B. Bürodienstleistungen: 40 m² Geschossfläche pro Stellplatz). Dieser Versorgungsgrad entspräche bei einer beispielhaft angenommenen Realisierung von Bürodienstleistungen von maximal 72.000 m² Geschossfläche einer erforderlichen Stellplatzzahl von 1.800 für das GE 1. Unter den genannten Randbedingungen zum Verkehrsaufkommen ist die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes bei insgesamt 1.869 Stellplätzen (GE 1 + GE 2) erreicht.

Maximal mögliche Stellplatzzahlen

Position	GE 1 ¹	GE 2	Gesamt
Stellplätze	1.800	69	1.869

1 Annahme für das GE 1, dem GE 2 wird das verbleibende Kontingent zugewiesen (Quelle: IVU AG, Verkehrliches Gutachten, 12/2002, S. 15)

Entscheidend ist das zur Verfügung stehende Gesamtkontingent von 1.869 Stellplätzen, d.h. höhere Stellplatzzahlen im GE 2 müssen eine entsprechende Reduzierung im GE 1 zur Folge haben.

Nach den Ergebnissen des verkehrlichen Gutachtens vom Dezember 2002 „kann da-

von ausgegangen werden, dass sich in der Realität auf Grund der guten ÖPNV-Erschließung ein Anteil im motorisierten Individualverkehr (MIV) von 70 % einstellen wird. Dies hängt erheblich von der realen Nutzung und der davon abhängigen Besucherstruktur ab.“ Danach sind voraussichtlich weniger Stellplätze zu erwarten als tabellarisch dargestellt, weil diesen Berechnungen ein höherer MIV-Anteil (86 %) zu Grunde liegt.

Steuerungsmöglichkeiten zur Beschränkung der Stellplätze und zur Bestimmung von deren Lage und Anordnung sind mit der eingeschränkten Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – nur auf Fläche B1 sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig – und der textlichen Festsetzung Nr. 5 für das Baugenehmigungsverfahren offen gehalten worden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 kann zugelassen werden, dass **Garagengeschosse** auf die zulässige Geschossfläche bzw. Baumasse nicht angerechnet werden. Damit soll eine Steuerungsmöglichkeit für die flächensparende Anordnung von Stellplätzen offen gehalten werden. Durch die Einzelfallprüfung wird die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Stellplatzzahl und die Lage z.B. eines Garagengebäudes oder einzelner Garagengeschosse innerhalb der Baufelder offen gehalten.

Den künftigen Bauherren soll damit ein Anreiz gegeben werden, neben der Umsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes, Stellplätze flächensparend auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Entsprechend den Vorgaben der Unternehmensträger sollen für vorhandene Anlagen der BEWAG und GASAG **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** festgesetzt werden.

Die Lage und der Umfang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit der Bezeichnung D wird durch die Erdgastransportleitung und weitere hier über das Jahr 2010 hinaus verbleibende Gasdruckleitungen der GASAG bestimmt (textliche Festsetzung Nr. 21). Gleichzeitig dient die Festsetzung der Erschließung des Grundstücks.

Für die Anlagen der BEWAG am nördlichen Rand des Plangebietes wird das Leitungsrecht entsprechend der übersandten Lagepläne für die Fernwärmeübergabestation und die parallel zur Bahntrasse verlaufenden Fernwärmeleitungen übernommen.

Im Bereich der Fernwärmeübergabestation ist der Abstand zu diesen Leitungen mit 0,8 m gering, weil auf Grund des 7,2 m großen Abstandes der Leitungen zur Übergabestation ausreichend Bewegungsfläche besteht (textliche Festsetzung Nr. 23).

Für die westlich der Kugelgasbehälter in Nordsüdrichtung verlaufende unterirdische Warmwasserleitung wird auf Grund der Vorgaben der BEWAG ein weiteres Leitungsrecht gesichert (Fläche G, textliche Festsetzung Nr. 23). Mit dem festzusetzenden Querschnitt von 5,0 m werden sowohl von Gebäuden einzuhaltende Sicherheitsabstände (1,5 m) berücksichtigt als auch Wartungsarbeiten ermöglicht.

Im Bereich der als überbaubar festzusetzenden Flächen (textliche Festsetzung Nr. 23) sind bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen. Eine Bebauung ist auch hier unter bestimmten Bedingungen zulässig.

Für die Mitteldruckleitung M 800 in der im Eigentum der GASAG befindlichen öffentlichen Parkanlage (Flurstücke 179 und 181) soll nach der textlichen Festsetzung Nr. 22 ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der GASAG festgesetzt werden, um diese im Veräußerungsfall zu sichern.

Die zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden, um Wartungsarbeiten nicht

zu erschweren.

Die **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“** am Charlottenburger Verbindungskanal (Goslarer Ufer, Flurstücke 179 und 181) war mit der Zielsetzung Sicherung einer öffentlichen Grünfläche bislang Bestandteil des ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplans VII-236 und wurde auf Grund ihrer direkt an das GASAG-Gelände grenzenden Lage ausgegliedert und mit gleicher Zielsetzung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4 übernommen.

Die Festsetzung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und soll eine den Charlottenburger Verbindungskanal begleitende, bereits vorhandene und genutzte öffentliche Parkanlage planungsrechtlich sichern. Die Fläche hat die Funktion einer Wegeverbindung zu den nördlich der Bahntrasse gelegenen Kleingartenkolonien und fungiert darüber hinaus als Ausgleichsfläche für ein Vorhaben der GASAG an anderer Stelle.

Die bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung ergänzt die Darstellungen des Flächennutzungsplans um eine Fuß- und Radwegeverbindung.

Die öffentliche Parkanlage ist Bestandteil der übergeordneten Grünverbindungen des Flächennutzungsplans entlang der Berliner Gewässer, und soll die Grünsituation strukturell verbessern.

Die Festsetzung öffentliche Grünfläche setzt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-236 südlich der Gaußstraße mit gleicher Zielsetzung fort.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangeltungsbereichs zum öffentlichen Straßenland zu erhalten und zu verbessern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen –Vorgärten (Fläche A)– **Pflanzbindungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Um einen zusammenhängenden Grünbereich auch optisch zu erhalten, sind innerhalb dieser Vorgärten nur Wege und Zufahrten zulässig. Durch das Ein- und Ausfahrtverbot in der Lise-Meitner-Straße und dem Kreuzungsbereich mit der Gaußstraße kann sich ein ungestörter Grünbereich entwickeln, zumal hier Stellplätze, Garagen, Müllplätze und Werbeanlagen unzulässig sind.

Dies gilt auch für die nicht überbaubaren Flächen B und C zwischen Lise-Meitner-Straße und GE 2 sowie die am östlichen Rand des GE 2 gelegene Fläche B1, die über eine textliche Festsetzung eine Pflicht zum Anpflanzen erhalten. Durch diese Festsetzung soll die Gestaltqualität vor allem auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Ost-West-Richtung und entlang der öffentlichen Parkanlage verbessert werden.

Durch den Sanierungsplan können zwingend zu versiegelnde Flächen hinzukommen, was die Bedeutung der nicht überbaubaren Flächen B und B1 als Fläche zum Anpflanzen noch größer werden lässt.

Um die dauerhafte Begrünung des Plangebiets sicherzustellen wird auch festgesetzt, dass die Anpflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind (textliche Festsetzungen Nr. 16 bis 18).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 18, nach der **pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen** ist, können voraussichtlich ca. 60 Laubbäume gepflanzt werden, die das Erscheinungsbild des künftigen Gewerbegebietes verbessern sollen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf den Flächen A, B und B1 vorhandenen Bäume nicht einzurechnen, weil der hier vorhandene Bestand von ca. 115 Laubbäumen sonst keine weite-

ren Pflanzverpflichtungen für die Baugebiete nach sich ziehen würde.

Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der vorhandenen und notwendigen Telekommunikationslinien nicht behindert werden

Weitergehende Verpflichtungen für das Anpflanzen von Bäumen wären unter Berücksichtigung der Kronendurchmesser nicht mehr mit dem Planungsziel „Gewerbegebiet“ vereinbar. Die über die textliche Festsetzung Nr. 18 abgesicherte Pflanzung von 60 Bäumen korrespondiert auch mit der angestrebten Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen weitläufigen Charakter aufweisen sollen.

Die Verpflichtung zur **Begrünung von Dächern und Außenwandflächen** ohne Fenster (textliche Festsetzungen Nr. 19 und 20) soll das städtebauliche Erscheinungsbild der zu erwartenden großmaßstäblichen Baukörper verbessern und zur Verbesserung der Grünsituation in diesem Bereich beitragen.

Die Begrünungsverpflichtung gilt nur für Fassadenflächen ohne Fenster. Wie Dachflächen auch, sind die Außenwandflächen erst ab einer Ausdehnung von mehr als 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Der Wert soll die Begrünung zusammenhängender Flächen sichern. Die Festsetzung erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen an baulichen Anlagen, keine besondere Pflege und ist insofern auch keine unzumutbare Belastung für die künftigen Bauherren.

5. Kennzeichnungen

Die erheblichen Bodenverunreinigungen führen zur Kennzeichnung der Baugebiete und der Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (siehe hierzu auch Punkt III.2).

Die Bodenverunreinigungen führten zum Abschluss eines Sanierungsvertrages zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer dessen Ziel es ist, das vorhandene Schadstoffpotential zu reduzieren und eine wesentliche Verbesserung des Bodens sowie eine nachhaltige Sanierung des Grundwassers zu erreichen.

Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens muss geprüft werden, wie das Bauvorhaben im Rahmen des Sanierungsplanes einzuordnen ist und welche Maßnahmen zur Umsetzung auch in Bezug auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich werden. Die Grün- und Freiflächenplanung muss mit dem Sanierungsplan in Einklang gebracht werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Der in der Denkmalliste Berlin, Stand 14. Januar 2004, eingetragene Reservoirurm des ehemaligen Gaswerks Charlottenburg II, 1889-91 von Paul Bratring, wird als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Belange des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan trägt mit seiner Neukonzeption zu einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei.

Bei den durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und der arbeitenden Bevölkerung wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen.

Durch die Umwidmung der Grundstücksflächen und die Neuplanung werden die Voraussetzungen für eine Vergrößerung des Angebotes an qualifizierten Gewerbeflächen geschaffen. Die Belange der Wirtschaft werden gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt.

Mit der Entwicklung des ehemaligen Gaswerkstandortes zu einem Gewerbegebiet wird sich das Erscheinungsbild des Plangeltungsbereichs nachhaltig verbessern und die Barrierewirkung der bislang völlig unzugänglichen Fläche vermindern. Durch die Einbindung des denkmalgeschützten Reservoirturms wird den Belangen des Denkmalschutzes dabei gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB besonders Rechnung getragen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Verteilerstation“ wird die Gasversorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB auch langfristig sichergestellt.

Um die Einbindung des Gewerbegebietes in der Innen- und Außenwirkung zum Schutz vor Konflikten sicherzustellen, sind folgende Gutachten in Auftrag gegeben worden und zum Wohl der Allgemeinheit in die Planung eingeflossen:

Verkehrliches Gutachten vom Januar 2001, überarbeitet im Dezember 2002.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom Januar 2001, überarbeitet im November 2002.

Immissionsschutzgutachten vom Juni 2002, überarbeitet im Dezember 2002.

Sicherheitstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 4-4 des TÜV Anlagentechnik, Regionalbereich Berlin, Technischer Bericht Nr.: 620-230034 vom 31. Juli 2002, in Verbindung mit dem Technischen Bericht Nr.: 620-330010 vom 28. März 2003.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

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

Für den Einsatz der Planungssicherungsinstrumente nach den §§ 14 ff BauGB bestand kein Erfordernis.

Um die Planungsziele und den Vollzug der Planung zu sichern, hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin mit dem Eigentümer und seinen Rechtsnachfolgern zwei städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB geschlossen:

1. Städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern und ihren Rechtsnachfolgern zum Ausschluss von Nutzungskonflikten bei der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 und baulichen Anlagen bis zum Jahr 2010 in Verbindung mit den bis zum Jahr 2010 stillzulegenden Versorgungsanlagen (Kugelgasbehälter und Verteilerstation).
2. Unbefristeter städtebaulicher Vertrag über die Art und Weise sowie den Umfang der Bodensanierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine sozialgerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, denen insbesondere mit den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen Rechnung getragen worden ist,

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen auch die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sicher.

4. Auswirkungen auf die Umwelt - Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

4.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 21 BNatSchG in Verbindung mit den §§ 1 und 1a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Diese Abwägung richtet sich nach den Kriterien, die für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich sind. Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.

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

Durch die festgesetzten Bebauungspläne VII-113 und VII-194 und den Baunutzungsplan für den Teilbereich in der Gaußstraße mit übergeleiteten f.f. Straßen- und Baufluchtlinien in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der BauOBln 58 besteht für den gesamten Geltungsbereich ein konkretes Baurecht, nach dem Vorhaben beurteilt werden.

Es ist zu prüfen, wieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 4-4 hiervon abweichende GRZ-Werte aufweisen, die einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft begründen.

Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrages vom November 2002.

4.2 Bisheriges Planungsrecht

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, Seite 742) setzt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-4 als reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3; GRZ 0,3; GFZ 1,5 fest.

Die diesen Plan teilweise ersetzenden festgesetzten Bebauungspläne VII-113 und VII-194 setzen bezüglich der überbaubaren Fläche eine GRZ von 0,8 fest.

Der Bebauungsplan 4-4 setzt demgegenüber für das Gewerbegebiet GE 1 eine GRZ von 0,68 und für das Gewerbegebiet GE 2 eine GRZ von 0,8 fest.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nur erforderlich, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 4-4 über die Festsetzungen des geltenden Baurechts hinausgehen. Ein Ausgleich ist demnach nur für die Teilflächen des Geltungsbereichs erforderlich, der bislang nach den Festsetzungen des Baunutzungsplans zu beurteilen gewesen ist.

4.3 Flächenumfang des Eingriffs

Der Eingriff in Natur und Landschaft, den das neue Planungsrecht gegenüber den festgesetzten Bebauungsplänen ermöglicht, lässt sich danach wie folgt quantifizieren:

Tabellarische Ergebnisübersicht: „Altes“ und „neues“ Baurecht

Titel des Bebauungsplanes	„Altes“ Baurecht			B-Plan 4-4		Saldo
	Planungsrelevant für	GRZ	überbaubare Fläche	GRZ	überbaubare Fläche	überbaubare Fläche
Baunutzungsplan 1960 (mit Überschreitung ¹⁾)	62.736 m ²	0,5	31.368 m ²	0,68 / 0,8	43.381 m ²	+ 12.013 m²
Bebauungsplan VII-113	7.190 m ²	0,8	5.752 m ²	0,68	4.889 m ²	- 863 m²
Bebauungsplan VII-194	18.918 m ²	0,8	15.134 m ²	0,8	15.134 m ²	+ - 0 m²
Summe für BNP GRZ 0,5 ¹	88.844 m²	0,59	52.254 m²	0,71	63.404 m²	+ 11.150 m²

¹⁾ Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 7 Nr. 15 BauO 58; die GRZ für die Baustufe V/3 darf höchstens 0,5 betragen.

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Verteilerstation“ geht als vollständig überbaubare Fläche in die Berechnung ein, weil Beschränkungen der Überbaubarkeit nicht festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan 4-4 ermöglicht gegenüber dem geltenden Baurecht die zusätzliche Versiegelung von 11.150 m² Fläche. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbilds im Sinne des § 14 (1) Satz 1 NatSchGBIn und der §§ 18 bis 21 BNatSchG für alle Schutzgüter erwartet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Biotope sind ohne Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen Beeinträchtigungen durch den Verlust der bestehenden Biotope im Gewerbegebiet zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist insgesamt eine Verringerung der Bestands-Vegetationsfläche (ohne Berücksichtigung von Kronentraufen) von 48.660 m² (54,8 %) auf 17.500 m² (19,5 %) zu erwarten.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche schloss nach dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag vom 22.11.2002 insgesamt 77 nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) geschützte Bäume ein, deren Anzahl sich durch die Neufassung der BaumSchVO im Jahr 2004 verringert hat, weil der Stammumfang geschützter Bäume vergrößert worden ist. Durch die Ausschöpfung des im Bebauungsplan vorgesehenen Baurechts ist der gesamte geschützte Bestand potenziell gefährdet.

Wieweit diese tatsächlich Baumaßnahmen weichen müssen, ist gegenwärtig nicht absehbar.

Der potentielle Eingriff in den Bestand der nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume muss darüber hinaus nicht bereits im Bebauungsplanverfahren ausgeglichen werden.

Ersatzpflanzungen werden in einem eigenständigen naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage eines Fällantrages infolge konkreter Ausführungspläne und auf Grund des zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Stammumfangs der zu beseitigenden Bäume vom Bezirksamt (Umweltamt) festgelegt.

Im Bereich der Gewerbeflächen mit einer GRZ 0,8 ist eine maximale Versiegelung mit Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Grundstückerschließung und Stellplätzen

von 80 % (GE 2) bzw. 68 % (GE 1) zulässig, entsprechend 63.404 m². Der anthropogene Einfluss auf den Boden wird zukünftig in diesem Bereich insgesamt als "sehr hoch bis extrem hoch" einzustufen sein (Versiegelung 45-90 %).

Des Weiteren werden sich hierdurch sowohl das Rückhaltevermögen von Niederschlägen als auch die Grundwasserneubildungsrate erheblich verringern. Durch die Umwandlung klimatisch positiv wirkender Vegetationsflächen in bebaut und unbebaut versiegelte Flächen in wesentlichem Umfang ist eine weitere Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen zu erwarten.

4.4 Belange des Artenschutzes

Diverse Kots Spuren, Niststätten sowie das Nistmaterial lassen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Vorhandensein von Haussperlingsniststätten vermuten, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind.

Im Wasserturm auf dem Gelände ist zudem ein Turmfalken-Nistkasten (streng geschützte Art nach dem Bundesnaturschutzgesetz) vorgefunden worden.

Diese Einzelsachverhalte, wie das Vorhandensein von geschützten Pflanzen- und Tierarten und deren Brutstätten, sind innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht regelbar und unterliegen daher jeweils einem gesonderten Fachverfahren, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung kommt.

Da auf Grund eines einschlägigen Gerichtsurteils seitens der obersten Naturschutzbehörde eine Befreiung vom Naturschutzrecht, beispielsweise für die Beseitigung von Vogelnestern nicht mehr erteilt wird, muss die untere Naturschutzbehörde adäquat zum Baumschutz in einem solchen Fall konkrete Auflagen formulieren, die diese Beseitigung entweder vermeiden, oder durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzniststätten) mindern.

Das bedeutet, dass der Bauherr sein Vorhaben so planen muss, dass Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der besonders geschützten Arten wild lebender Tiere nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigt werden.

4.5 Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan 4-4 festgesetzt:

- Pflanzbindungen für die Fläche A (Vorgartenflächen, textliche Festsetzung Nr. 16)
- Verpflichtung zum Pflanzen von einem Laubbaum pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 (textliche Festsetzung Nr. 18)

Die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung B, B1 und C erfolgen aus städtebaulichen Gründen (vgl. C20 bis C22). Soweit diese bepflanzt werden, können sie auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

Weil der Anteil beplanzter nicht überbaubarer Grundstücksflächen nicht quantifizierbar ist, können diese Flächen vorab nicht in die Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einbezogen werden.

4.6 Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange

Mit der Festsetzung der unter Pkt. III.4.5 genannten Maßnahmen werden im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung für den Plangeltungsbereich auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes berücksichtigt.

Insgesamt werden die Eingriffe in Natur und Landschaft zu 89 % des Bestandwertes

ausgeglichen. Da das Defizit von 11 % unter anderem darin begründet liegt, dass für die abiotischen Schutzgüter keine Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden können (Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Belagsarten wegen ungeschütztem Grundwasser und nachgewiesenen Altlasten), wird die Höhe des Eingriffs nicht im vollen Umfang durch den Bebauungsplan verursacht.

Die Sanierung der Altlasten wird durch den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB – Sanierungsvertrag – vom 12. Mai 2004 gesichert. Die Sanierungsmaßnahmen werden im Sanierungsplan dargestellt, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist. Mit den im Sanierungsplan beschriebenen Maßnahmen soll eine wesentliche Verbesserung des Bodens und eine nachhaltige Sanierung des Grundwassers und damit eine wesentliche Reduzierung des derzeitig vorhandenen Schadstoffpotentials erreicht werden. Auswirkungen verbleibender Schadstoffe werden durch Sicherungsmaßnahmen minimiert.

Gemäß § 1a BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen oder Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 BauGB (siehe 4.5), darüber hinaus besteht aber keine Verpflichtung zum vollständigen Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts. Diese unterliegen wie alle übrigen Belange auch, abschließend dem in § 1 Abs. 6 BauGB verankerten Abwägungsgebot. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf einem vormaligen Versorgungsstandort (Gaswerk). Dem erhöhten Versiegelungsgrad gegenüber der „Altplanung“ wird durch den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes 4-4 Rechnung getragen (TF 16-18)

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird in diesem Einzelfall auf eine „Vollkompensation“ zugunsten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung - der Vorrang eingeräumt wird - verzichtet.

5. UVP - Vorprüfung

5.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), insbesondere der Anlagen 1 und 2 des Gesetzes zu entscheiden.

Danach ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Vorhaben,

- die auf Grund der gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, oder
- auf Grund einer vorgeschriebenen Vorprüfung UVP-pflichtig werden können.

Bezogen auf den Bebauungsplan 4-4 bedeutet dies, dass eine Vorprüfung durchzuführen ist, da:

- das festzusetzende Gewerbegebiet nach Nr. 18.8 i. Verb. m. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG als sonstiges Städtebauprojekt in sonstigen Gebieten einzustufen ist
- und eine überbaubare Fläche von 61.671 m² ermöglicht wird.

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Verteilerstation“ bleibt außer Betracht, weil für den Betrieb dieser Anlage bereits eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.

5.2 Ergebnis der Vorprüfung

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist, weil der Umfang der planungsrechtlich ermöglichten Grundfläche mit 61.671 m² im Gewerbegebiet weit hinter dem oberen Schwellenwert des UVPG von 100.000 m² zurückbleibt, und nicht erkennbar ist, dass „das Vorhaben“² auf Grund der in Anlage 2 zum UVPG angeführten Kriterien vergleichbar „schwere“ Umweltauswirkungen haben kann. Der Begriff Vorhaben wird hier im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Europäischen Union angewendet. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich jedoch um eine Angebotsplanung ohne konkreten Vorhabenbezug.

Darüber hinaus stellt die UVP-Vorprüfung vom 17. Dezember 2002 fest, dass von den planungsrechtlich ermöglichten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG ausgehen werden (siehe Punkt III.4.5).

Die Sanierung der Altlasten ist vor einer Neubebauung durchzuführen und wird durch den städtebaulichen Vertrag vom 12. Mai 2004 gemäß § 11 BauGB sichergestellt (siehe Punkt III.4.6).

Die durch den bis 2010 zeitlich beschränkten fortdauernden Betrieb der Kugelgasbehälter mit der zugeordneten Verteilerstation verbundenen Anforderungen des Immissionsschutzes und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden durch einen weiteren städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sichergestellt.

IV. HAUSHALTMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine

Personalwirtschaftliche Ausgaben: Keine

Die öffentliche Parkanlage befindet sich im Eigentum der GASAG und fungiert als Ausgleichsfläche im Sinne der §§ 18 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Bauvorhaben der GASAG an anderer Stelle. Der Unterhalt wird von der GASAG getragen. Ein Erfordernis für die Übernahme der öffentlich genutzten Fläche besteht deshalb nicht. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich keine.

V. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 AGBauGB sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I C, ID) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg (nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages) mit Schreiben vom 21. August 2000 über die Absicht, den Bebauungsplan VII-283 (neu: 4-4) aufzustellen, informiert worden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 18. September 2000 der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 7 AGBauGB eingestuft, da es mit der Lise-Meitner-Straße (Stufe II) und der Gaußstraße (Stufe III) sowie der bestehenden S- und künftig auch Fern- und Regionalbahnanlage als auch den betriebstechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen mit gesamtstädtischer Bedeutung gemäß Absatz 1 Nr. 1 und 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchti-

² „Vorhaben“ im Sinne des UVPG; es handelt sich um eine Angebotsplanung

gung nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I C) hat mit Schreiben vom 29. August 2000 die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung (gemäß Feststellung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung - GL -) und die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den fachplanerischen Zielen bestätigt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Das notwendige Änderungsverfahren wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Beschluss vom 18. Dezember 1999 durchgeführt, um die überwiegende Fläche einer gewerblichen Nutzung sowie einer Teilfläche mit dem Symbol "E" (Energie) zuzuführen. Der Bebauungsplan kann erst nach Abschluss des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens festgesetzt werden.

Es wird angeregt, das östliche angrenzende Goslarer Ufer in seiner Gesamtbreite in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, um das Flächennutzungsplan-Planungsziel einer übergeordneten Grünverbindung zu sichern.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - IX C und VII D - weist auf die Altlastenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin. Im Rahmen von Untersuchungen wurden Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers bereits nachgewiesen. Geeignete Untersuchungen sollen Maßnahmen festlegen, um die Grundstücke der neuen Nutzung zuführen zu können.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 4-4 (nach Bezirksfusion) und zur Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB, wurde am 17. Juli 2001 vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst und am 10. August 2001 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3544 bekannt gemacht.

Die BVV erhielt mit der Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 316, die Information über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 4-4.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die **Anhörung der Bürger** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 3. September 2001 bis einschließlich 5. Oktober 2001 statt.

Während der Beteiligungszeit sind keine schriftlichen Äußerungen im Stadtplanungsamt eingegangen. Insgesamt haben sich fünf Bürgerinnen und Bürger im Stadtplanungsamt informiert. Telefonische Auskünfte wurden insgesamt sieben erteilt.

Anregungen wurden von den Bürgerinnen und Bürgern nicht geäußert.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde in der Zeit vom 19. November bis 28. Dezember 2001 durchgeführt.

4.1 Beteiligungsverfahren - Art und Weise -

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19. November 2001 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes 4-4 vom 19. November 2001 aufgefordert.

Entsprechend dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgegebenen

Schlüssel erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die vorgesehene Anzahl von Bebauungsplanentwürfen und dazugehörigen Begründungen.

4.2 **Beteiligungsverfahren - Stellungnahmen -**

Bis zum vorgegebenen Termin (28. Dezember 2001 + Postweg) sind im Stadtplanungs- und Vermessungsamt 29 Stellungnahmen eingegangen. Zwei Träger baten um eine Fristverlängerung bis 11. Januar 2002, der entsprochen worden ist.

Bei vier Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht geäußert haben, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan die von den Trägern zu vertretenden Interessen nicht berührt.

4.3 **Einbezogene Gutachten**

Die Wertung und Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führte in Verbindung mit den nachfolgenden Gutachten, die gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in die Abwägung einbezogen worden sind, zur Überarbeitung des Bebauungsplans 4-4.

- Verkehrsgutachten vom Januar 2001, überarbeitet im November 2002
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom Januar 2001, überarbeitet im November 2002
- Immissionsschutzgutachten vom Juni 2002, überarbeitet im November 2002
- Sicherheitstechnische Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf 4-4 des TÜV Anlagentechnik, Regionalbereich Berlin (Technischer Bericht Nr.: 620-230034) vom 31. Juli 2002 und vom 28. März 2003 (Technischer Bericht Nr.: 620-330010).

4.4 **Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen führte zu den nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans 4-4 und seiner Begründung

Änderung / Ergänzung des Planinhalts – zeichnerisch –

- Weitergehende Festsetzung von Gewerbegebiet auf Grund der Still-Legung der Kugelgasbehälter 2010; Entfall der Versorgungsflächen (Kugelgasbehälter, östliche Verteilerstation), Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Gliederung des Gewerbegebietes in GE 1 und GE 2; Festsetzungen des zulässigen Nutzungsmaß: GF bzw. BMZ
- Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gaußstraße und Wasserturm und zwischen Lise-Meitner-Straße und dem Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2; Freistellung des Reservoirturms (Sichtbezug) durch die Baufelder GE 1 Nord und Süd
- Änderung der östlichen Baugrenze am Goslarer Ufer entsprechend der Berechnungen der Strahlenbelastung durch die BEWAG, der Vorsorgewerte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Rückäußerung des Umweltamtes; die Baugrenze wird 26,0 m von der östlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt festgesetzt
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufnahme von weiteren zu sichernden Leitungsrechten, Modifizierung bzw.

Streichung von bislang zu sichernden Leitungsrechten

- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes in der Lise-Meitner-Straße und der Gaußstraße in 50,0 m Abstand zum Knoten Gauß-/Lise-Meitner-Straße

Änderungen, Ergänzungen und Aufnahme von textlichen Festsetzungen

- Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen (Textliche Festsetzungen Nr. 1-4)
- Privilegierung von Garagengeschossen (Textliche Festsetzung Nr. 5)
- Festsetzung von abweichender Bauweise (Textliche Festsetzung Nr. 7)
- Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Textliche Festsetzung Nr. 9)
- Beschränkung der zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Textliche Festsetzungen Nr. 12-14)
- Beschränkung der Zulässigkeit von Müllplätzen und Werbeanlagen; Ausschluss von Müllplätzen und Werbeanlagen auf der Fläche A (Vorgarten) (Textliche Festsetzungen Nr. 15 und 16)
- Festsetzungen zur Regelung der Bepflanzung (Textliche Festsetzungen Nr. 16-18)
- Zusätzliche Festsetzung eines Fahr- und Leitungsrechtes (Textliche Festsetzung Nr. 22)

Die Grundzüge der Planung sind von den Änderungen nicht berührt worden.

Aus dem Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange werden folgende Hinweise in die Begründung aufgenommen:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - VIII D - eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Altlastenflächen ist wasserrechtlich nicht erlaubnisfähig.
- An der Lise-Meitner-Straße befindet sich ein privater Kanal, der weder im Vermögen noch in der Unterhaltungspflicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist. Es handelt sich bei diesem Kanal nicht um das verrohrte Gewässer „Habsburger Graben“ (Gew.-Nr. 324). Eine abschließende Klärung war im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht möglich, öffentliche Belange sind aber nicht berührt.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 17. Dezember 2002 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-4 nach Vorliegen des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und unter Berücksichtigung der Fachgutachten zu ändern (Reg.-Nr. 2132A) und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, dass zum Ausschluss von Nutzungskonflikten bei der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 in Verbindung mit den stillzulegenden Versorgungsanlagen (Kugelgasbehälter und Verteilerstation – TÜV-Gutachten), der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB erforderlich ist.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat weiterhin am 17. Dezember 2002 beschlossen, dass der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit dem Eigentümer der Grundstücke Lise-Meitner-Straße 22, Gaußstraße 11 – für sich und seine Rechtsnachfolger – über Art und Weise sowie den Umfang der Bodensanierung in Verbindung mit der Bestandsaufnahme der Altlasten, der Analyse und der Bewertung des Bodens auf Grundlage des vom Umweltamt erarbeiteten Sanierungsplanes erforderlich ist.

Der Eigentümer der Grundstücke geht mit dem Abschluss der Verträge die Verpflichtung ein, Maßnahmen ergänzend bzw. als Vorleistung zum Vollzug einer Bebauungsplan-Festsetzung durchzuführen.

5. Öffentliche Auslegung

5.1 Beteiligungsverfahren - Art und Weise -

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat den Reinplan zum Bebauungsplanentwurf 4-4 vom 10. Januar 2003 mit der Begründung vom 10. Januar 2003 und dem Grundstücksverzeichnis vom 10. Januar 2003 sowie der UVP-Vorprüfung vom 17. Dezember 2002 in der Zeit vom **20. Januar 2003 bis einschließlich 21. Februar 2003** im Stadtplanungsamt im Zimmer 4130 öffentlich ausgelegt.

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

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 10. Januar 2003 im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 1 S. 13) und am 17. Januar 2003 in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel) als amtliche Anzeige öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15. Januar 2003 von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 4-4 benachrichtigt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 15. Januar 2003 über die Beschlüsse des Bezirksamtes und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs informiert.

5.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf von fünf Bürgerinnen und Bürgern im Stadtplanungs- und Vermessungsamt eingesehen worden, die sich in die ausliegenden Listen eingetragen haben. Anregungen wurden nicht geäußert.

Insgesamt sind innerhalb des Auslegungszeitraums vier schriftliche Stellungnahmen – davon eine eines Trägers öffentlicher Belange – im Stadtplanungsamt eingegangen, die die folgenden Anregungen enthielten:

- **Die östliche Baugrenze im Gewerbegebiet – GE 2 – sollte bis auf 5,0 m an die östliche Grundstücksgrenze herangeschoben werden.**

Ergebnis: Der Anregung wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich keine.

Die Baugrenze wird aus Immissionsschutzgründen weiter 26,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt festgesetzt.

Um die Auswirkungen des von der in der öffentlichen Grünfläche verlaufenden 110kV-Leitung ausgehenden Elektrosomogs so gering wie möglich zu halten, wird der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung empfohlene Abstand, der vom äußeren Leiter einer KV-Leitung eingehalten werden sollte, berücksichtigt. Dieser beträgt 30 m, entsprechend 26 m von der Grundstücksgrenze.

Diese Abstandsempfehlungen werden gegeben, damit bei deren Einhaltung in der planerischen Praxis Probleme mit dem technischen Regelwerk und sonstigen Vorschriften vermieden werden. Die empfohlenen Abstände markieren nicht die Entfernung, bei der Grenzwerte der Vorschriften erreicht bzw. eingehalten werden, sondern sind großzügiger gewählt, um im Normalfall am Rand der empfohlenen Abstände sicher unterhalb der kritischen Werte zu liegen.

Die empfohlenen Abstände der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gelten für Gebäude oder für Grundstücke, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine nutzungseinschränkende planungsrechtliche Regelung nicht möglich.

Da z.B. auch in Lagergebäuden – in geringer Zahl – ständig Personen arbeiten, und die Kontrolle eines ständigen oder nichtständigen Aufenthalts praktisch nicht möglich ist, soll die Baugrenze 26,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt festgesetzt werden, um die negativen Auswirkungen des Elektrosomogs so gering wie möglich zu halten. Der 26,0 m breite Streifen wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen zum Anpflanzen festgesetzt.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind auf Grund dessen Stellplätze auch nur ausnahmsweise zulässig. Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festzusetzende Fläche des Neuen Ufers hat die Funktion einer Wegeverbindung.

Das Baufeld GE 2 wird durch die Entscheidung/Abwägung zugunsten des öffentlichen Belanges gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB - Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung - nicht entwertet. Die Belange der Wirtschaft werden berücksichtigt, denn die zulässige Baumasse ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des GE 2 umsetzbar.

Durch die Festsetzung der Baugrenze 26,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt wird auch sichergestellt, dass diese nicht überbaubare Grundstücksfläche begrünt wird und einen Beitrag für ein qualifiziertes Grünkonzept leistet.

- **An der östlichen Grundstücksgrenze sollte als Abschirmung und Übergang zur öffentlichen Grünfläche eine dichte Abpflanzung mit einer Tiefe von 5,0 m festgesetzt werden.**

Ergebnis: Der Anregung wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich keine.

Die Anregung steht im Zusammenhang mit der angeregten Verschiebung der Baugrenze bis auf 5,0 m an die östliche Grundstücksgrenze. Mit der Festsetzung der 26,0 m tiefen, ca. 4.500 m² großen nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Parkanlage wird das Ziel einer möglichst attraktiven Außenraumgestaltung verfolgt, die mit der Gestaltqualität der angrenzenden Parkanlage korrespondieren soll. Die in der Hauptsache als We-

geverbindung dienende Parkanlage soll auf diese Weise „optisch“ vergrößert erscheinen und insgesamt an Attraktivität gewinnen.

Darüber hinaus kann die nicht überbaubare Grundstücksfläche B1 mit Bindungen zum Anpflanzen als Ausgleichsfläche von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, die insgesamt nur zu 89% des Bestandwertes ausgeglichen werden.

- **Für jeden der 77 Bäume, der auf Grund von Bautätigkeiten weichen muss, sollte entsprechender Ersatz geschaffen werden.**

Ergebnis: Der Anregung wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich keine.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche schloss nach dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag vom 22. November 2002 insgesamt 77 nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) geschützte Bäume ein, deren Anzahl sich durch die Neufassung der BaumSchVO im Jahr 2004 verringern kann, weil der Stammumfang geschützter Bäume vergrößert worden ist.

Inwieweit diese tatsächlich Baumaßnahmen weichen müssen, ist nicht absehbar. Der potentielle Eingriff in den Bestand der nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume muss nicht bereits im Bebauungsplanverfahren ausgeglichen werden.

Ersatzpflanzungen werden in einem eigenständigen naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage eines Fällantrages infolge konkreter Ausführungspläne und auf Grund des zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Stammumfangs der zu beseitigenden Bäume vom Bezirksamt (Umweltamt) festgelegt.

- **Es sollte festgelegt werden, wo die Bäume gepflanzt werden müssen.**

Ergebnis: Der Anregung wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich keine.

Der Bebauungsplan setzt Baufelder fest, die in voller Tiefe - unter Wahrung des GFZ-Wertes - überbaubar sind.

Festgelegte Baumstandorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche würden damit eine außer Verhältnis stehende Bindungswirkung für die künftigen Bauvorhaben entfalten. Auf die Festsetzung von Baumstandorten wird verzichtet. Eine Entscheidung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren in Verbindung mit einem Freianlagenplan, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzen muss. Auf der 26,0 m tiefen und ca. 4.500 m² großen nicht überbaubaren Grundstücksfläche B1 können unter Berücksichtigung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft zum Beispiel auch Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

- **Es sollten mindestens sechs Bäume pro 400 m² (Flächenbezug nicht genannt) gepflanzt werden.**

Ergebnis: Der Anregung wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich keine.

Die geforderten sechs Bäume pro 400 m² würden bezogen auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche die Neupflanzung von insgesamt ca. 360 Bäumen bedingen, die unter Berücksichtigung der Kronendurchmesser mit dem Pla-

nungsziel „Gewerbegebiet“ nicht vereinbar sind. Es verbleibt die textliche Festsetzung Nr. 18 - pro 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum - mit der abgesicherten Pflanzung von mindestens 60 Bäumen.

- **Es sollte eine ornithologische Kartierung im Plangebiet durchgeführt werden.**

Ergebnis: In der Begründung zum Bebauungsplan werden Hinweise auf die Niststätten gegeben. Eine Regelung dieser Thematik innerhalb des Bebauungsplanes ist nicht möglich.

- **Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 60,0 m über Grund müssen den genauen Verlauf der Richtfunktrasse berücksichtigen.**

Ergebnis: Auf die genannten Anforderungen zu den Telekommunikationslinien wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Der Hinweis auf die Höhe baulicher Anlagen ist unbeachtlich, weil diese eine NHN von 54,0 m (OK) bzw. ca. 20,0 m über Grund nicht überschreiten dürfen. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich keine.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 6 BauGB) hat im Ergebnis zu keiner Änderung des Planinhaltes geführt. Der nächste Verfahrensschritt ist die Festsetzung des Bebauungsplanes.

6. Abschluss von städtebaulichen Verträgen

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 12. Mai 2004 einen städtebaulichen Vertrag (Sanierungsvertrag und Sanierungsplan) mit dem Eigentümer der Grundstücke Lise-Meitner-Straße 22, Gaußstraße 11 - für sich und seine Rechtsnachfolger – abgeschlossen. Gegenstand des Vertrages sind die Art und Weise sowie der Umfang der Bodensanierung in Verbindung mit der Bestandsaufnahme der Altlasten, der Analyse und der Bewertung des Bodens.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 12. Mai 2004 für den Zeitraum bis zur Still-Legung der Kugelgasbehälter 2010 einen städtebaulichen Vertrag zum Ausschluss von Nutzungskonflikten bei der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 mit den Eigentümern und seinen Rechtsnachfolgern geschlossen. Für die Beurteilung von Bauvorhaben werden der Bebauungsplan 4-4 und die Aussagen des städtebaulichen Vertrages in Verbindung mit dem Plan, der die Schutzzonen festlegt, herangezogen.

7. Erklärung der Planreife gemäß § 33 BauGB

Mit Datum vom 12. Dezember 2003 mit Nachträgen vom 7., 20. und 21. April 2004 ist dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf ein Bauantrag für eine Logistikhalle für das Grundstück Gaußstraße 11 - GE 2 - vorgelegt worden. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans 4-4 sind von dem Bauantrag eingehalten worden.

Die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB lagen vor. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf stimmte mit der Vorlage z. B. Nr. 310 der Anwendung der Planreife gemäß § 33 BauGB am 12. Mai 2004 zu. Der Ausschuss für Bauleitplanung hat in der Sitzung am 12. Mai 2004 der Planreifeerklärung gemäß § 33 BauGB zum Vorhaben (Logistikhalle) zugestimmt.

8. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf 4-4 vom 10. Januar 2003 wird der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt.

Gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB hat die BVV zum einen den Inhalt des Bebauungsplans zu beschließen sowie zum anderen gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) das Bezirksamt aufzufordern, den Bebauungsplan festzusetzen.

Nach erfolgten Beschlussfassungen wird der Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Rechtsprüfung vorgelegt.

Sofern die Senatsverwaltung keine Beanstandungen erhebt, oder die dafür nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen ist, wird das Bezirksamt Charlottenburg- Wilmersdorf den Bebauungsplan 4–4 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVG durch Beschluss als Rechtsverordnung festsetzen und die Festsetzung im Gesetz- und Verordnungsblatt verkünden.

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

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

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

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

AGBauGB – Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs – in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. 2005 I S. 186).

NatSchG Bln – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin – (Berliner Naturschutzgesetz) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390), zuletzt geändert am 12. Juli 2003 (GVBl. S. 554).

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

BezVG – Bezirksverwaltungsgesetz – in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 253).

VerkG – Gesetz über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen – vom 29. Januar 1953 (GVBl. S. 106), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764).

Berlin, den 17. August 2004

Th i e m e n
Bezirksbürgermeisterin

G r ö h l e r
Bezirksstadtrat

Redaktionell geändert.

Berlin, den 17. März 2005

G r ö h l e r
Bezirksstadtrat

L a t o u r
Baudirektor

