

Begründung zum Bebauungsplan 4-48 B vom 18. Januar 2013 mit redaktionellen Änderungen vom 13. Dezember 2013

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan 4-48 B

für das Gelände zwischen Saatwinkler Damm, Hüttigpfad und Emmy-Zehden-Weg
und den Hüttigpfad, das Flurstück 474, den Saatwinkler Damm und Emmy-Zehden-Weg

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg-Nord

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
3	Beschreibung des Plangebietes	6
3.1	Lage im Stadtgebiet, funktionale Einbindung	6
3.2	Entwicklung des Standortes	7
3.3	Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur (Realnutzung)	7
3.4	Verkehrerschließung – Verkehrswege	8
3.5	Erschließung und Versorgung.....	8
3.6	Topografie, Geologie, Boden, Grundwasser	9
3.7	Klima	10
3.8	Landschaftsbild	10
3.9	Flora und Fauna.....	11
3.10	Bodenbelastungen	11
3.11	Immissionen	11
3.12	Eigentumsverhältnisse	13
3.13	Baulasten	13
3.14	Grunddienstbarkeiten	13
3.15	Denkmalschutz.....	13
4	Planerische Ausgangssituation	13
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	14
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	15
4.4	Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen	16
4.5	Stadtentwicklungsplanung (StEP).....	16
4.6	Landschaftsprogramm (LaPro).....	20
4.7	Bereichsentwicklungsplanung	21
4.8	Planwerk Westraum	21
4.9	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	22
4.10	Landschaftspläne	22
4.11	Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung,	22
II	Planinhalt	23
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
2	Ziel des Bebauungsplanverfahrens.....	27
3	Wesentlicher Planinhalt	27
3.1	Bestandsschutz.....	29
4	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	29
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	29
4.2	Maß der baulichen Nutzungen	36
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	36
4.4	Straßenverkehrsflächen	36
4.5	Aufhebung des bisherigen Planungsrechts	37
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	37
6	Bodenordnung	37

III	Auswirkungen des Bebauungsplans	38
1	Belange des Allgemeinwohls	38
2	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	38
3	Grundsätze für soziale Maßnahmen	39
4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	39
4.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung.....	39
4.2	Umweltprüfung, Umweltbericht	39
4.3	Gender Mainstreaming.....	41
5	Verfahrenswahl	41
IV	Haushaltmäßige Auswirkungen.....	43
1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	43
2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen :.....	43
V	Verfahren	44
1	Mitteilung der Planungsabsicht	44
2	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	44
3	Beschluss zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.....	44
4	Information der Senatsverwaltungen	44
5	Information des Ausschusses für Stadtentwicklung.....	45
6	Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses und der Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch	45
7	Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch	45
7.1	Art und Weise der Unterrichtung der Öffentlichkeit	45
7.2	Auswertung der Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch	45
8	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.....	45
8.1	Art und Weise der Beteiligung.....	45
8.2	Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.....	46
8.3	Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes.....	56
9	Bezirksamtsbeschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	57
9.1	Information an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.....	57
9.2	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	57
10	Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB.....	58
11	Weiteres Verfahren	59
12	Überleitungsvorschriften	59
VI	Rechtsgrundlagen	59

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Gebiet zwischen dem Saatwinkler Damm, dem Emmy-Zehden-Weg und dem Hüttigpfad ist geprägt durch klein- und mittelständische Gewerbebetriebe. Seine Lage ist gekennzeichnet durch eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das Autobahnnetz und die Nähe zu zahlreichen größeren Gewerbeansiedlungen (u.a. Westhafen/Beusselstraße, Friedrich-Olbricht-Damm). Auf Grund dieser Lagekriterien und der Bestandsnutzungen ist das Plangebiet – Geltungsbereich des Bebauungsplans - besonders als Gewerbebestandort geeignet. Mit den Aussagen des Stadtentwicklungsplans (StEP) Gewerbe und Industrie sowie des Flächennutzungsplans wird die Funktion dieses Standortes gestützt.

Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B war der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl.1961 S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BauOBln 58), der als Art der baulichen Nutzung ein beschränktes Arbeitsgebiet festsetzt hat. Im beschränkten Arbeitsgebiet sind gewerbliche Betriebe zulässig, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können. Damit sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe (insbesondere großflächige) sollen nach den Steuerungsgrundsätzen des Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3, nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und nach den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan (AV FNP) und zum Einzelhandel (AV Einzelhandel) in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Die Festsetzungen des Baunutzungsplans für diesen Bereich standen damit im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung und wären heute nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch). Bestehende Bebauungspläne, nach denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, müssen an die später erlassenen Ziele der Raumordnung angepasst werden, um eine den Zielen der Raumordnung entsprechende städtebauliche Struktur zu gewährleisten. Es war notwendig, den Widerspruch zwischen der planungsrechtlichen Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in dem durch den Baunutzungsplan festgesetzten beschränkten Arbeitsgebiet und den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu beseitigen. Um negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 abzuwenden, wird das beschränkte Arbeitsgebiet nach Baunutzungsplan durch den Bebauungsplan 4-48 B in ein Gewerbegebiet (GE) nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1990 übergeleitet.

Es hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass weiterhin eine Nachfrage auch nach nichtgroßflächigen Einzelhandelsflächen (insbesondere kleiner Fachmärkte und Discounter) und nach Standorten für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) auf nicht integrierten Standorten besteht. Da im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten nach geltendem Recht zulässig war, hätte bei anhaltender Nachfrage die Gefahr einer allmählichen städtebaulichen Umstrukturierung des Gebietes von einem produktionsgeprägten Gewerbestandort hin zu einem Einzelhandels-/Vergnügungsstättenstandort bestanden. Aus diesem Grund werden auch nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes 4-48 B ist die Neuregelung der Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung 1990. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt. Vorhaben werden in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung weiterhin auf der Grundlage des Baunutzungsplanes in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 beurteilt.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans war, dass weder für den Emmy-Zehden-Weg noch für den Hüttigpfad die öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert waren, d.h. es fehlte die Abgrenzung zwischen dem Straßenland und der Baufläche. Die Fläche des Emmy-Zehden-Weges war zudem noch als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt, was dem Bestand und der Funktion der Fläche widersprach. Darüber hinaus sehen die Verkehrsplanungen vor, den Hüttigpfad in einem kleinen Teilbereich zu begradigen und eine ca. 358 m² Teilfläche der gewidmeten Straßenverkehrsfläche des Hüttigpfades dem Baugebiet als gewerbliche Nutzfläche zuzuordnen. Außerdem wurde der Hüttigpfad um die 24 m² große Fläche des Flurstücks 474 erweitert. Durch die Flurstückzerlegung am 22. November 2012 wurden aus dem ehemaligen Flurstück 369 (Grundstück Friedrich-Olbricht-Damm 8/36, Saatwinkler Damm 1-1A, Grundstück der Justizvollzugsanstalt (JVA) Plötzensee) die Flurstücke 474 und 475 gebildet. Das Flurstück 474 liegt vor der Mauer der Justizvollzugsanstalt am Hüttigpfad und wird als Straßenland festgesetzt.

Für den Saatwinkler Damm bestanden f. f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Oktober 1904, sowie eine mit Allerhöchster Kabinettsorder (A.C.O.) festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie vom 31. Januar 1872. Diese entsprachen jedoch nur in einem Teilabschnitt dem derzeitigen Ausbauzustand, so dass hier entsprechend des Ausbauzustandes die vorhandene f. f. Straßenfluchtlinie für den Teilbereich übernommen und als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird und für den restlichen Bereich eine Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt wird. Die oben benannten Straßenfluchtlinien werden damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwei förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien sowie eine mit Allerhöchster Kabinettsorder (A.C.O.) festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie vor. Die erste verlief entlang des Saatwinkler Dammes, eine weitere kreuzte den Emmy-Zehden-Weg. Die A.C.O. Fluchtlinie verlief in Höhe des Grundstücks Saatwinkler Damm 9 mittig im Saatwinkler Damm. Diese Straßen- und Baufluchtlinien entsprachen nur noch in Teilbereichen dem tatsächlichen Verlauf der Baufluchten im Baubestand und dem Ausbauzustand des Saatwinkler Dammes. Für die städtebauliche Ordnung bestand die Notwendig-

keit, die überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen und die bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien entsprechend außer Kraft zu setzen.

Insgesamt ergab sich hieraus ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 13a Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren durchgeführt (siehe hierzu Kapitel III Punkt 5), da die Voraussetzungen hierfür vorlagen. So handelt es sich um einen Bebauungsplan für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“; es wird keine Grundfläche festgesetzt und es ist keine Versiegelung, auch nicht als Kumulation mehrerer Vorhaben, anzurechnen. Der Bebauungsplan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten.

Es galten dabei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet, dass auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden konnte. Zudem galten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch zu erwartende Eingriffe als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Prüfungspflicht und Berücksichtigung von Umweltbelangen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch) blieb von dieser Freistellung jedoch unberührt.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat eine Größe von etwa 40.324 m² (4,03 ha), davon sind rund 23.000 m² (2,30 ha) gewerbliche Baugrundstücke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-48 B umfasst den gewerblich genutzten Baublock zwischen dem Saatwinkler Damm, dem Hüttigpfad und dem Emmy-Zehden-Weg. Es handelt sich um die Grundstücke Saatwinkler Damm 9, 11-12, 13, 15, 17-18 und 19-21.

Er bezieht zudem die den Block umgebenden Verkehrsflächen vollständig mit ein. Diese wurde im Verfahren noch um die 24 m² große Fläche des Flurstücks 474 der Flur 12 ergänzt. Es wurde nach Flurstückzerlegung am 2. November 2012 aus einem Teilstück des ehemaligen Flurstücks 369 gebildet.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage im Stadtgebiet, funktionale Einbindung

Das Gewerbegebiet am Saatwinkler Damm ist eine Teilfläche von Gewerbeansiedlungen im Umfeld des Flughafen Tegel (der voraussichtlich nicht vor 2015 geschlossen wird) mit Anbindung an die BAB 100 / Seestraße und die BAB 111.

Die westliche Berliner Innenstadt (City West) ist in wenigen Autominuten zu erreichen.

Kleinräumig liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes isoliert zwischen der Justizvollzugsanstalt (JVA) Plötzensee und der Gedenkstätte Plötzensee im Südwesten, Kleingartenflächen im Nordwesten, dem Saatwinkler Damm und dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal im Norden und der Seestraße im Süden.

3.2 Entwicklung des Standortes

Historisch wurde die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Landwirtschaftsfläche genutzt. Erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts (1868 bis 1879) entstand auf der südlich angrenzenden über 25 Hektar großen Fläche das „Neue Strafgefängnis“ zwischen dem Hüttigpfad und dem Heckerdamm für 1200 Gefangene. Nach der nationalsozialistischen Machtübernahme 1933 verschärfen sich nicht nur die Haftbedingungen im „neuen Strafgefängnis“. Von 1933 bis 1945 wurden 2891 Menschen im Hinrichtungsschuppen am Hüttigpfad hingerichtet. Rund die Hälfte davon waren Deutsche, von denen die meisten wegen Widerstandshandlungen gegen den nationalsozialistischen Unrechtsstaat zum Tode verurteilt wurden, die anderen waren Angehörige ausländischer Widerstandsorganisationen. 1951 beschloss der Senat von Berlin in Plötzensee eine Gedenkstätte zu errichten. Diese wurde am 14. September 1952 feierlich eingeweiht. Seither dient die Gedenkstätte Plötzensee am Hüttigpfad als Ort der Erinnerung und des stillen Gedenkens an alle Opfer der nationalsozialistischen Diktatur. Der Hüttigpfad bekam damit ebenfalls eine neue Funktion als Zufahrt zur Gedenkstätte. Da er auf Grund seiner geringen Breite keine Wendemöglichkeit für Reisebusse und nur wenig Parkplätze bot, wurde als weitere Zufahrt zur Gedenkstätte der Emmy-Zehden-Weg gebaut.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst war zunächst als Wohnbaufläche vorgesehen (historischer Plan, Berlin um 1880), es siedelten sich jedoch auch einzelne Gewerbebetriebe an. Im Laufe der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelte sich die Fläche als Gewerbe- und Industriefläche (historischer Plan, Berlin um 1940), lediglich das Eckgrundstück Saatwinkler Damm 9 war zunächst noch durch Wohnnutzung geprägt.

3.3 Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur (Realnutzung)

Die einzelnen Baugrundstücke haben Größen von etwa 1.500 bis 6.500 m². Die städtebauliche Struktur ist geprägt durch klein- und mittelständische Gewerbebauten in ein- bis zweigeschossiger, überwiegend grenzständiger Bauweise. Lediglich die Büro- und Lagergebäude Saatwinkler Damm 9 bzw. 11-12 weisen auch vier- bis fünfgeschossige Gebäude auf. Die Bebauungsdichte ist sehr unterschiedlich und hängt von den spezifischen Nutzungserfordernissen der darauf befindlichen Gewerbebetriebe ab. Die Grundflächenzahl -GRZ- der Gebäude im Bestand des gesamten Baugebietes liegt bei etwa 0,45, auf einzelnen Grundstücken jedoch bei fast 0,75. Die Versiegelung im Baugebiet beträgt nahezu 100%.

Die Orientierung der Baugrundstücke erfolgt zum Saatwinkler Damm. Der Hüttigpfad besitzt in diesem Bereich hingegen keine ausgeprägte Erschließungsfunktion für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, über ihn wird im Wesentlichen nur die Gedenkstätte Plötzensee und Teile der Kleingartenkolonien Lindenblüte, Saatwinkler-Damm Nord und Saatwinkler-Damm Süd erschlossen.

Die sechs Baugrundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sind derzeit gewerblich genutzt. Die Branchenstruktur besteht insbesondere aus einem Holzbearbeitungsbetrieb (Sargfabrik), einem Spezialbaubetrieb, einem Entsorgungsbetrieb für gewerbliche Abfälle und Wertstoffe, einem Lebensmittelvertrieb - Groß- und Einzelhandel, einem Kfz – Service- und Vermietungsstandort sowie am Saatwinkler Damm 11-12 um einen Standort mit Büronutzungen (u. a. Hausverwaltung, Baubetreuung, Vermögensberatung).

Der Lebensmittelhandel stellt sich als Großhandelsbetrieb mit großem Lagerbereich und einer untergeordneten, geringen Einzelhandelsverkaufsfläche (< 50m²) dar. Er versorgt insbesondere Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsläden.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes an der Seestraße Ecke Saatwinkler Damm besteht ein solitärer Einzelhandelsstandort mit einem Lebensmitteldiscounter, der eine Geschossfläche von weniger als 1200 m² aufweist.

3.4 Verkehrerschließung – Verkehrswege

Der Saatwinkler Damm bindet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die übergeordneten Straßenzüge an. Der direkte Anschluss an den Berliner Stadtring bietet eine sehr gute Erreichbarkeit der nördlichen, westlichen und südlichen Stadtteile Berlins. Die City West ist über die Beusselstraße, die historische Mitte über die Seestraße/Müllerstraße zu erreichen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insbesondere mit Buslinien (Haltestellen Gedenkstätte Plötzensee und Seestraße/Beusselstraße jeweils ca. 50 m entfernt, Haltestelle Seestraße/Beusselstraße – Südseite ca. 150 m entfernt, sowie Haltestellen Buchholzweg ca. 600 und S-Beusselstraße ca. 800 m entfernt) als auch über den etwa 800 m entfernt liegenden S-Bahnhof Beusselstraße (Ringbahn) mit der S-Bahn zu erreichen.

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen eine beidseitige Erschließungsmöglichkeit über den Hüttigpfad und über den Saatwinkler Damm auf. Die Haupterschließungsseite ist jedoch der Saatwinkler Damm, die meisten Betriebe besitzen derzeit keine Zufahrt zum Hüttigpfad.

3.5 Erschließung und Versorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 im Saatwinkler Damm gewährleistet. Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Es sind außerdem 4 private Kanäle, mit denen Regenwasser in den Vorfluter geleitet wird, eingetragen.

Ein Schmutzwasserkanal befindet sich ca. 80 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 4-48 B im Saatwinkler Damm. Schmutzwasser-Hausanschlüsse an diesen Kanal sind uneingeschränkt möglich, es sei denn es werden Pumpanlagen betrieben.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Im Hüttigpfad, wenige Meter außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, befindet sich außerdem ein Löschwasserbrunnen der Feuerwehr im gewidmeten öffentlichen Straßenland.

Die Stromversorgung ist über Leitungen im öffentlichen Straßenraum gesichert. Eine Netzstation (N0570 Kompaktstation) befindet sich im Bereich des nördlichen Gehweges des Hüttigpfades in Höhe des Flurstücks 763. Eine Übergabestation (U1155) befindet sich im Gebäude auf dem Grundstück der Sargtischlerei Saatwinkler Damm 19-21. Sie dient dem Gewerbebetrieb zur Stromversorgung und entspricht einem Hausanschluss. Bei der geplanten Aufgabe der ca. 350 m² großen Teilfläche des Hüttigpfades lägen die in diesem Abschnitt befindlichen Mittelspannungskabel sowie der Verteilerkasten 02566 nicht mehr im öffentlichen Straßenland. Nach Festsetzung des Bebauungsplans soll die dingliche Sicherung der Kabelanlagen über eine Eintragung ins Grundbuch, die im Rahmen des Einziehungs- / Entwidmungsverfahrens in Absprache zwischen den Leitungsträgern (hier Vattenfall) und dem Tiefbauamt erfolgt, durchgeführt werden. Eine zusätzliche Sicherung durch den Bebauungsplan über die Eintragung von Leitungsrechten wurde von Vattenfall nicht gewünscht.

3.6 Topografie, Geologie, Boden, Grundwasser

Die Böden weisen im Oberboden Mittelsande mit eckig-kantigen Steinen (vgl. Umweltatlas, Bodenarten 2005) auf. Sie weisen zudem ein geringes Filtervermögen und eine äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit und damit einen nur geringen Schutz gegen Verschmutzungen des Grundwassers auf. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei etwa 2-4 m. Da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fast vollständig versiegelt sind, besteht ein fast vollständiger Niederschlagswasserabfluss. Die Naturnähe der Böden wird mit „sehr gering“ und das Ausmaß der Bodenveränderung mit „extrem stark verändert“ angegeben. Die Leistungsfähigkeit der Böden in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum Pflanzen, Pufferfunktion, Filterfunktion, Wasserhaushalt, etc.) und die Archivfunktion wird entsprechend als gering eingestuft.

Die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist anzustreben. Sofern die Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m eingehalten wird, kann Niederschlagswasser von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen,

ggf. mit einer Vorreinigungsanlage, über die belebte Bodenzone versickert werden.

Das Relief ist nahezu eben. Ein tragfähiger Baugrund liegt in etwa 4-8 m Tiefe vor.

3.7 Klima

Der Umweltatlas, Klimamodell Berlin – Bewertungskarten - Karte 4.11.2 Planungshinweise Stadtklima (Bearbeitungsstand Februar 2009) stuft den Geltungsbereich als Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung ein. Er stellt für diesen folgende Handlungsempfehlungen auf:

- möglichst keine weitere Verdichtung
- Verbesserung der Durchlüftung
- Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt aller Freiflächen
- Entsiegelung, ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Nordöstlich und südwestlich vom Geltungsbereich verlaufen jeweils Kaltluftleitbahnen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung. Die Kaltluft kommt aus dem Kaltluftentstehungsgebiet Jungfernheide / Flughafen Tegel. Über diese Kaltluftleitbahnen erfolgt ein Luftaustausch zwischen dem o. g. Kaltluftentstehungsgebiet und den belasteten Siedlungsräumen (Innenstadt/ Moabit).

Der Saatwinkler Damm wird in Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Hauptverkehrsstraße mit einer potenziellen verkehrsbedingten Luftbelastung, auf der die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV von 40 bis $\leq 45 \mu\text{g} / \text{m}^3$ NO₂ möglicherweise überschritten werden, dargestellt.

3.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Gewerbenutzung gekennzeichnet. Es stehen nur einzelne wenige Bäume innerhalb der Gewerbegebietsflächen. Der öffentliche Straßenraum weist mit Bäumen gegliederte Stellplatzflächen auf. Im Emmy-Zehden-Weg sind Spitzahornbäume (*Acer Platanoides*) angepflanzt, der Saatwinkler Damm wird von Kaiserlinden (*Tilia x vulgaris* „Pallida“) und Sandbirken (*Betula pendula*) gesäumt, im Hüttigpfad gibt es einen durchgehenden Grünstreifen auf der nördöstlichen Seite. In Höhe der Gedenkstätte stehen auf diesem Grünstreifen ein Götterbaum (*Ailanthus altissima*), zwei Bergahornbäume (*Acer pseudoplatanus*) und zwei Robinien (*Robinia pseudoacacia*).

3.9 Flora und Fauna

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird seit über 100 Jahren baulich genutzt und ist fast vollständig versiegelt. Er liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen und weist nur eine geringe Strukturvielfalt, biotische Vielfalt und nur geringe Lebensraumfunktionen für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften auf (vgl. Umweltatlas: Lebensraumfunktion für naturnahe / seltene Pflanzengesellschaften 2005).

3.10 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die meisten Grundstücke im Bodenbelastungskataster von Berlin als Altlastenverdachtsfläche registriert. Im Einzelnen sind dies:

Adresse	ALV NR	Altlastenrelevante Nutzung	Bemerkung
Saatwinkler Damm 9-10	15202	Betriebstankstelle	Keine Untersuchungen
Saatwinkler Damm 13, 15	4195	3 Betriebstankstellen, Kfz-Werkstatt, wilde Ablagerungen	Untersuchungen nicht klärend
Saatwinkler Damm 17, 18	539	Betriebstankstelle, Kfz-Werkstatt, Lackiererei	Nachweis von MKW-Verunreinigungen, teilsaniert
Saatwinkler Damm 19, 20	10276	Holzverarbeitungsbetrieb, Lackiererei, Beizen	Keine Untersuchungen
Saatwinkler Damm 21	9194	Chemische Reinigung, Fasslager, Betriebstankstelle, wilde Deponie	Keine Untersuchungen

Das Grundstück Saatwinkler Damm 12 wird als vom Verdacht befreit im Kataster geführt. Bei den Verdachtsflächen handelt es sich um Flächen, bei denen aufgrund langjähriger industrieller und gewerblicher Nutzung mit Boden- und Gewässerverunreinigungen gerechnet werden muss. Bei einer gewerblichen Nutzung sind derzeit keine Untersuchungen dringend erforderlich. Bei Eingriffen in den Boden ist mit Auflagen und Maßnahmen des Boden- und Gewässerschutzes zu rechnen. Die Altlastenverdachtsflächen stehen einer Festsetzung als Gewerbegebiet nicht entgegen.

3.11 Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Verkehrsimmissionen insbesondere durch den Saatwinkler Damm und die BAB 110 Seestraße ausgesetzt. Nach den Darstellungen des Umweltatlas Berlin (Stand 2013) und der darin enthaltenen strategischen Lärmkarten liegen die L_DEN Werte für den Straßenverkehrs-

lärm tags (6.00 - 22.00 Uhr) am Saatwinkler Damm bei ca. 60 bis 70 dB(A). Die Nachtwerte L_N liegen am Saatwinkler Damm bei 55-65 dB(A). Die Lärmbelastungen beruhen fast ausschließlich aus dem Straßenverkehr. Ungeachtet der geplanten Stilllegung des Flughafens Tegel im Jahr 2015 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch bisher außerhalb der Fluglärmschutzbereiche. Nach den Kartendarstellungen zu den Lärmquellen Straßenbahn- und U-Bahnverkehr, IVU-Anlagen einschließlich Kraftwerksstandorte und Häfen (Westhafen), Flugverkehr (Flughafen Tegel) und Eisenbahnverkehr nach Allgemeinem Eisenbahnverkehrsgesetz wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von diesen nicht tangiert.

Die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtUm IX C 34) hat in ihrer Stellungnahme vom 24. August 2012 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 4-48 B weder die Belange der Luftreinhalte- und Aktionsplanung noch der Lärminderungs- und Aktionsplanung berührt, die sich auf die gesetzliche Grundlage des § 47 Bundesimmissionsschutzgesetz stützen.

Von den gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selber wirken Immissionen auf die südwestlich gelegene Justizvollzugsanstalt (JVA) Plötzensee und die Gedenkstätte Plötzensee, die nordwestlich gelegenen Kleingartenflächen sowie die nordöstlich hinter dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal gelegenen Sportflächen. Bei der JVA sind die bewohnten Bereiche zum Friedrich-Olbricht-Damm orientiert und besitzen damit größere Abstände zum Hüttigpfad. Zudem besteht eine hohe Mauer um das Gelände, die ebenfalls eine schallschützende Wirkung entfaltet. Zu den kleingärtnerisch genutzten Flächen am Emmy-Zehden-Weg und den nordöstlich hinter dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal gelegenen Sportflächen weist der im Bestand vorhandene Holzverarbeitende Betrieb über die gesamte Länge eine geschlossene, durchgängige Fassade auf. Dies bewirkt einen Schallschutz für die kleingärtnerische Nutzung. Zudem ist davon auszugehen, dass während der Hauptnutzungszeiten der Kleingärten an Wochenenden und Feiertagen kaum mit Emissionen durch den Betrieb zu rechnen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B ist bereits seit 1960 verbindlich als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan 4-48 B als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch verfolgt vorrangig das Ziel die gewerblich genutzten Grundstücke im Bebauungsplanbereich auf die Baunutzungsverordnung von 1990 überzuleiten und damit die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu beschränken bzw. auszuschließen. Das Gebot, alle anstehenden städtebaulichen Fragen und potentiellen Konflikte zugleich zu regeln besteht in solchen Fällen nicht zwangsläufig. Der Plangeber ist nicht stets verpflichtet, mit einer Änderung eines Bebauungsplanes, der mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung die neueste Fassung der Baunutzungsverordnung als maßgeblich erklären soll, zugleich alle weiteren anstehenden städtebaulichen Ziele umzusetzen. Vielmehr besteht die Möglichkeit, die Konfliktbewältigung abzuschichten. Vor diesem Hintergrund wird die Entscheidung über die Erarbeitung einer Geräuschkontingentierung einem weiteren Planverfahren vorbehalten. Das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt hat aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken geäußert.

3.12 Eigentumsverhältnisse

Die gewerblich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zurzeit in privatem Eigentum. Die Verkehrsflächen Saatwinkler Damm, Hüttigpfad und Emmy-Zehden-Weg befinden sich in öffentlichem Eigentum.

3.13 Baulasten

Eingetragene Baulasten bestehen lediglich auf dem Grundstück Saatwinkler Damm 11-12 zur Sicherung interner Rettungswege.

3.14 Grunddienstbarkeiten

Es sind keine Eintragungen enthalten, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan 4-48 B haben.

3.15 Denkmalschutz

In der Denkmalliste Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4–48 B keine Eintragungen vorhanden. Das südlich angrenzende Gebiet der Gedenkstätte Plötzensee und der Justizvollzugsanstalt (JVA) Plötzensee ist als Denkmalsbereich (Ensemble/Gesamtanlage) Strafgefängnis Plötzensee (ehem.) & Jugendstrafanstalt & Gedenkstätte eingetragen.

4 Planerische Ausgangssituation

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für den Bebauungsplan 4-48 B ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182),
- der Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30. Mai 2006 (GVBl. S. 509) sowie aus
- dem Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 7. März 2013 (ABl. S. 432) in seiner Funktion als Raumordnungsplan.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind insbesondere zu benennen:

- Die Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007 (vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Entwicklung verkehrsparender Siedlungsstrukturen; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels).
- Die Ziele 4.7 Abs.1-3 LEB B-B (Konzentrationsgebot, raumordnerisches Beinträchtigungsverbot / Kongruenzgebot bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen).
- Der Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEB B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf Standorten in innerstädtischen Kernbereichen gemäß Festlegungskarte 2).
- Das Ziel Z 1 des LEB FS („Zur Deckung des nationalen und internationalen Luftverkehrsbedarfes der Länder Berlin und Brandenburg ist der Flughafen Berlin-Schönefeld weiter zu entwickeln. Mit Inbetriebnahme der Kapazitätserweiterung am Standort Schönefeld sind die Flugplätze Berlin-Tegel und Berlin-Tempelhof zu schließen und ihre Flächen einer anderen Nutzung zuzuführen“).
- Gemäß Grundsatz G11 des LEB FS sind u. a. folgende Handlungsziele und Handlungsgründe in Berlin maßgeblich: Städtebauliche Neuordnung und stadökologische Aufwertung, Gewerbeflächensicherung und –entwicklung.
- Das Ziel 1.2 des FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen – hier Saatwinkler Damm).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb städtischer Kernbereiche gemäß Festlegungskarte 2 des LEB B-B.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 07. März 2013 (ABl. S. 432) werden die Bauflächen als gewerbliche Bauflächen, der Saatwinkler Damm als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen im Grundsatz ausgeschlossen werden. In der südwestlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche für Sicherheit und Ordnung (Justizvollzugsanstalt Plötzensee) liegt die über den Hüttigpfad und den Emmy-Zehden-Weg erschlossene Gedenkstätte Plötzensee, die als Gemeinbedarfsfläche für Kultur dargestellt ist. Die nördlich des Emmy-Zehden-Weges befindlichen Bauflächen zwischen Saatwinkler-Damm und der Gemeinbedarfsfläche für Sicherheit und Ordnung werden ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Baunutzungsplan

Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B war der übergeleitete Baunutzungsplan vom 22. Juni 1961 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 – BauOBln 58 -, der als Art der baulichen Nutzung beschränktes Arbeitsgebiet und als Maß der baulichen Nutzung die Baustufe IV/3 (GRZ 0,5, BMZ 4,8, geschlossene Bauweise) festsetzt hat.

Im beschränkten Arbeitsgebiet sind gemäß § 7 Nr. 11 BauOBln 58 (im Rahmen des Baunutzungsplans fortgeltend) zulässig:

- a) Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;
- b) Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser;
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Damit waren u. a. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, da diese zum damaligen Zeitpunkt nicht separat aufgeführt waren und damit den „Gewerblichen Betrieben“ zuzuordnen sind. Die Festsetzungen des Baunutzungsplans zur Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich standen deshalb im Widerspruch zu einzelnen Grundsätzen der Raumordnung und sind nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelbar.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung gilt, dass in beschränkten Arbeitsgebieten lediglich die Baumassenzahl (§ 7 Nr. 13 BauOBln 58) eingehalten werden muss (hier: BMZ = 4,8). Zudem kann zugelassen werden, dass alternativ lediglich die Geschossflächenzahl (hier GFZ = 1,2, § 7 Nr. 14 BauOBln 58) eingehalten wird. Im beschränkten Arbeitsgebiet Baustufe IV/3 ist gemäß § 9 Nr. 5 BauOBln 58 eine Gebäudehöhe zulässig, die das Vierfache der zugelassenen Zahl der Vollgeschosse (hier 4 Vollgeschosse) nicht überschreitet. Damit ist allgemein eine Gebäudehöhe von bis zu 16 m zulässig. Gemäß § 9 Nr. 7 BauOBln 58 kann eine größere Gebäudehöhe insbesondere für Türme und Fabrikschornsteine zugelassen werden, wenn Gründe der Flugsicherung, der Gesundheit oder sonstige Gründe des öffentlichen Wohles nicht entgegenstehen.

Der Geltungsbereich liegt zurzeit noch im Bauschutzbereich des Flughafens Tegel. Damit wird die zulässige Höhe von Bauwerken auf eine Höhe von 60,36 m über NHN beschränkt. Da die Geländehöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei ca. 35 m über NHN liegt, dürfen Bauwerke eine Höhe von 25 m nicht überschreiten. Eine weitergehende Regelung ist nicht erforderlich.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung besteht kein Handlungsbedarf.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Vorschriften des § 7 Nr. 16 und § 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958. Danach sind die Baugrundstücke im beschränkten Arbeitsgebiet vollständig über-

baubar. Entlang des Saatwinkler Damms verlief eine förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie aus dem Jahr 1904, in Höhe des Grundstücks Saatwinkler Damm 9 verlief mittig im Saatwinkler Damm eine mit Allerhöchster Kabinettsorder (A.C.O.) festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie vom 31. Januar 1872. Da die Straßen- und Baufluchtlinien nur noch in Teilbereichen dem tatsächlichen Verlauf der Baufluchten im Baubestand und dem Ausbauzustand des Saatwinkler Dammes entsprachen (z.B. war die Eckausrundung der Straßenführung des Saatwinkler Dammes 1904 abweichend zum heutigen Ausbauzustand geplant), darüber hinaus die A.C.O. Straßen- und Baufluchtlinie von 1872 um fast 7 m zur f. f. Straßen- und Baufluchtlinie von 1904 versprang und es den Emmy-Zehden-Weg als zusätzliche Erschließung der Gedenkstätte Plötzensee noch nicht gab, entsprachen diese Linien in ihrem Verlauf nicht mehr dem Bestand und den städtebaulichen Zielsetzungen. Für die städtebauliche Ordnung bestand daher die Notwendigkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen und die bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien entsprechend außer Kraft zu setzen.

Für die Bauweise gilt gemäß § 7 Nr. 16 Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 für die festgesetzte Baustufe die geschlossene Bauweise, die in § 8 Nr. 18 Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 definiert ist. Hierbei ist im Grundsatz von Nachbargrenze zu Nachbargrenze zu bauen, Abweichungen hiervon sind jedoch zulässig. Bei der Bauweise besteht kein Handlungsbedarf.

Bebauungsplanentwürfe im Verfahren in der weiteren Umgebung

In der Umgebung des Bebauungsplanes 4-48 B werden die Bebauungsplanentwürfe VII-116-3 B, VII-116-4 und VII-155-1 B mit ähnlichen Planungszielen aufgestellt.

4.4 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen

4.5 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe und Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Im Januar 2011 ist durch die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und für Wirtschaft, Technologie und Frauen der grundlegend überarbeitete Stadtentwicklungsplan "Industrie und Gewerbe" mit dem integrierten Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) erschienen.

Er befasst sich insbesondere mit der zu erwartenden gewerblichen Flächennachfrage der kommenden Jahre, mit den speziellen Flächenanforderungen bezüglich der räumlichen Lage und erforderlicher Qualitäten, mit den Möglichkeiten der weiteren Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft, mit erhöhten Anforderungen der Unternehmen an Flexibilität sowie mit den Wechselwirkungen zu anderen sektoralen und räumlichen Fachplanungen, insbesondere den Stadtentwicklungsplänen Verkehr sowie Zentren.

Im Kern geht es insbesondere um die Sicherung, Profilierung und Prioritätensetzung von Standorten und damit um eine differenzierte Flächenvorsorge und Stärkung der Wirtschaft unter Vermeidung von Konflikten mit anderen Nutzungen. Inhaltlich besteht seine Funktion darin, den Flächennutzungsplan (FNP) unter diesen Aspekten zu vertiefen und zu präzisieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B ist als gewerbliche Baufläche des Flächennutzungsplans übernommen, selber jedoch nicht Teil der Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich. Der nördlich benachbarte Standort „Friedrich-Olbricht-Damm“ (EpB-Gebiet Nr. 12) ist hingegen Bestandteil dieser Flächenkulisse.

Im Hinblick auf das Bodenpreisgefüge und die Charakteristik der bestehenden Gewerbegebiete sind nach den Aussagen des Stadtentwicklungsplans (StEP) Industrie und Gewerbe Einzelhandel und Vergnügungsstätten auf gewerblichen Bauflächen weitestgehend auszuschließen. Als allgemeines Handlungserfordernis ist im Stadtentwicklungsplan vorgesehen, das derzeit geltende Planungsrecht anzupassen und auf die aktuelle Baunutzungsverordnung überzuleiten. Mit dieser Überleitung sind Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (großflächige Einzelhandelsbetriebe), die u. a. die im Flächennutzungsplan bzw. im Stadtentwicklungsplan Zentren dargestellte Zentrenstruktur beeinträchtigen können, nicht mehr zulässig.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wurde am 12. April 2011 beschlossen und schreibt den StEP Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 fort. Er schafft eine wichtige Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und damit zur Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren und Geschäftsstraßen.

Ziele des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 sind u. a., die Funktionsmischung in den Zentren zu stärken, Quantitäten zu steuern um Qualitäten zu steigern, die Nahversorgung zu sichern und großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadtvträglich zu integrieren.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 berücksichtigt u. a. auch die aktuellen Trends der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere abflachender Verkaufsflächenanstieg, neue Betriebsformen, Unternehmenskonzentrationen, Standortpräferenzen, Vermarktungs- und Angebotskonzepte, Hybridisierung), die Veränderungen in den Bevölkerungsstrukturen als auch die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Einzelhandelssteuerung sowie die hierauf aufbauenden Rechtssprechungen.

Als informelles Planungsinstrument soll er auch einen Beitrag für die Steuerung über die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch leisten. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 kann zudem ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch auslösen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 das Hauptzentrum Müllerstraße und das Stadt-

teilzentrum Turmstraße mit jeweils „zentrentragenden Stadträumen“ hoher/höchster bzw. ausgeprägter Urbanität. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B selber weist keine Festlegung auf.

Es werden Steuerungsgrundsätze benannt, die besagen, dass

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (außer nahversorgungsrelevanten Sortimenten) nur innerhalb der städtischen Zentren zu errichten sind (Steuerungsgrundsatz 1),
- sonstige (nicht-großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (außer nahversorgungsrelevanten Sortimenten) mit Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken sind (Steuerungsgrundsatz 2),
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur zugelassen werden, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung erforderlich sind und wenn keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Steuerungsgrundsatz 3),
- auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder der definierten Fachmarkttagglomerationen zu lenken sind (Steuerungsgrundsatz 4).
- Demgegenüber sind Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden, reparierenden und verarbeitenden Gewerbes auch in Gewerbe- und Industriegebieten möglich, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind (Steuerungsgrundsatz 5).

Dies entspricht vollumfänglich auch der Intention des vorliegenden Bebauungsplanes.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

In einem integrativen Ansatz unter Berücksichtigung anderer Felder der Stadtentwicklung wurde der Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr im Sinne einer nachhaltigen Gestaltung von Mobilität und Verkehr mit Stand März 2011 neu erarbeitet.

Ziele des Stadtentwicklungsplans Verkehr sind u. a.

- die Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur: Verbesserung der Erreichbarkeit städtischer Teilräume und Stadtteile untereinander sowie mit den innerstädtischen Hauptzentren,
- die Sicherung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wirtschaftsverkehrs,
- die Schaffung eines stadtverträglichen Verkehrs für sich verändernde Mobilitätsbedürfnisse (Stärkung der Inter- und Multimodalität, Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufwands),

- die Erhöhung der raumstrukturellen Stadtverträglichkeit des Verkehrs (Begrenzung von Schneisenwirkungen im Stadtraum, Reduzierung von Zäsuren, Aufwertung von Verkehrsräumen, Respektierung historischer Verkehrsnetzstrukturen) und
- die Reduzierung des verkehrsbedingten Verbrauches natürlicher Ressourcen und die Entlastung der städtischen Umwelt von verkehrsbedingten Belastungen.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr stellt den Saatwinkler Damm als übergeordnete Straßenverbindungen der Verbindungsstufe II dar. Der Friedrich-Olbricht-Damm und der Heckerdamm sind als Ergänzungsstraßen (Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt. Die über eine Anschlussstelle vom Saatwinkler Damm angebundene Stadtautobahn BAB 100 sowie die Seestraße sind gemäß StEP Verkehr im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung (Verbindungsstufe II) enthalten und werden im Planungshorizont 2025 zu einer großräumigen Straßenverbindung (Stufe I) heraufgestuft. Für das ÖPNV-Netz sind im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Planungshorizont bis 2025 keine Änderungen/Erweiterungen der Planungen benannt.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima, den der Senat am 31. Mai 2011 beschlossen hat, ist Teil eines Prozesses zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel und widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er ist ressortübergreifend und prozessorientiert, der Hauptansatzpunkt liegt im Umbau bestehender Strukturen. Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin: Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz.

Für den Bebauungsplan relevante Maßnahmen sind insbesondere

- Der hitzeangepasste Umbau des Gebäudebestandes (Bäume als Schattenspenden erhalten und neue pflanzen), die Rückstrahlwirkung und die Wärmespeicherung von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen durch die Wahl gering wärmeleitender Materialien und heller Farben erhöhen die Albedo. Die Albedo ist ein Maß für das Rückstrahlvermögen nicht selbst leuchtender Oberflächen. Sie gibt das Verhältnis von reflektierter zu einfallender Strahlung an. Der Wert liegt daher immer zwischen null und eins. Werte nahe null beschreiben dunkle Oberflächen, die sich stark mit Wärme aufladen, hohe Werte stehen für helle Flächen, die stärker zurückstrahlen und deshalb selbst kühler bleiben. Im Sinne der Klimaanpassung sind deshalb hohe Albedowerte günstiger. Ferner sind Fassaden und Dächer zu begrünen.
- Die energetische Optimierung bei Neubauten.
- Der Erhalt bestehender Grün- und Freiflächen, ihre klimagerechte Optimierung und Vernetzung (Art der Bepflanzung, Bewässerung, etc.).

- Die Verringerung des Oberflächenabflusses, um die Kanalisation zu entlasten, lokale Überschwemmungen zu verhindern und lokale Klimafunktionen zu verbessern, hierfür Entsiegelungspotenziale nutzen und die Verdunstung vor Ort intensivieren.

Insgesamt stellt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund seiner Lage in stark durchgrünten Strukturen großräumig als weniger betroffen dar als innerstädtische Lagen. So ist er in Bestand und Prognose nicht von einer besonderen Wärmebelastung tags oder nachts betroffen und nicht den prioritären Handlungsräumen zugeordnet. Als Maßnahmen zur bioklimatischen Entlastung wird am Standort die „Ausschöpfung der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen“ vorgeschlagen. Für den Block, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht, werden als unbebaute aber versiegelte Fläche im Bestand ein Anteil von 40 bis 50 % angegeben. Die „Ausweitung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung“ wird ebenfalls vorgeschlagen. Als potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer werden generell auch sämtliche Stadtbäume in den Siedlungsgebieten eingestuft.

Der StEP Klima benennt zudem einige Aktionsplan-Projekte, die in unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und Handlungsfeldern zu beispielhaften Lösungen führen sollen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowie dessen weiteres Umfeld gehören nicht zu den Aktionsplan-Projekten.

4.6 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juli 2006 (ABl. S. 2350), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Neufassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung 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 Bebauungsplanes werden folgende Teilziele dargestellt:

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ ist die Fläche als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ dargestellt, in der als Ziele u. a. benannt sind:

- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung.

Die Teilpläne „Biotop- und Artenschutz“ und „Landschaftsbild“ stellen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dar. Beim Biotop- und Artenschutz sind als für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevante Maßnahmen benannt:

- Erhalt der Nutzungs- und Strukturvielfalt

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünungen.

Beim „Landschaftsbild“ werden insbesondere folgende Maßnahmen benannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten.

Im Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbe-/Industriefläche außerhalb der Vorranggebiete für Luftreinhaltung und Klimaschutz dargestellt. Als Maßnahmen sind in dieser Kategorie benannt:

- Sanierung von Altanlagen
- der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung Flächen sparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien bei Neuansiedlung
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung.

Die nach dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vorgeschlagenen Vorgaben zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung naturräumlich wirksamer Faktoren werden in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch – sofern zutreffend und rechtlich umsetzbar - berücksichtigt. Für den vorliegenden Bebauungsplan, der nur wenige bestehende, private Baugrundstücke aufweist und bei dem die Nutzungsart nur geringfügig eingeschränkt und das bestehende zulässige Maß der Nutzung unangetastet bleibt, haben die Aussagen des Landschaftsprogramms jedoch nur eine eingeschränkte Bedeutung und Umsetzungsfähigkeit.

4.7 Bereichsentwicklungsplanung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes (Stand Oktober 2007) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B als Gewerbegebiet (ohne weitere Differenzierung) dargestellt.

4.8 Planwerk Westraum

Im „Planwerk Westraum Berlin“ vom August 2004 werden Ziele, Strategien und ein landschaftsplanerisches Leitbild für den Raum westliches Charlottenburg / Spandau / Flughafen Tegel dargestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden

Bebauungsplanes wird lediglich tangiert, es liegen hier keine spezifischen Aussagen vor.

4.9 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete vor. Das am dichtesten am Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Schutzgebiet ist das LSG-6 Volkspark Rehberge. Es liegt etwa 350 m -400 m entfernt nordöstlich vom Geltungsbereich. Es weist aufgrund der Entfernung und durch bestehende Zäsuren (Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal, Kleingärten und Sportflächen) keine Beziehung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf. Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete und auf andere Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht (Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale) bestehen nicht.

4.10 Landschaftspläne

Im Bereich des Bebauungsplanes 4-48 B gibt es weder festgesetzte noch in Aufstellung befindliche Landschaftspläne.

4.11 Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung,

In Berlin gilt der Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010, der auf der Grundlage einer Ursachenanalyse einen Katalog von Maßnahmen entwickelt hat, der langfristig zur Verbesserung der Luftqualität und damit zur Einhaltung von Schadstoffgrenzwerten in Berlin führt. Für Bebauungspläne relevante Maßnahmen betreffen z.B. die Berücksichtigung stadtklimatologischer Aspekte bei der Standortwahl oder Nutzungsintensität. Zahlreiche Maßnahmen sind technischer oder organisatorischer Art (Fahrzeugbestand, Tempo, etc.) und betreffen die Festsetzungen von Bebauungsplänen nur indirekt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Hauptbelastungsbereiche und außerhalb der festlegten Umweltzone.

Die Lärminderungsplanung wird auf der Grundlage der Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002) für Berlin bearbeitet. Im Schwerpunkt stehen hier die durch den Verkehr verursachten Lärmbelastungen; betrachtet wird aber auch Industrie- und Gewerbelärm. Ziel ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern. Hierzu werden strategische Lärmkarten zur Ermittlung der Belastung durch Umgebungslärm und darauf aufbauende Lärmaktionspläne erarbeitet. Bei den Lärmkarten besitzt ausschließlich der Verkehrslärm eine Bedeutung für das Plangebiet. Hier liegen die Tagwerte bei etwa 55 dB(A) im Bereich Hüttigpfad und bis zu 75 dB(A) direkt am Saatwinkler Damm. Nach dem Lärmaktionsplan 2008 gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu einem der Konzeptgebiete und -strecken.

Insgesamt werden die Belange der Luftreinhalte- und Aktionsplanung und der Lärminderungs- und Aktionsplanung durch den Bebauungsplan nicht maßgeblich berührt.

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Intention des Planes ist die Sicherung und Stärkung des bestehenden Gewerbe-, Produktions-, und Dienstleistungsstandortes zur Stabilisierung der städtebaulichen Gesamtstruktur der gewerblichen Bauflächen entlang des Saatwinkler Dammes. Dies geht zurück auf die übergeordneten Planungen, insbesondere den Stadtentwicklungsplan Industrie- und Gewerbe und den Flächennutzungsplan. Hier wurden die Ziele und Grundsätze für die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen formuliert.

Die bestehenden Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B sollen aufgrund ihrer spezifischen Eignungen den oben benannten Nutzungen vorbehalten bleiben. Hierfür sollen der bestehenden Struktur zuwiderlaufende Nutzungen ausgeschlossen werden. Faktisch besitzen für die Sicherung dieser Zielstellung Einzelhandelseinrichtungen und die in einem Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung 1990 nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten eine Relevanz, da bei diesen aufgrund der Entwicklungsdynamik, Flächenproduktivität und Flächennachfrage die Gefahr besteht, dass sie andere Nutzungen verdrängen, das Mietpreisgefüge verändern und damit den Charakter des Gebietes verändern können.

Planungsrechtlich problematisch sind dabei insbesondere ältere Bebauungspläne bzw. der übergeleitete Baunutzungsplan, die auf der Grundlage der für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BauOBln 58) bzw. der Baunutzungsverordnung 1962 und 1968 erstellt wurden. Damals waren die Großflächigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 und deren Auswirkungen auf die Stadtentwicklung kein relevantes Thema. Dementsprechend sind in der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 bzw. den älteren Baunutzungsverordnung großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht gesondert benannt, so dass sie als Gewerbebetriebe aller Art z.B. auch in beschränkten Arbeitsgebieten und Gewerbegebieten zulässig sind.

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erfolgte deshalb eine Überprüfung bestehender festgesetzter Bebauungspläne, die gewerbliche Bauflächen festsetzen. Es wurden solche Pläne benannt, nach denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, die aber außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Einzelhandelskonzentrationen liegen. Diese Bebauungspläne müssen gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch an die Darstellungen des Flächennut-

zungsplanes angepasst werden. Hierdurch soll zugleich auch eine Angleichung / Harmonisierung für die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu dieser Kategorie an Flächen. Vor der Festsetzung des Bebauungsplans wurden hier Vorhaben auf der Grundlage des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl.1961) in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 beurteilt. Danach war das Gebiet als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt, in dem u. a. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung und sonstige Einzelhandelsbetriebe zulässig waren, die aus der übergeordneten Planung (Flächennutzungsplan) nicht entwickelbar sind.

Hieraus und aus der Tatsache einer anhaltenden Nachfrage nach Bauflächen zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten ergab sich ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes 4-48 B um die Bauleitplanung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Aufgrund der stadträumlichen Lage abseits der Wohngebiete und im Sinne der Flächenvorhaltung für Gewerbe-, Produktion- und Dienstleistungsbetriebe sollen hier sowohl großflächige als auch andere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Neben der Flächensicherung für originär-gewerbliche Nutzungen leistet ein derartiger Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen zusätzlich einen Beitrag zur Lenkung von Ansiedelungen von Einzelhandelsbetrieben insbesondere der zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen auf die im StEP Zentren 3 abgestimmten Zentren.

Tankstellenshops (bzw. –Verkaufsstellen, vgl. Definitionen im Berliner Ladenöffnungsgesetz BerlLadÖffG) mit untergeordneter Verkaufsfläche für Waren im Bereich des Fahrzeug-Zubehörs (Ersatzteile für Kraftfahrzeuge, soweit sie für die Erhaltung oder Wiederherstellung der Fahrbereitschaft notwendig sind) sowie des Reisebedarfs (Süßwaren, Tabakwaren, Zeitschriften, Lebensmittel in geringen Mengen etc.) zählen in der Regel bauplanungsrechtlich nicht als eigenständige Einzelhandelseinrichtungen sondern sind dem Betriebstyp „Tankstelle“ zuzuordnen (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 6 Baunutzungsverordnung, Rn 39-41, 2008). Sie werden deshalb nicht von dem Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen erfasst. Tankstellenshops, deren Sortimente über diese Definition hinausgehen, sind hingegen in der Regel Einzelhandelsbetriebe und damit nach den vorgesehenen Festsetzungen unzulässig.

Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe, die im Zusammenhang mit ihrer Hauptnutzung auch selbst hergestellte, verarbeitete oder reparierte Produkte verkaufen, sollen im Sinne der Stärkung der Hauptnutzungen nicht von dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erfasst werden, sofern der Verkauf lediglich untergeordneter Bestandteil des Gesamtbetriebes ist. Aus diesem Grund wird mit Hilfe der geplanten Textliche Festsetzung Nr. 1 Satz 2 eine Ausnahme für Einzelhandelsverkaufsflächen vorgesehen, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieben stehen und diesen flächenmäßig deutlich untergeordnet sind.

Die ansonsten nach § 8 Abs. 3 Nr.3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen ebenfalls ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Flächen für Gewerbe-, Produktion- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und negative Auswirkungen auf die Imagebildung zu vermeiden sowie die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen untereinander zu fördern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen vor der Festsetzung des Bebauungsplans nur zwei förmlich festgestellte (f. f.) Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Oktober 1904, sowie eine mit Allerhöchster Kabinettsorder (A.C.O.) festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie vom 31. Januar 1872 vor. Die eine f. f. Straßen- und Baufluchtlinie verlief entlang des Saatwinkler Damms die andere quer über den Emmy-Zehden-Weg. Die A.C.O. Fluchtlinie verlief in Höhe des Grundstückes Saatwinkler Damm 9 mittig im Saatwinkler Damm. Diese Straßen- und Baufluchtlinien entsprachen nur in Teilbereichen dem tatsächlichen Verlauf der Baufluchten. Sie ragten teilweise in die faktisch bestehenden Verkehrsflächen hinein (Saatwinkler Damm Höhe 11-13) bzw. durchtrennten den Emmy-Zehden-Weg und das angrenzende Grundstück Saatwinkler Damm 21 oder lagen funktionslos mitten im Saatwinkler Damm in Höhe des Grundstücks Nr. 9. Entsprechend der Bestandssituation wird das gesamte Baugebiet als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es werden entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zum Saatwinkler Damm Teile der Straßen- und Baufluchtlinien übernommen und als Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erneut festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenzen am Saatwinkler Damm 9-13 sowie im Hüttigpfad und Emmy-Zehden Weg werden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen neu festgesetzt.

Da die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bisher zwar gewidmet wurden, bislang jedoch nur entlang des Saatwinkler Damms f. f. und A.C.O. Straßen- und Baufluchtlinien vorlagen und diese auch nur teilweise dem aktuellen Verlauf entsprachen, mussten zur Abgrenzung von Bauflächen zu Straßenverkehrsflächen bestandsbezogene Straßenbegrenzungslinien neu festgesetzt werden. Dies erfolgt auf der Grundlage der Vorgaben des Tiefbauamtes. Sie sind notwendig um die Grenzlinie der Straßenverkehrsflächen zu den angrenzenden Grundstücken planungsrechtlich festzusetzen. Die Straßenbegrenzungslinien bilden die Rechtsgrundlage für die bodenordnenden Maßnahmen, z. B. die Umlegung und die Enteignung. Sie werden mittels zeichnerischer Festsetzung nach Nr. 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) festgesetzt. Im Hüttigpfad wird auf Wunsch des Tiefbauamtes durch den Bebauungsplan eine Begradigung der Straßenverkehrsfläche auf der nördlichen Straßenseite vorgenommen. Dazu wird eine nicht mehr benötigte Teilfläche der gewidmeten Straßenverkehrsfläche zu einem Teil des Baugebietes. Außerdem wird auf der südwestlichen Seite des Hüttigpfades der Geltungsbereich um das am 2. November 2012 neu gebildete 24 m² große Flurstück 474 erweitert, welches aus dem Vorgängerflurstück 369 der Gemarkung Charlottenburg, Flur 12 bei der Flurstückzerlegung in die Flurstücke 474 und 475 entstand.

Für weitere Festsetzungen, so auch zum Maß der baulichen Nutzung und zu weiteren umweltschützenden Festsetzungen, besteht aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches, der vollständigen derzeitigen Nutzung, der bestehenden Regelungen aus dem Baunutzungsplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorgaben der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November

1958 (BauOBl 58) und des geringen umweltpolitischen Handlungsbedarfs in dem durch zahlreiche Freiflächen umgebenden Block (vgl. StEP Klima) kein dringendes Erfordernis. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise aus dem Baunutzungsplan bleiben unverändert und gelten weiter fort.

Aufgrund der südlich angrenzenden Wohnnutzung in der Justizvollzugsanstalt sowie der Kleingartennutzungen nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Verfahren des Bebauungsplanes überlegt, ggf. eine Kontingentierung der zulässigen Schallimmissionen des Gewerbegebietes aufzunehmen. Mit einer Kontingentierung der Lärmimmissionen wird *„vor allem der Zweck verfolgt, die Einhaltung von Richtwerten außerhalb des Plangebietes aus der Summe aller Grundstücke zu berechnen und die zulässigen Schallemissionen an die Fläche des Gewerbegrundstücks zu koppeln. Ohne eine solche Kontingentierung fehlt es (lediglich) an einer Regelung der Verteilungsgerechtigkeit unter den zukünftigen Emittenten im Gewerbegebiet. Dies ist für eine sinnvolle städtebauliche Ordnung nicht zwingend erforderlich. Abgesehen davon ist auch ohne die (eine) textliche Festsetzung (...) im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens als Orientierungswert die TA Lärm zu beachten (...)“* (VG Berlin: Urteil vom 09.03.2011 - VG 13 A 72.08, 13 A 72/08). Aufgrund der Orientierung der gewerblichen Nutzungen zur Erschließungsstraße Saatwinkler Damm, der großen Abstände des Gewerbegebietes zu den bewohnten Gebäuden der Justizvollzugsanstalt im Bereich des Friedrich-Olbricht-Damms und aufgrund der Abstände und der tatsächlichen Ausprägung in Richtung der Kleingartengrundstücke (gegenüberliegende Straßenseite, geschlossene Fassade) sind diesbezügliche Konflikte jedoch auch in Zukunft nicht zu erwarten. Auf eine zusätzliche Gliederung des Gewerbegebietes, das gemäß § 8 Baunutzungsverordnung vorwiegend „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ dient, nach dem Immissionsverhalten von Betrieben, wird deshalb im Sinne einer Abschichtung verzichtet.

Vorangiges Planungsziel des Bebauungsplans ist eine Flächensicherung zugunsten gewerblicher Nutzungen unter Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990. Auch ohne die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung ist im Genehmigungsverfahren des Einzelvorhabens dem Lärmschutz vollständig Rechnung zu tragen. Die Regelungen des Bebauungsplans stellen auch ohne die konkreten Bestimmungen zum Immissionsschutz eine sinnvolle städtebauliche Ordnung sicher. Bei weiteren Beantragungen für gewerbliche Nutzungen, die eine Geräuschkontingentierung erfordern, ist diese zur Konfliktbewältigung vorzunehmen. Allerdings sind in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO lediglich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Grundsätzlich können zudem bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall auch gemäß § 15 Baunutzungsverordnung unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder etwa von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Unbedeutend ist in diesem Zusammenhang, dass auch nach dem vormalig bestehenden Planungsrecht („Beschränktes Arbeitsgebiet“) ebenfalls keine immissionsbezogene Regelung bestand und der vorliegende Bebauungsplan die zulässigen gewerblichen Nutzungen lediglich reduziert und somit eher Konflikt mindernd wirkt, ohne dass die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in Frage gestellt wird. Der Bestand gibt jedoch einen Hinweis darauf, dass die bestehenden Nutzungsarten und -intensitäten und die baulichen Orientierungen auch bislang nicht zu Nutzungskonflikten geführt haben.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 15. November 2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 4-48 B auf Grundlage des Entwurfes vom 8. November 2011 (Reg. Nr. 2211) gefasst.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.3 Baugesetzbuch, da er nur Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche trifft. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise aus dem Baunutzungsplan bleiben ohne Änderung erhalten und bilden weiterhin die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben.

2 Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes 4-48 B ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Erhaltung des bestehenden Gewerbebestandes insbesondere für Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und Dienstleistungsbetriebe.

Ziel des Bebauungsplanes 4-48 B ist deshalb die Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Diese wird von einem „Beschränktem Arbeitsgebiet“ gemäß § 7 Nr. 10 Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 in ein „qualifiziertes Gewerbegebiet“ nach § 8 Baunutzungsverordnung 1990 übergeleitet. Im Rahmen der Qualifizierung werden Einzelhandel und Vergnügungstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Lediglich in Zuordnung zu einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb bleibt Einzelhandel ausnahmsweise zulässig.

Weitere Ziele sind die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung der Verkehrsflächen entsprechend ihres Ausbauzustandes.

3 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich, d.h. für die Grundstücke Saatwinkler Damm 9, 11-12, 13, 15, 17-18, 19-20 und 21, als Art der baulichen Nutzung ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung 1990 fest. Das geschieht unter Aufhebung aller entgegenstehenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der bauli-

chen Nutzung, so dass nunmehr ausschließlich die Vorschriften des § 8 der Baunutzungsverordnung 1990 gelten.

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch (GE) und über textliche Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung

Über textliche Festsetzungen wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Gewerbegebietes geregelt und differenziert:

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zu- und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise deutlich untergeordnet sind,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung fallen, sowie Vergnügungsstätten werden durch Festsetzung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Eine Ausnahmeregelung ist die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben/-einrichtungen, die Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieben räumlich-funktional zugeordnet sind und diesen deutlich untergeordnet sind. Es dürfen ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete oder weiter zu verarbeitende Produkte ausnahmsweise veräußert werden.

Zusätzlich werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien entsprechend der Flurstücksgrenzen bzw. des Ausbaustandes festgesetzt. Im Bereich der Grundstücke Saatwinkler Damm 9, 11/12 und 13 durchgehend Hüttigpfad wird die Verkehrsführung im Hüttigpfad entsprechend der tatsächlichen Nutzung begradigt, so dass eine Fläche von etwa 350 m² dem Gewerbegebiet zugeordnet wird.

Bei den überbaubaren Grundstücksflächen wird das gesamte Baugebiet durch Eintragung von Baugrenzen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Weitere Festsetzungen, z. B. zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Hier gelten weiterhin die Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Baunutzungsplan in Verbindung mit den übergeleiteten Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958.

Der Bebauungsplan 4-48 B ist zusammen mit dem weiter geltenden Baunutzungsplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs anzusehen.

3.1 Bestandsschutz

Der Bebauungsplan hat nur Wirkung für die Zukunft. Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-48 B planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz.

Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instand gehalten und repariert werden; auch eine Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleinen baulichen Änderungen begleitet ist.

4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Gewerbegebiet – GE - gem. § 8 Baunutzungsverordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-48 B war erforderlich, weil in Anpassung an die übergeordnete Planung die nach bisher geltendem Planungsrecht zulässige Nutzungsart (beschränktes Arbeitsgebiet) nicht mehr dem inzwischen erforderlichen Nutzungsumfang im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprach. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung fest. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die über den Bebauungsplan 4-48 B festgesetzte Nutzung als „Gewerbegebiet“ – § 8 Baunutzungsverordnung 1990 – trägt den übergeordneten Vorgaben Rechnung. Das festgesetzte Gewerbegebiet ist im Bestand gekennzeichnet durch eine vorhandene gewerbliche Nutzung, die sich nicht störend untereinander oder auf die benachbarten Nutzungen auswirkt. Das Nebeneinander der Justizvollzugsanstalt Plötzensee und der Gedenkstätte Plötzensee am Hüttigpfad, der Kleingärten am Saatwinkler Damm und der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bereits seit vielen Jahrzehnten ohne erkennbare Konflikte. Die einzelnen Nutzungen sind durch öffentliche Verkehrsflächen voneinander getrennt. Es handelt sich um gewachsene städtebauliche Strukturen. Insgesamt wird auch dem Trennungs- und Rücksichtnahmegeboten gemäß §§ 5 und 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung getragen, wonach die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Festsetzung als Gewerbegebiet berücksichtigt das Nebeneinander der benachbarten, unterschiedlichen Baugebiete und Nutzungen.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß Baunutzungsverordnung 1990 werden nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur noch ausnahmsweise zugelassen. Die Anforderungen an gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a Baugesetzbuch sind sichergestellt.

Durch die Überleitung des „beschränkten Arbeitsgebietes“ gemäß § 7 Nr. 10 Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BauOBln 58) in ein „Gewerbegebiet“ nach § 8 Baunutzungsverordnung 1990 werden implizit „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgeschlossen. Nach der zugrunde liegenden Baunutzungsverordnung sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - das sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, bzw. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die den vorgenannten vergleichbar sind - nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich in der Regel um Betriebe, die eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m² und eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sie mit der Festsetzung als Gewerbegebiet nicht mehr zulässig. Aufgrund der zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Umwelt (Verkehr, Lärm) aber auch zur Sicherung der Flächen für andere gewerbliche Nutzungen entspricht dieser Ausschluss den städtebaulichen Zielen des Bezirks (siehe auch Ausführungen im Folgenden zu nicht-großflächigem Einzelhandel). Die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung unterstützen dies. Aus der Darstellung des Flächennutzungsplans (gewerbliche Baufläche) sind in der Regel nur Gewerbe- und Industriegebiete entwickelbar, die großflächigen Einzelhandel nach Baunutzungsverordnung implizit ausschließen (vgl. Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan Berlin – AV FNP, Entwicklungsgrundsatz 8). Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch nach dem Stadtentwicklungsplan (StEP Zentren 3) nur in den städtischen Zentren möglich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen, wenn dies verträglich ist, ebenfalls auf die städtischen Zentren, ansonsten auf ausgewiesene Fachmarkttagglomerationen gelenkt werden (vgl. Stadtentwicklungsplan (StEP Zentren 3), Steuerungsgrundsätze 1, 3 und 4). Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche würden allerdings in der Zulässigkeit verbleiben.

Daher erfolgt durch textliche Festsetzungen eine weitergehende Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet auf Grundlage von § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung.

Textliche Festsetzung Nr. 1

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

Mit der Überführung der Art der baulichen Nutzung „beschränktes Arbeitsgebiet“ in ein „Gewerbegebiet“ nach § 8 Baunutzungsverordnung wird lediglich „großflächiger Einzelhandel“ ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche wären weiterhin zulässig. Mit Hilfe der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird auch nicht-großflächiger Einzelhandel im Geltungsbereich auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Hiermit wird insbesondere auch die Ansiedlung kleiner Fachmärkte und Discounter ausgeschlossen, für die eine entsprechende Nachfrage betreiberseitig nicht auszuschließen ist und von denen im Hinblick auf die Zielstellung ähnliche Gefahren für die städtebauliche Ordnung ausgehen könnten wie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere wenn sich mehrere in einem Gewerbegebiet ansiedeln und sich durch die Addition eine Art „Großflächigkeit“ ergibt.

Insgesamt geht es bei dem Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen insbesondere um die Flächenvorhaltung der Gewerbegebietsflächen für Gewerbe-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Deshalb werden auch solche Einzelhandelsbetriebe unzulässig, die nicht überwiegend zentrenrelevante Sortimente aufweisen (z.B. Möbelläden, Baumärkte). Zusätzlich führt ein derartiger Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen auch zu einem Beitrag zur Lenkung der zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen und einer Stärkung der im StEP Zentren 3 ausgewiesenen integrierten Versorgungszentren. Gemäß Steuerungsgrundsatz 2 der Stadtentwicklungsplanung (StEP Zentren 3) sollen – zumindest bei zentrenrelevanten Sortimenten - nicht nur großflächige, sondern auch kleinflächige Einzelhandelsnutzungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und an anderen Standorten entsprechend planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Aus städtebaulichen Gründen sind Einzelhandelsangebote auf diesem, abseits der vorhandenen Wohngebiete liegenden Standort, nicht erwünscht. Dies entspricht auch den Grundsätzen der Raumordnung. Unterstützt wird diese städtebauliche Zielsetzung dadurch, dass in den bestehenden Zentren (Hauptzentrum Müllerstraße, Stadtteilzentrum Turmstraße/ Beusselstraße sowie Nahversorgungszentrum Mierendorffplatz) zahlreiche Einrichtungen und Flächenpotenziale in Wohnortnähe bestehen und erhalten bleiben sollen, ein Standort mit einem Discounter bereits in der Nachbarschaft (Seestraße/Stadtring – Saatwinkler Damm) besteht und der Standort des Bebauungsplanes 4-48 B zwar autogerecht erschlossen ist, aber eine große Entfernung zu den bestehenden Wohngebieten aufweist.

Grundsätzlich reicht für den Ausschluss von Einzelhandel die planerische Intention der Gemeinde aus, entsprechend der übergeordneten Plangrundlagen und der städtebaulichen Zielsetzungen die zukünftige Ansiedlung im eigenen Ermessen steuern zu wollen. Der generelle Einzelhandelsausschluss bedarf keiner besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 1 Abs 9 Baunutzungsverordnung. In einem Urteil des VG Berlin (09.03.2011 - VG 13 A 72.08, 13 A 72/08) heißt es hierzu:

„ (...) Geht es dem Bezirk darum, das Gebiet insbesondere davor zu bewahren, dass Einzelhandelsbetriebe auf Kosten von Betrieben des produzierenden Gewerbes Überhand nehmen, so bedarf es zur Rechtfertigung dieses Ziels nicht des konkreten Nachweises, dass ohne diese Beschränkung andere Einzelhan-

delstandorte gefährdet werden oder dass das Stadtteilzentrum an Attraktivität verliert (vgl. BVerwG, Urteil vom 30. Juni 1989 - BVerwG 4 C 16.88 - Buchholz 406.12 § 8 Baunutzungsverordnung Nr. 9). Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 - BVerwG 4 BN 15.99 -, a. a. O.).“

Da es bei der Zielsetzung auch um den Erhalt und die Fortentwicklung von Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieben geht, ist für diese Betriebe ein Direktverkauf (sogenannter Annexhandel) der hergestellten oder verarbeiteten Produkte oder auch von weiter zu verarbeitenden Produkten unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zulässig (Begünstigung dieser Betriebe). Die Produkte müssen vor Ort hergestellt oder verarbeitet sein (räumlich-funktionale Zuordnung) und die Grundfläche, auf der die Produkte verkauft werden, muss im Verhältnis zu der Grundfläche (ggf. auch der Baumasse) des Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebes deutlich untergeordnet sein. Durch die Ausnahmeregelung unterliegt die Zustimmung einer Einzelfallprüfung, die an Kriterien gebunden ist. Ein Missbrauch ist hier nicht zu erwarten.

Durch die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelseinrichtungen ist - auch kumulativ – nicht von einer städtebaulich relevanten Beeinträchtigung benachbarter städtischer Zentren auszugehen. Im Gegenteil werden durch diese Festsetzung die Ansiedlungs- und Bestandsentwicklungsmöglichkeiten für Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe begünstigt. Im Übrigen stehen diese Nutzungen auf Grund der vorstehend dargelegten Einschätzungen nicht im Widerspruch zur FNP-Darstellung, da negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind und das Ziel einer vorrangigen Erhaltung bzw. Entwicklung gewerblicher Bauflächen nicht beeinträchtigt wird.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes ist mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht in Frage gestellt, da ein breites Spektrum von Gewerbebetrieben weiterhin allgemein zulässig bleibt.

Im Bestand gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Großhandelsbetrieb (Saatwinkler Damm 9), der auf einer kleinen Fläche in einem Ladenraum auch ein Einzelhandelssortiment anbietet. Diese deutlich untergeordnete Nutzung unterliegt nunmehr dem Bestandsschutz. Der Bestandsschutz umfasst neben der Instandhaltung auch Modernisierungen bzw. geringfügige Erweiterungen zur Aufrechterhaltung der Nutzung. Teilweise werden hier im Bestand zudem auch selber verarbeitete oder hergestellte Lebensmittel (z.B. Eiscreme) verkauft, die den Ausnahmetatbestand der textlichen Festsetzung Nr. 1 erfüllen. Die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung für den Betrieb ist nicht erforderlich und würde der Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen.

Weitere Einzelhandelsbetriebe bestehen nicht. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Einzelhandel, die in der Vergangenheit bei Zulässigkeit nicht realisiert wurden, wird nach § 42 Abs. 2 Baugesetzbuch entschädigungsfrei durch die neuen Festsetzungen abgelöst.

Textliche Festsetzung Nr. 2

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

Vor der Festsetzung des Bebauungsplans 4-48 B galten für die Regelung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet die Festsetzungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BauOBln 58), der hier ein beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt hatte. Im beschränkten Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 10 BauOBln 58 gehören Vergnügungsstätten zu den „gewerblichen Betrieben“, da sie in der Bauordnung für Berlin von 1958 noch nicht als eigenständige Betriebstypen aufgeführt wurden. Sie sind dann zulässig, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 1990 sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart definiert und damit nicht mehr wie früher ein Unterbegriff eines Gewerbebetriebes. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nach BauNVO ausnahmsweise zulässig. Der § 8 Baunutzungsverordnung beinhaltet sowohl Vergnügungsstätten, die wegen ihres Umfangs nur im Kerngebiet zulässig sind (kerngebietstypische Vergnügungsstätten) als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung.

Definitionen von Vergnügungsstätten zielen überwiegend auf eine kommerzielle Freizeitgestaltung und Unterhaltung ab. So sind „Vergnügungsstätten (...) wirtschafts- und gewerberechtlich eine besondere Art von Gewerbebetrieben, bei denen – in unterschiedlicher Weise – die kommerzielle Unterhaltung der Besucher bzw. Kunden im Vordergrund steht.“(Vgl. z.B. Dolde/Schlarman, BauR 1984, 121, 122.) Regelmäßig gehen Vergnügungsstätten „aufgrund ihres Benutzerkreises und der Nutzungszeit (...) mit erheblichen Lärmbelästigungen einher (...), und zwar häufig durch die Veranstaltung selbst, aber auch durch den durch sie ausgelösten Zu- und Abgangsverkehr, der planungsrechtlich, wie auch sonst im Städtebaurecht, der Anlage zuzurechnen ist.“(Bielenberg in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Baugesetzbuch Januar 2011, 106. Ergänzungslieferung 2012, § 4a Rn. 69)

Die Rechtsprechung und das Schrifttum definieren folgende Einrichtungen stets als Vergnügungsstätten: „Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietés, Nacht- und Tanzbars, andere vergnügungsstättentypische Tanzlokale und –cafés (...), Striptease-Lokale und Peep-Shows, Sex- Kinos einschließlich Lokalen mit Video-Kabinen.“ (Bielenberg in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Baugesetzbuch Januar 2011, 106. Ergänzungslieferung 2012, § 4a Rn. 69)

Die ausnahmsweise Zulässigkeit unterliegt einer Einzelfallprüfung und bedarf einer Ermessensentscheidung. Aufgrund der üblicherweise zu erwartenden Auswirkungen aber auch zur Rechtsklarheit für Antragsteller werden daher durch die

Festsetzungen des Bebauungsplans bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bindende Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B ist charakterisiert durch seine isolierte, wenig stöempfindliche Lage einerseits und durch seine räumliche Nähe und gute verkehrliche Anbindung zu den verdichteten, innerstädtischen Gebieten in Moabit und Wedding andererseits. Dies macht den Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlichster Art interessant.

Auch für Vergnügungsstätten hätte der Standort mit den beiden oben benannten Eigenschaften attraktiv sein können. Durch das 2011 neu ausgearbeitete Spielhallengesetz sind bei Spielhallen (als eine Ausprägung von Vergnügungsstätten) Abstände von mindestens 500 m zu den nächstgelegenen Betrieben einzuhalten. Insofern wächst – in diesem Beispiel für Spielhallen - der Ansiedlungsdruck auch in Randbereichen der zusammenhängenden Siedlungsgebiete.

Städtebauliches Ziel ist es, die Flächen für Gewerbe-, Produktion- und Dienstleistungsbetriebe als besonderes Potenzial zur Verfügung zu halten und vor einer Verdrängung durch andere Nutzungen zu schützen. Dieser Sicherung von innenstadtnahen, gewerblichen Bauflächen fällt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf eine besondere Bedeutung zu: Bei einer Gesamtfläche von 65 km² sind lediglich 3 km² als gewerbliche Bauflächen, d.h. als beschränkte oder reine Arbeitsgebiete nach Baunutzungsplan oder als Gewerbe- und Industriegebiete auf der Grundlage von Bebauungsplänen, planungsrechtlich festgesetzt. Von den festgesetzten gewerblichen Bauflächen sind rund ein Drittel durch Versorgungsanlagen wie Kraft- und Gaswerke, Standorte der Berliner Stadtreinigung, der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) und der Feuerwehr genutzt. Die verbleibenden Flächen stehen teilweise aufgrund ihrer kleingärtnerischen Nutzung nicht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung oder sie sind durch Büros oder büroähnliche Nutzungen (z.B. Standorte der Deutschen Rentenversicherung) belegt.

Noch bzw. wieder verfügbare gewerblich nutzbare Bauflächen sind in den letzten Jahren zügig in Anspruch genommen worden. Das Flächenangebot im Bezirk für Betriebe, die auf einen Standort in einem festgesetzten Gewerbegebiet angewiesen sind, insbesondere für produzierendes oder produktionsnahes Gewerbe, Auslieferungslager, Handwerks-, Reparatur- und gewerbegebietstypische Dienstleistungsbetriebe ist damit äußerst begrenzt. In Anbetracht dieser Bilanz ist festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall um einen Bereich handelt, den es gilt weiter für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln.

Die bestehenden Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen sich diesen Kategorien zuordnen und entsprechen damit der benannten Zielstellung. Eine Nachfrage nach Gewerbeflächen in räumlicher Nähe zu den verdichteten Siedlungsgebieten besteht weiterhin, weil sowohl bei den vorhandenen als auch bei neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben auf der einen Seite zwar die Nähe zu Kunden und zum Vertrieb wichtig sind, auf der anderen Seite aber die Konflikte mit Immissionen in verdichteten Siedlungsgebieten nicht immer lösbar sind. Durch die Tertiärisierung der innerstädtischen Siedlungsbereiche ist neben den Nutzungskonflikten auch die Kostenentwicklung ein Grund für die Verlage-

rung von Gewerbebetrieben.

Um das Angebot an innenstadtnahen Flächen für Betriebe, die auf einen Standort in einem festgesetzten Gewerbegebiet angewiesen sind, nicht noch weiter einzuschränken, ist es deshalb Ziel der Planung, die jetzt schon gewerblich genutzten Flächen des Plangebiets im Falle einer künftigen Freisetzung weiterhin für diesen Zweck zu sichern.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde dem Ziel einer gewerblichen Ansiedlung nachhaltig zuwider laufen und die städtebauliche Funktion des Gewerbegebietes schwächen. Hinzu käme, dass Vergnügungsstätten die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf Grund der negativen Imagewirkung erschweren könnten.

Das wird mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten verhindert. Zusätzlich trägt die räumliche Steuerung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben auch dazu bei, dass die Nutzer im Umfeld sowie die Betriebe selbst nicht gestört oder belästigt werden und die Struktur und das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes nicht nachteilig verändert werden.

Die Ansiedlungswünsche von Vergnügungsstätten können im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf auf anderen, geeigneteren Standorten umgesetzt werden. Nicht-kerngebietstypische, kleinere Vergnügungsstätten können sich in der Regel in den festgesetzten Mischgebieten und sonstigen gemischten Strukturen ansiedeln. Größere, kerngebietstypische Vergnügungsstätten können sich insbesondere in den innerstädtisch gelegenen Kerngebieten oder in entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten ansiedeln. Sie sind zudem als „Gewerbebetriebe aller Art“ in festgesetzten Gewerbegebieten nach den Baunutzungsverordnungen 1962-1986 sowie in beschränkten Arbeitsgebieten nach § 7 Nummer 10 Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 zulässig. Vergnügungsstätten sind im Übrigen – wie bereits dargelegt – nach § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 ausnahmsweise auch in diesen Gewerbegebieten zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Vergnügungsstätten. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich Vergnügungsstätten, die in der Vergangenheit bei Zulässigkeit nicht realisiert wurden, wird nach § 42 Abs. 2 Baugesetzbuch entschädigungsfrei durch die neuen Festsetzungen abgelöst.

Zusammengefasst sind im Gewerbegebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-48B folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (jedoch keine Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, sofern sie Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieben räumlich-funktional zugeordnet und diesen deutlich untergeordnet sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4.2 Maß der baulichen Nutzungen

Das Maß der baulichen Nutzungen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die bestehenden Regelungen des Baunutzungsplans (Baustufe IV/3; GRZ 0,5, BMZ 4,8, geschlossene Bauweise) finden weiter Anwendung (siehe auch Punkt II.1).

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die f. f. Bau- und Straßenfluchtlinien vom 31. Oktober 1904 sowie die gemäß Allerhöchster Kabinettsorder (A.C.O.) Bau- und Straßenfluchtlinien vom 31. Januar 1872 entsprachen aufgrund der aktuellen Straßenverläufe und der bestehenden und zukünftig städtebaulich gewünschten Bebauung nicht mehr den städtebaulichen Zielstellungen. Entsprechend der Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinien wird in der Planzeichnung eine Baugrenze festgesetzt, die das gesamte Gewerbegebiet umfasst und die die bestehenden Baufluchtlinien ersetzt.

Nach der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 gilt bei der Baustufe IV/3 eine geschlossene Bauweise. Nach dieser ist in „der geschlossenen Bauweise von Nachbargrenze zu Nachbargrenze zu bauen. Dies gilt nicht für den Fall, dass hierdurch das Maß der Nutzung überschritten würde oder dass die notwendigen Abstandflächen nicht mehr vorhanden wären. Abweichungen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.“ Die Bauweise entspricht der planerischen Zielsetzung und bedarf keiner Änderung. Sie gilt in der bestehenden Form weiter fort.

4.4 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen des Saatwinkler Dammes, des Hüttigpfades und des Emmy-Zehden-Weges werden entsprechend ihres Ausbauzustandes durch zeichnerische Festsetzung als Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Im Bereich der Grundstücke Saatwinkler Damm 9, 11/12 und 13, durchgehend Hüttigpfad, wird die Verkehrsführung im Hüttigpfad entsprechend der tatsächlichen Nutzung begradigt, so dass eine Fläche von etwa 350 m² den anliegenden Grundstücken im Gewerbegebiet zugeordnet wird. Die bislang im Fachvermögen des Tiefbauamtes befindlichen Flächen, die als Straßenbegleitgrünflächen angelegt sind, werden bereits heute teilweise als Stellplatzflächen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe genutzt. Es ist beabsichtigt, die Flächen den angren-

zenden Eigentümern der gewerblichen Grundstücke zum Kauf anzubieten, damit diese weiterhin eine rückwärtige, gesicherte Erschließung nutzen können.

Textliche Festsetzung Nr. 3

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.“

Die textliche Festsetzung Nr. 3 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

4.5 Aufhebung des bisherigen Planungsrechts

Textliche Festsetzung Nr. 4

„ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft. Im Übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen weiter.“

Mit der Festsetzung wird klargestellt, welche verbindlichen Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art durch den Bebauungsplan 4-48 B ersetzt werden und welche weiter Bestand haben. Damit ist der Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 weiterhin planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben zum Maß der baulichen Nutzung.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan 4-48 B ist gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar.

6 Bodenordnung

Als bodenordnende Maßnahme ist die Veräußerung einer Teilfläche im Bereich des Hüttigpfades (rund 350 m² gewidmetes Straßenland) angrenzend an die Grundstücke Saatwinkler Damm 9, 11/12 und 13 durchgehend Hüttigpfad, die im Bebauungsplan als gewerblichen Teilfläche festgesetzt wird, an die anliegenden Grundstückseigentümer vorgesehen. Derzeit ist sie Bestandteil des Flurstücks 371 Gemarkung Charlottenburg, Flur 12, die im Kataster als Verkehrsfläche (Eigentum des Landes Berlin) geführt wird. Diese Fläche ist umzuwidmen.

Außerdem wurde am 2. November 2012 das im Landesgrundvermögen befindliche Flurstück 369 Gemarkung Charlottenburg Flur 12 (Grundstück Friedrich-

Olbricht-Damm 8/36, Saatwinkler Damm 1-1A, Grundstück der Justizvollzugsanstalt (JVA Plötzensee) in die Flurstücke 474 und 475 zerlegt. Nach der Flurstückzerlegung wird das Flurstück 474, das vor der Außenmauer der Justizvollzugsanstalt liegt, als dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche geführt. Diese 24 m² große Fläche ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden und wird als Teil der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Belange des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan 4-48 B trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei.

Die Festsetzungen gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt. Sie trägt sowohl dem baulichen Bestand mit seinen gewerblichen Nutzungen als auch künftigen Ansiedelungen Rechnung. Dazu gehört auch der Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten an diesem gemäß der Ausführungsvorschriften über großflächigen Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin, vom 29. September 2007 (AV-Einzelhandel Punkt 3.5.5) definierten nicht-integrierten Standort. Damit erfolgt eine Konfliktbewältigung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen bereits im Vorfeld, um ein ungestörtes Nebeneinander zu gewährleisten. Außerdem wird damit ein indirekter Beitrag zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung in den angrenzenden Wohngebieten geleistet.

Entsprechend der Zielsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dabei besonders berücksichtigt worden:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch) und
- die Belange der Wirtschaft und der Versorgung, insbesondere durch die Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe und den damit verbundenen Arbeitsplätzen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 und § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch).

2 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Es wurden keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 und 15 Baugesetzbuch erforderlich.

3 Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

4 Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

Der Bebauungsplan 4-48 B ist ein einfacher Bebauungsplan, der nur die Art der baulichen Nutzung sowie Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen neu festsetzt.

Für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B der rechtskräftige Baunutzungsplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 auch weiterhin heran zu ziehen. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch:

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 13a Abs.2 Nr.4 Baugesetzbuch gilt dies für Planungen nach dem beschleunigten Verfahren als gegeben.

Durch den Bebauungsplan 4-48 B erfolgt gemäß § 1a Baugesetzbuch kein Eingriff in Natur und Landschaft.

4.2 Umweltprüfung, Umweltbericht

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Die abwägungserheblichen Belange insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind dennoch bei der Planung zu berücksichtigen. Deshalb wurden die Auswirkungen auf die Umwelt im Planverfahren geprüft und sind nachfolgend kurz zusammengefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in räumlicher Nähe von festgelegten Schutzgebieten des Natur- und Umweltschutzes (insbesondere Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete für Luftreinhaltung und Klimaschutz, europarechtlich geschützte Gebiete). Auch befinden sich keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Geltungsbereiches.

Die sich im Geltungsbereich befindenden Gewerbegrundstücke sind im Bestand fast vollständig versiegelt und vollständig genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen und weist nur eine äußerst geringe Strukturvielfalt, biotische Vielfalt und nur geringe Lebensraumfunktionen für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften auf.

Der Bebauungsplan 4-48 B ändert durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung an der bestehenden Umweltsituation für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Kulturgüter und menschliche Gesundheit nichts, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der bestehenden Struktur und Nutzung nicht zu erwarten und wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von keiner der beteiligten Stellen benannt. Die Art der baulichen Nutzung wird lediglich dahingehend modifiziert, dass Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Dies hat ebenfalls keine Auswirkungen auf die Umweltsituation. Unter Umständen könnte der Ausschluss dazu beitragen, die Verkehrsmengen durch die in der Regel verkehrsintensiven Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten zu reduzieren. Grundsätzlich ist die Fortnutzung einer bestehenden Nutzung an einem gut erschlossenen Standort zum Schutz der Umwelt / der natürlichen Lebensgrundlagen besonders geeignet.

Der derzeitige Umweltzustand ist der Nutzung angemessen und lässt keine dringenden Handlungsbedarfe erkennen. Es besteht kein Erfordernis auf der Ebene der Bauleitplanung die funktionierenden Nutzungsstrukturen durch zusätzliche Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes zu regeln. Durch die geringe Größe des Geltungsbereiches sind auch Maßnahmen der inneren Begrünung bzw. Durchwegung etc. sowie denkbare Maßnahmen der Entsiegelung zur Verbesserung der Bodenfunktionen nicht erforderlich. Da die sandige Bodenzusammensetzung nur gering gegen Schadstoffeinträge geschützt ist, wäre eine Entsiegelung ggf. auch ungünstig für die Umweltsituation, zumal auf allen Grundstücken ein Verdacht auf Bodenbelastungen besteht. Festsetzungen dieser Art wären zudem durch die vorhandene Nutzungs- und Eigentumsstruktur kaum entschädigungsfrei möglich und erst langfristig über genehmigungsbedürftige Änderungen der Bau- und Nutzungsstruktur durchsetzbar (Bestandsschutz). Die bestehenden durchgrüneten Bereiche entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals sowie das Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen entlang des Saatwinkler Damms besitzen eine Bedeutung für das Erscheinungsbild und die Blickbeziehungen vom nördlichen Ufer des Kanals und bleiben ebenfalls unverändert erhalten.

Bestehende Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung vorhanden, vertragen sich aber mit einer Weiterführung der gewerblichen Nutzung. Akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Aktuell sind hier nach Aussagen des Umweltamtes (Um 2232) keine Untersuchungen dringend erforderlich. Bei Eingriffen in den Boden ist mit Auflagen und Maßnahmen des Boden- und Grundwasserschutzes zu rechnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Planung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch der Immissionsschutz. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind zudem bei

raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Für die Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau sind außerdem die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des Gebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen südlich die Justizvollzugsanstalt und nordwestlich Kleingartenflächen. Für Kleingartenflächen können analog die Tag- und Nachtwerte die in einem Mischgebiet (MI) zulässig sind (55 dBA) angewendet werden. Insgesamt kann aufgrund der räumlichen Verhältnisse (Mauer und größere Abstände zur Justizvollzugsanstalt, Orientierung der Gewerbebetriebe zum Saatwinkler Damm und von den sensiblen Nutzungen abgewandt, geschlossene Fassaden zum Emmy-Zehden-Weg und zum Hüttigpfad) davon ausgegangen werden, dass eine Konfliktsituation hier nicht entsteht. In Einzelfällen können bauliche und sonstige Anlagen auch nach § 15 Baunutzungsverordnung unzulässig sein (vgl. auch Kapitel II. Punkt 1).

4.3 Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europaanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 sind die Auswirkungen eines Bebauungsplanes hinsichtlich der Belange von Gender Mainstreaming in die Abwägung mit einzustellen.

Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.

5 Verfahrenswahl

Ein Bebauungsplan kann, wenn die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt sind, als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Er darf gemäß § 13a Baugesetzbuch nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs.1 Baugesetzbuch erfüllt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch sind folgende:

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,

- die Nachverdichtung oder
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung

zum Ziel haben.

Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Bebauungsplan 4-48 B liegt im Siedlungszusammenhang und kann den in § 13a Abs.1 Baugesetzbuch benannten „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugerechnet werden. Der Begriff „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ kann auch für Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll, angewendet werden (siehe Battis in: Battis, Krautzberger, Löhr, Kommentar Baugesetzbuch, 11. Auflage, § 13a RN 4). Nach § 13a Abs. 4 Baugesetzbuch kann auch eine Änderung oder Ergänzung eines vorhandenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

2. Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner 20.000 m²

Durch den Bebauungsplan 4-48 B wird kein Maß der Nutzung festgesetzt, daher ist bei Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (Schwellenwertberechnung) die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung dieses Bebauungsplans *voraussichtlich versiegelt* wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch). Die Anrechnung hat unabhängig davon zu erfolgen, ob die Versiegelung besteht oder erst durch den Bebauungsplan zulässig wird.

Da im vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des Baugebietes aber überhaupt keine Festsetzungen enthalten sind, die „unmittelbar“ oder mittelbar zu einer „voraussichtlichen Versiegelung“ führen können (Grundlage hierfür bleibt der Bau-nutzungsplan), wird für das Baugebiet auch keine Versiegelung angerechnet.

Bei einer Berücksichtigung der Intention des Gesetzgebers unter Zugrundelegung der Tatsache, dass die Versiegelung als Ersatzindikator für die nicht festgesetzte Größe der Grundfläche in Baugebieten genutzt wird, sind Versiegelungen von Verkehrsflächen für die Anrechnung ebenfalls nicht relevant.

Eine Kumulation kommt ebenfalls nicht zum Tragen.

3. Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Im Bebauungsplan 4-48 B sind keine derartigen Vorhaben geplant. Im Gegenteil werden großflächige Einzelhandelsbetriebe, die UVP-pflichtig sein könnten, von der Zulässigkeit ausgenommen.

4. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt. Dies kann im vorliegenden Plan aufgrund der großen Entfernungen zu diesen Schutzgebieten ausgeschlossen werden (Grunewald, Fließwiese Ruhleben).

Insgesamt werden alle Voraussetzungen erfüllt. Der Bebauungsplan 4-48 B konnte deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch und einem Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch wurde auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr.1 Baugesetzbuch abgesehen. Einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 13a Abs.2 Nr. 3 Baugesetzbuch wurde in der Abwägung Rechnung getragen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 wurde nicht erbracht.

IV Haushaltmäßige Auswirkungen

1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch die Veräußerung eines Teilgrundstücks von etwa 350 m² (bisher Straßenland Hüttigpfad, rückwärtig angrenzend an die Grundstücke Saatwinkler Damm 9-13) als Gewerbegebietsgrundstück sind Einnahmen für das Land Berlin zu erwarten, die jedoch zurzeit nicht beziffert werden können.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-48 B gelegenen Straßen Saatwinkler Damm, Hüttigpfad und Emmy-Zehden-Weg sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gemäß § 15 a EBG nicht zu entrichten.

2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen :

Keine.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5.31) mit Schreiben vom 10. November 2010 über die Absicht, den Bebauungsplanentwurf 4-48 B gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch und als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen, informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B mit Schreiben vom 9. Dezember 2010 zugestimmt und darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Im weiteren Verfahren ist darauf zu achten, dass der Verzicht auf die Umweltprüfung und die Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht vor der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen, befreit.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 30. November 2010 mit, dass der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

2 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 15. November 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 7 beschlossen. Es wurde weiterhin beschlossen, das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen.

3 Beschluss zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 15. November 2011 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 7 beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zu beteiligen und zur Stellungnahme aufzufordern.

4 Information der Senatsverwaltungen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde mit Schreiben vom 2. Dezember 2011 über die Aufstellung und die verfahrensmäßige Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B gemäß § 13a Baugesetzbuch informiert.

5 Information des Ausschusses für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung wurde in seiner 2. Sitzung am 14. Dezember 2011 über die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B informiert.

6 Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses und der Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 4-48 B und die Bearbeitung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Umweltprüfung sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 am 6. Januar 2012 auf Seite 38 bekannt gemacht.

7 Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch

7.1 Art und Weise der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Von einer Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (frühzeitige Bürgerbeteiligung) kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch abgesehen werden. In der Zeit vom 9. Januar 2012 bis einschließlich 8. Februar 2012 wurde stattdessen auf der Grundlage des § 13a Abs. 3 Nr. 1 Baugesetzbuch im Rahmen der Sprechzeiten (Dienstag und Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr, Fehrbelliner Platz 4, Zimmer 4135) sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und zu dieser Planung äußern.

Der Bebauungsplanentwurf 4-48 B konnte während des Auslegungszeitraums im Internet unter www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de eingesehen werden.

7.2 Auswertung der Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch

Es gingen im Zeitraum der Beteiligung gemäß § 13a Baugesetzbuch keine Stellungnahmen im Stadtentwicklungsamt ein.

8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

8.1 Art und Weise der Beteiligung

Das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - hat 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 30. Juli 2012 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 4-48 B vom 26. Juli 2012 mit Begründung vom 26. Juli 2012 aufgefordert.

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

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eine Frist von einem Monat gesetzt. Als Datum für die Rückäußerungen wurde der 31. August 2012 angegeben. Dabei wurde der Postweg berücksichtigt. Zwei Träger baten um eine Verlängerung der Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahme. Diese wurde gewährt. Die letzte Stellungnahme ging am 1. Oktober 2012 im Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - ein.

8.2 Auswertung der Stellungnahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Von den 33 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die beteiligt wurden, haben 26 eine Stellungnahme abgegeben, davon haben 12 Behörden Hinweise erteilt. 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben und haben sich somit nicht am Verfahren beteiligt. Es gehen 12 Stellungnahmen in die Auswertung ein.

- Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt – TiefGrün V 26 -

Die südliche Straßenbegrenzungslinie des Hüttigpfades muss im Bereich des Grundstückes Saatwinkler Damm 1, 1A / Hüttigpfad so verschoben werden wie aus der Anlage 1 ersichtlich. Dies wurde zwischen TiefGrün und Stadt II in der Vergangenheit bereits besprochen. Entsprechend müsste auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B erweitert werden. Durch die Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie würde eine befestigte Fläche von ca. 33 m² (Gem. Charlottenburg, Flur 12, Flurst. 369 tlw.) im Sondervermögen des Landes Berlin (SILB), die sich außerhalb der Mauer der Justizvollzugsanstalt befindet, der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die diese Fläche verwaltende BIM – Berliner Immobilienmanagement GmbH wurde um Zustimmung zu der Übertragung dieses Bereiches in das Fachvermögen Tiefbau gebeten. Da die Übertragung aus dem SILB einen entsprechenden Beschluss des Abgeordnetenhauses erfordert, steht die Zustimmung der BIM bislang noch aus.

Prüfung:

An der Absprache mit TiefGrün wird festgehalten. Die Teilfläche wurde im Auftrag von TiefGrün vom Messtrupp des Vermessungsamtes ermittelt, sie beträgt 24 m². Der Geltungsbereich wird um diese Fläche erweitert werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Der Geltungsbereich wird um die 24 m² große Straßenverkehrsfläche erweitert.

Flächen im Hüttigpfad (Gem. Charlottenburg, Flur 12, Flurst. 371 tlw.), die sich innerhalb der geplanten Straßenbegrenzungslinien befinden, gehören derzeit noch zum Fachvermögen der Senatsverwaltung für Justiz (SenJust). Die Zustimmung von SenJust zur Übertragung in das Fachvermögen Tiefbau liegt bereits vor, die Übertragung wird hier zeitnah veranlasst.

Mit Ausnahme der oben bezeichneten Flächen sind die übrigen durch den Bebauungsplanentwurf 4-48 B zur Festsetzung bestimmten Straßenverkehrsflächen bereits öffentliches Straßenland im Fachvermögen Tiefbau. Die zur Übertragung in das Fachvermögen Tiefbau vorgesehenen Flächen im Fachvermögen von SenJust und SILB sind nach erfolgter Vermögensübertragung noch als öffentliches Straßenland (durch den Fachbereich Tiefbau) zu widmen.

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte sind nicht erkennbar.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

Der ca. 350 m² große Bereich (Fachvermögen Tiefbau) im Hüttigpfad vor den Grundstücken Saatwinkler Damm 9, 11-12 und 13, der durch den Bebauungsplanentwurf 4-48 B dem Gewerbegebiet zugeordnet wird, ist künftig nach seiner Veräußerung einzuziehen.

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Einziehungsverfahren von gewidmetem Straßenland ist ein eigenständiges Verfahren das vom Tiefbauamt durchgeführt wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

In der Anlage 2 sind Übersichtspläne und eine Liste des Straßenbaumbestandes im Saatwinkler Damm, Hüttigpfad und Emmy-Zehden-Weg beigefügt.

Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte sind derzeit nicht erkennbar.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B gelegenen Straßen Saatwinkler Damm, Hüttigpfad und Emmy-Zehden-Weg sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gemäß § 15 a EBG nicht zu entrichten.

Prüfung:

Der Hinweis geht in die Begründung ein.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

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

Bodenschutz/Altlasten

Die Angaben auf S. 9 Pkt. I.3.10 und Kampfmittel - streichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die meisten Grundstücke im Bodenbelastungskataster von Berlin als Altlastenverdachtsflächen registriert. Im Einzelnen ...

Das Grundstück Saatwinkler Damm 12 wird als vom Verdacht befreit im Kataster geführt. Bei den Verdachtsflächen handelt es sich ...

Prüfung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

- Berliner Verkehrsbetriebe - BVG -

Omnibuslinienverkehr im Planbereich. Bei Baumaßnahmen, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, wird gebeten bei notwendigen Umleitungen 12 Wochen, bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin mit dem zuständigen Sachbearbeiter zu vereinbaren.

Prüfung:

Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplanentwurf.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

- Berliner Feuerwehr

Im Hüttigpfad befindet sich ein Löschwasserbrunnen der Feuerwehr.

Prüfung:

Nach telefonischer Rücksprache am 22. August 2012 mit den Sachbearbeitern der Feuerwehr handelt es sich bei diesem Löschwasserbrunnen um einen im Straßengehweg befindlichen Schacht von ca. 1 m² Größe der niveaugleich überdeckelt ist und in dem ein 150 mm Rohr zur Löschwasserentnahme verortet ist. Der Löschwasserbrunnen befindet sich auf öffentlichem Straßenland außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Der Hinweis wird an TiefGrün weitergeleitet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

- Berliner Wasserbetriebe – BWB -

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird durch eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 im Saatwinkler Damm versorgt. Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Es sind außerdem 4 private Kanäle mit denen Regenwasser in den Vorfluter geleitet wird eingetragen.

Ein Schmutzwasserkanal befindet sich ca. 80 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Saatwinkler Damm. Schmutzwasser-Hausanschlüsse an diesen Kanal sind uneingeschränkt möglich, es sei denn es werden Pumpanlagen betrieben.

Prüfung:

Die Leitungen der BWB befinden sich alle im öffentlichen Straßenland. Der Hinweis auf Regenwasserkanäle wird in die Begründung aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

- Wasser und Schifffahrtsamt – WSA -

Die Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) sind vom vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B (Stand: Juli 2012) nicht betroffen. Bei Einhaltung der Planungsgrenzen stimmt das WSA Berlin dem beabsichtigten Plan zu.

Die Bezeichnung „Hohenzollernkanal“ ist veraltet. Bei der Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist handelt es sich um den Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal. Bitte ändern sie in Ihrer Begründung zum B-Plan 4-48 B diese veraltete Bezeichnung „Hohenzollernkanal“ in die gesetzlich festgelegte Bezeichnung „Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal“.

Prüfung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen. In der Hintergrundkarte (ALK), die als Grundlage zur Erstellung der Planunterlage dient, wird die redaktionelle Änderung ebenfalls aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

- Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Wir begrüßen das planerische Ziel Gewerbeflächen für Gewerbe-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und zu sichern und die im StEP Zentren 3 ausgewiesenen Zentren (Müller- und Turmstraße) zu stärken.

Prüfung:

Die Hinweise stützen das Planungsziel des Bebauungsplanentwurfes.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

Für den bereits ansässigen Großhandelsbetrieb (Saatwinkler Damm 9) mit untergeordneter Einzelhandelsnutzung empfehlen wir Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO als Festsetzung aufzunehmen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt.

Prüfung:

Für den ansässigen Betrieb sichern die geplanten Festsetzungen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Großhandel und aller anderen produzierenden, verar-

beitenden oder sonstigen gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme des Einzelhandels. Rechtmäßig bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Ausnahmsweise sollen Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zugelassen werden.

Wesentliches planerisches Ziel ist es, Einzelhandelsnutzungen entsprechend den übergeordneten Planungsvorgaben verstärkt in die städtischen Zentren zu lenken. Deshalb soll eine einzelhandelsorientierte Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ausgeschlossen werden. Die vorgeschlagene Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für die Nutzung, der sich folgerichtig auf die Einzelhandelsfunktion beziehen würde, erscheint daher nicht zielführend.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

- Vattenfall Europe Netzservice GmbH

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich Kabelanlagen und eine Netzstation (N 0570) und eine Übergabestation (Ü 31155).

Prüfung:

Die Leitungen befinden sich gemäß vorliegenden Plänen z. Z. alle im Straßenland. Bei der geplanten Aufgabe einer Teilfläche des Hüttigpfades (in Höhe der Grundstücke Saatwinkler Damm 9, 11/12 und 13 durchgehend Hüttigpfad) lägen die in diesem Abschnitt befindlichen Mittelspannungskabel sowie der Verteilerkasten 02566 (der Teil der oben genannten Kabelanlagen ist) nicht mehr im öffentlichen Straßenland. Nach Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes soll die dingliche Sicherung der Kabelanlagen über eine Eintragung ins Grundbuch die im Rahmen des Einziehungs- / Entwidmungsverfahrens in Absprache zwischen den Leitungsträgern (hier Vattenfall) und dem Tiefbauamt erfolgen. Eine zusätzliche Sicherung durch den Bebauungsplanentwurf über die Eintragung von Leitungsrechten wurde von Vattenfall nicht gewünscht.

Die Netzstation N0570 (Kompaktstation) wurde im Bereich des nördlichen Gehweges des Hüttigpfades in Höhe des Flurstücks 763 errichtet. Da sie auf öffentlichem Straßenland liegt ist keine Sicherung von Leitungsrechten notwendig.

Die Übergabestation Ü 31155 befindet sich im Gebäude auf dem Grundstück der Sargtischlerei Saatwinkler Damm 19-21. Sie dient dem Gewerbebetrieb zur Stromversorgung und entspricht einem Hausanschluss. Eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht notwendig.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII B 11 -

Es werden folgende Hinweise gegeben:

Der Emmy-Zehden-Weg und der Hüttigpfad sind Straßen des Nebennetzes. Beide münden in den Saatwinkler Damm, der zum übergeordneten Straßennetz gehört. Es ist sicherzustellen, dass durch die geplanten Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien sowohl im Saatwinkler Damm als auch in den Einmündungsbereichen Emmy-Zehden-Weg und Hüttigpfad keine Einschränkungen für den vorhandenen Straßenraum entstehen.

Prüfung:

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt. Nach der Berücksichtigung der 24 m² großen Teilfläche im Bereich Saatwinkler Damm 1 A entspricht sie damit vollständig dem gewünschten bzw. tatsächlichen Ausbauzustand. Weitere Änderungen sind nicht notwendig.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

Seite 7. Pkt. 1.3.4: Die unterschiedlichen Entfernungsangaben zwischen den Haltestellen Seestraße/Beusselstraße und dem Geltungsbereich sind anhand des Textes nicht nachvollziehbar.

Prüfung:

Es handelt sich um zwei Haltestellen, die eine liegt an der Nordseite der Kreuzung am Autobahnkreuz Seestraße/Beusselstraße, die andere an der Südseite, daraus ergeben sich die unterschiedlichen Entfernungsangaben.

Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

S. 15 2. Absatz: Die Stadtautobahn BAB 100 sowie die Seestraße sind gemäß StEP Verkehr im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung (Verbindungsstufe II) enthalten und werden im Planungshorizont 2025 zu einer großräumigen Straßenverbindung (Stufe I) heraufgestuft.

Prüfung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

II. Der Geltungsbereich des B-Planentwurfs grenzt unmittelbar an den Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal. Für eine schifffahrtsrechtliche Bewertung des Vorhabens ist demzufolge das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin zu beteiligen.

Prüfung:

Das Wasser und Schifffahrtsamt Berlin (WSA) wurde beteiligt. Siehe Stellungnahme.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

III. Seitens der Obersten Luftfahrt- und Luftsicherheitsbehörde wird folgender Hinweis gegeben: Der Geltungsbereich des B-Planentwurfs 4-48 B liegt im Bau-schutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel. Nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG dürfen in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 60,36 m über NHN überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt in gleichem Maße u. a. auch für Bauhilfsmittel wie z.B. Kräne. Daneben ist am Standort zusätzlich auch die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf Störwirkungen auf Navigationsanlagen zu prüfen. Eine luftrechtliche Zustimmung der Obersten Luftfahrtbehörde ist insoweit bei allen Bauvorhaben – unabhängig von deren Bauhöhe – erforderlich.

Prüfung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den einfachen Bebauungsplanentwurf 4-48 B nicht geändert. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit den baurechtlichen Vorschriften der BauOBln 58, das die Baustufe IV/3 festsetzt. Im beschränkten Arbeitsgebiet Baustufe IV/3 ist gemäß § 9 Nr. 5 BauOBln 58 eine Gebäudehöhe zulässig, die das Vierfache der zugelassenen Zahl der Vollgeschosse (hier 4 Vollgeschosse) nicht überschreitet. Damit ist allgemein eine Gebäudehöhe von bis zu 16 m zulässig.

Gemäß § 9 Nr. 7 BauOBln 58 kann eine größere Gebäudehöhe insbesondere für Türme und Fabrikschornsteine zugelassen werden, wenn Gründe der Flugsicherung ... nicht entgegenstehen.

Im Geltungsbereich liegt die Geländehöhe bei ca. 35 m über NHN. Das durch den Bauschutzbereich um den Flughafen Tegel ist die zulässige Höhe von Bauwerken auf eine Höhe von 60,36 m über NHN liegt. Bauwerke dürfen demnach eine Höhe von etwas über 25 m nicht überschreiten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VII D 25 –

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

Prüfung:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

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

Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes ist eine bisher als Gewerbegebiet genutzte Fläche zwischen JVA Plötzensee und dem Saatwinkler Damm. Diese bisher nur durch den Baunutzungsplan überplante Fläche soll zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das Planziel, das bisher als beschränkte Arbeitsfläche ausgewiesene Areal als Gewerbegebiet zu deklarieren, wird begrüßt, weil etwaige überzogene Einschränkungen für den Betrieb der ansässigen Gewerbetreibenden aus der Sicht des Lärmschutzes ausgeschlossen werden.

Prüfung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist durch den Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der BauOBln 58 verbindlich als beschränktes Arbeitsge-

biet festgesetzt. Demnach sind gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, zulässig. Diese Gebietskategorie entspricht weitestgehend der eines Gewerbegebietes nach BauNVO. Die Stellungnahme ist somit nicht nachvollziehbar.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

Es ist darauf hinzuweisen, dass vormals im Bebauungsplangebiet auch nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen betrieben wurden. Aktuell befindet sich eine Anlage in diesem Gebiet, die nur aufgrund der Unterschreitung einer Mengenschwelle keine genehmigungsbedürftige Anlage ist.

Aufgrund der Anordnung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet, der Umgebungsnutzung und der Verkehrslärmbelastung in der Umgebung erscheint eine sonst für derartige Gebiete gebotene Kontingentierung der Geräuschimmissionen im Planverfahren entbehrlich. Allerdings birgt der Verzicht auf die Kontingentierung Konfliktpotential für künftige Entwicklungen und sollte deshalb vorsorglich doch vorgenommen werden.

Prüfung:

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist bereits seit 1960 verbindlich als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf 4-48 B als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB verfolgt vorrangig das Ziel den Bebauungsplanbereich auf die BauNVO von 1990 überzuleiten und damit die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu beschränken bzw. auszuschließen. Das Gebot, alle anstehenden städtebaulichen Fragen und potentiellen Konflikte zugleich zu regeln besteht in solchen Fällen nicht zwangsläufig. Der Plangeber ist nicht stets verpflichtet, mit einer Änderung eines Bebauungsplanes, der mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung die neueste Fassung der Baunutzungsverordnung als maßgeblich erklären soll, zugleich alle weiteren anstehenden städtebaulichen Ziele umzusetzen. Vielmehr besteht die Möglichkeit, die Konfliktbewältigung abzuschichten. Die Regelungen des Bebauungsplans stellen auch ohne die konkreten Bestimmungen zum Immissionsschutz eine sinnvolle städtebauliche Ordnung sicher. In Gewerbegebieten sind lediglich „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zulässig. Auch ohne die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung ist zudem im Genehmigungsverfahren des Einzelvorhabens dem Lärmschutz vollständig Rechnung zu tragen.

Mit Stellungnahme vom 6. August 2012 hat das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken geäußert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung – III B 12 –

Die beabsichtigte Sicherung des Gewerbegebietes zwischen Saatwinkler Damm, Emmy-Zehden-Weg und Hüttigpfad gem. § 8 BauNVO 1990, der vorgesehene Ausschluss auch von nicht-großflächigem Einzelhandel sowie der beabsichtigte Ausschluss von Vergnügungsstätten entsprechen den Intensionen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung für das Gebiet und werden ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

Prüfung:

Die Stellungnahme stützt das Planungsziel des Bebauungsplanentwurfes.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Keine.

8.3 Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch keine Auswirkungen auf die inhaltlichen Ziele des Bebauungsplanentwurfes.

Bei der Erstellung des Originalplans erfolgt eine redaktionelle Änderung der Hintergrundkarte (Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal an Stelle von Hohenzollernkanal) sowie die vom Tiefbauamt gewünschte Grenzkorrektur des Geltungsbereiches. Gemäß der Fortführungsmittelung des Vermessungsamtes, das am 2. November 2012 eine Flurstückszerlegung des Vorgängerflurstücks 369 in die Flurstücke 474 und 475 durchführte, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes um die Fläche des Flurstückes 474, das eine Größe von 24 m² aufweist, erweitert und die Hintergrundkarte dementsprechend redaktionell überarbeitet und ergänzt.

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B wird um die Hinweise von 7 Behörden und die Abwägungsergebnisse aus den Stellungnahmen ergänzt.

Nach der Wertung aller Stellungnahmen sollen in den Bebauungsplanentwurf und die Begründung aufgenommen werden:

Bebauungsplanentwurf:

- Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstückes 474 mit einer Größe von 24m² (Hüttigpfad).
- Ergänzung des Titels des Bebauungsplanentwurfes um „das Flurstück 474, den“.
- Korrektur der Bezeichnung des in der Planunterlage befindlichen Kanals von „Hohenzollernkanal“ in „Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal“.

Begründung:

- Ergänzung und Korrektur des Punktes 3.10 Bodenbelastungen in Kapitel I. gemäß der Stellungnahme vom Umweltamt zu Bodenschutz / Altlasten.
- Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser in Kapitel I. Punkt 3.6 Topografie, Geologie, Boden, Grundwasser.
- Änderung der Bezeichnung von „Hohenzollernkanal“ in „Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal“.
- Aufnahme Bauschutzbereich Flughafen, Höhenbeschränkung in Kapitel I. unter Punkt 4.3 Verbindliche Bauleitplanung, Baunutzungsplan „Ausführungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung“.
- Ergänzungen zur benachbarten Gedenkstätte Plötzensee in Kapitel I. unter Punkt 3.2 Entwicklung des Standortes.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B berühren nicht die Grundzüge der Planung, damit ist keine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange notwendig.

9 Bezirksamtsbeschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2012 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 81 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes um eine Teilfläche des Flurstücks 369 zu erweitern, die Begründung zum Bebauungsplan und den Titel des Bebauungsplans zu ergänzen, sowie den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

9.1 Information an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde über die Beschlüsse des Bezirksamtes vom 30. Oktober 2012 über die Änderung des Geltungsbereiches und die öffentliche Auslegung, informiert.

9.2 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 18. Januar 2013 auf Seite 90.

Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 4-48 B wurde durch amtliche Anzeigen am 25. Januar 2013 in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) und auf der Homepage des Bezirkes hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden als Beteiligte (§ 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch) über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 22. Januar 2013 informiert.

10 Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 4-48 B vom 18. Januar 2013 und der Begründung vom 18. Januar 2013 wurde in der Zeit vom 28. Januar 2013 bis einschließlich 1. März 2013 im Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – durchgeführt.

Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf 4-48 B vom 18. Januar 2013, die dazugehörige Begründung vom 18. Januar 2013 und das Grundstücksverzeichnis am Arbeitsplatz der Sachbearbeiterin zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die Interessierten konnten sich von Montag bis Mittwoch in der Zeit von 8.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 15.30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten informieren lassen und Stellungnahmen vorbringen. Zu diesem Zweck lagen Listen aus, in die sich Einsichtnehmende eintragen konnten.

Im Internet konnte der Bebauungsplanentwurf mit seinen geplanten Festsetzungen und die dazugehörige Begründung unter www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de während der Auslegungszeit abgerufen werden.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der dazugehörigen Begründung ließen sich im Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung - 2 Bürger informieren. In die ausliegenden Listen trug sich keiner davon ein. Mündliche Anregungen wurden nicht vermerkt. Es gingen keine schriftlichen Stellungnahmen von Bürgern ein.

Zwei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass sie keine Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes 4-48 B (Stand 18. Januar 2013) haben.

Das Angebot, über das Internet Stellungnahmen zu dem Bebauungsplaninhalt abzugeben, wurde von den Bürgern nicht wahrgenommen.

Da während der öffentlichen Auslegung weder mündliche noch schriftliche Stellungnahmen zu abwägungsrelevanten Belangen vorgetragen wurden oder eingegangen sind kann der Bebauungsplanentwurf 4-48 B in der vorliegenden Fassung mit dem Ziel der Festsetzung weiter bearbeitet werden.

11 Weiteres Verfahren

Dem Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung wird der Bebauungsplanentwurf 4-48 B vom 18. Januar 2013 mit der Begründung zur Zustimmung im Festsetzungsverfahren gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen in der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird der Bebauungsplanentwurf gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt.

Sobald die Senatsverwaltung erklärt, dass sie keine Beanstandungen erhebt oder die dafür nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen ist, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan 4-48 B vom 18. Januar 2013 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet dies gemäß § 1 Verkündigungsgesetz (VerkG) im Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin.

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

12 Überleitungsvorschriften

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Ab dem 20. September 2013 wird das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) durchgeführt.

Da der Entwurf des Bebauungsplans bereits vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde, ist auf den Bebauungsplan die Bau-nutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), weiterhin anzuwenden.

VI Rechtsgrundlagen

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

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Ab dem 20. September 2013 wird das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch in der nachstehenden Fassung durchgeführt:

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

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

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

Berlin, den

NAUMANN
Bezirksbürgermeister

SCHULTE
Bezirksstadtrat

Redaktionelle Ergänzungen/ Änderungen

Berlin, den 13. Dezember 2013

LATOURE
Baudirektor