

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan VII-83-2 B

für die Grundstücke
Mierendorffplatz 20, Lise-Meitner-Straße 2 und 6
sowie eine Teilfläche des Grundstückes Ilsenburger Straße 29
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Charlottenburg

Fassung mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen
vom 26. April 2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Gegenstand der Planung	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Räumliche Grenzen des Bebauungsplans und stadträumliche Einordnung	5
2.2 Bisherige Nutzung / Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Erschließung	7
3. Planungsrechtliche Ausgangslage	7
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	8
3.4 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen	9
3.5 Denkmalschutz	12
3.6 Altlasten	12
3.7 Baulasten	13
3.8 Grunddienstbarkeiten	13
3.9 Ortsstatute	13
3.10 Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Baugesetzbuch	13
3.11 Lärminderungsplanung für Berlin – Materialien zum Aktionsplan	14
II. Planinhalt	15
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
2. Intention des Bebauungsplans	16
3. Wesentlicher Planinhalt	16
3.1 Art der baulichen Nutzung	17
3.2 Bauweise	17
3.3 Immissionsschutz / Verbot luftverunreinigender Brennstoffe	17
3.4 Sonstige Festsetzungen	18
3.5 Bestandsschutz	18
4. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Bauweise	25
4.3 Immissionsschutz / Verbot luftverunreinigender Brennstoffe	26
4.4 Außer Kraft setzen bestimmter bisheriger planungs- und baurechtlicher Festsetzungen	27
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	27
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	28
1. Belange des Allgemeinwohls	28
2. Teilweise Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens VII-236	28
3. Grundsätze für soziale Maßnahmen	28
4. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	28
5. Auswirkungen auf die Umwelt	29
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	29

5.2	Umweltbericht, Umweltprüfung	29
IV.	Haushaltsmäßige Auswirkungen	33
V.	Verfahrensablauf	33
1.	Mitteilung über die Planungsabsicht	33
2.	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	34
2.1	Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	34
2.2	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	34
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	34
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	35
5.	Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes	38
5.1	Information an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	38
5.2	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	38
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	38
7.	Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur Überweisung der Vorlage zur Beschlussfassung an die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches	39
8.	Mitwirkung der Bezirksverordnetenversammlung	39
8.1	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Festsetzung des Bebauungsplanes	39
9.	Prüfung gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	40
10.	Bezirksamtsbeschluss zur Umstellung des Verfahrens auf die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch, zur erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie Änderungsbeschluss gemäß Änderungsvermerk vom 24. September 2009	40
10.1	Information an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	40
11.	Veränderungssperre	41
11.1	Verlängerung der Veränderungssperre	42
12.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	43
13.	Erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes	43
13.1	Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	43
13.2	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	44
14.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB	44
15.	Beschlussfassungen zur Festsetzung des Bebauungsplanes	44
15.1	Beschluss des Bezirksamtes gemäß § 6 Abs. 3 des AGBauGB	44
15.2	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Festsetzung des Bebauungsplanes	45
16.	Prüfung gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	45
VI.	Rechtsgrundlagen	46

I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B umfasst die Grundstücke Mierendorffplatz 20, Lise-Meitner-Straße 2, Lise-Meitner-Straße 6 und eine Teilfläche des Grundstückes Ilseburger Straße 29. Der am 30. Dezember 1966 festgesetzte Bebauungsplan VII-83 setzt für die Grundstücke Mierendorffplatz 20 und Lise-Meitner-Straße 2 als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ – GE – und für die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 6 und die Teilfläche des Grundstückes Ilseburger Straße 29 „Industriegebiet“ – GI – fest.

Nach der zum Zeitpunkt der Festsetzung rechtsgültigen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1962) sind im Gewerbegebiet vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art zulässig und innerhalb des Industriegebietes Gewerbebetriebe aller Art, auch diejenigen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, zulässig. Damit sind u.a. großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Größenbeschränkung und ohne Beschränkung des Umfangs ihres Einzugsbereiches als „Gewerbebetrieb“ nach Baunutzungsverordnung 1962 allgemein zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-83 für diesen Teilbereich stehen im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und wären heute nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch). Bestehende Bebauungspläne, nach denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, müssen an die später erlassenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden, um eine den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechende städtebauliche Struktur zu gewährleisten. Es ist notwendig, den Widerspruch zwischen der planungsrechtlichen Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in dem 1966 festgesetzten Bebauungsplan VII-83 und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Industriegebietes und im Bereich des Gewerbegebietes zu beseitigen.

Es besteht das Erfordernis, den Bebauungsplan VII-83 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Um negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 abzuwenden, wird der Bebauungsplan VII-83 durch den Bebauungsplan VII-83-2 B auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1990 übergeleitet.

Ziel des Bebauungsplans VII-83-2 B ist die Neuregelung der Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung 1990 sowie die Aufhebung der geschlossenen Bauweise. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird das Außerkrafttreten der Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-83 zur Art der baulichen Nutzung – Industriegebiet und Gewerbegebiet – geregelt. Die vorhandenen gewerblichen Betriebe passen sich in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung 1990 ein. Darüber hinaus wird die im Bestand nicht umgesetzte geschlossene Bauweise aufgehoben.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Regelung zu den überbaubaren Grundstücksflächen richten sich wie bisher nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-83 und werden nicht verändert. Ein städtebauliches Erfordernis, das Nutzungsmaß und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen neu zu regeln, besteht nicht.

Der Bebauungsplan VII-83-2 B wurde als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren verfahrensmäßig bearbeitet. Gemäß § 13a Abs. 4 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan (hier: Bebauungsplan VII-83 f. 30 Dezember 1966) geändert und ergänzt werden, wenn die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt sind. Es gelten dann die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 Baugesetzbuch.

Der Bebauungsplan VII-83-2 B konnte nach Prüfung der Voraussetzungen (siehe Kapitel III Punkt 5.2) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch bearbeitet werden.

2. Plangebiet

2.1. Räumliche Grenzen des Bebauungsplans und städträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B umfasst die Grundstücke Mierendorffplatz 20, Lise-Meitner-Straße 2 und 6 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Ilseburger Straße 29 und befindet sich im nordöstlichen Bereich des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Charlottenburg, innerhalb des „Inselbereiches“ zwischen dem Westhafenkanal, dem Charlottenburger Verbindungskanal und der Spree.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt sich im Norden und entlang über der Hälfte der östlichen Plangrenze des Geltungsbereiches an ein sich nordöstlich weit ausdehnendes Kleingartengebiet an. Der südöstliche Bereich des Geltungsbereiches grenzt an ein Betriebsgelände der Berliner Stadtreinigung. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft auf den Grundstücksgrenzen zu einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit überwiegend 5- bis 6-geschossigen Gebäuden, die zur Kaiserin-Augusta-Allee hin ausgerichtet sind und die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Lise-Meitner-Straße und den Mierendorffplatz begrenzt.

Der Geltungsbereichsgrenze an der Lise-Meitner-Straße gegenüberliegend befindet sich ein Areal, das mit 2- bis 7-geschossigen Gebäuden bebaut ist und gewerblich genutzt wird. Für dieses Areal wird etwa zeitgleich zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B das Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf VII-83-1 B durchgeführt. Auch dieser Bebauungsplanentwurf wird mit dem Ziel, das Planungsrecht auf die aktuellen Anforderungen hinsichtlich der Nutzung als Gewerbegebiet umzustellen bearbeitet. Bei der künftig beabsichtigten Verfahrensumstellung des Bebauungsplanentwurfes VII-83-

1 B auf die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch werden Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch zu prüfen sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine Umgebung sind verkehrlich gut erreichbar. Die Erschließung der gewerblich genutzten Grundstücke erfolgt über die Lise-Meitner-Straße, die der Kleingartenkolonie Pretoria über die Ilsenburger Straße. Alle Grundstücke sind gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den U-Bahnhof Mierendorffplatz (U7) und die Buslinie M27 sowie den in 500-600 m Entfernung befindlichen U-, S- und Regionalbahnhof Jungfernheide (U7, S41 und S42 sowie die Regionalbahn) gut.

2.2 Bisherige Nutzung / Eigentumsverhältnisse

Grundstück Lise-Meitner-Straße 6

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Einzelhandels-Filial-Geschäft bebaut und wird dementsprechend genutzt. Die beantragte und genehmigte Geschossfläche der Einzelhandels-Filiale liegt bei 1195,34 m² und die Verkaufsfläche beträgt 781,55 m². Damit werden die Grenzen zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO von unter 1200 m² Geschossfläche und von unter 800 m² Verkaufsfläche eingehalten. Die Grundstücksgröße beträgt (lt. Katasterangabe) 5.749 m². Es wurden 111 Stellplätze genehmigt. Parallel zur Straßenbegrenzungslinie wurde auf einem 5 Meter breiten Streifen eine Grünfläche (Beet mit flachwurzelnenden Anpflanzungen) mit Ausnahme von zwei Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück angelegt. Das Grundstück gehört einem privatwirtschaftlichen Unternehmen.

Teilgrundstück Ilsenburger Straße 29

Das Teilgrundstück ist Bestandteil der Kleingartenkolonie „Pretoria“. Der Grundstücksanteil beträgt (lt. Flächenberechnung im bezirksinternen EDV-System) ca. 4.384 m². Die Kleingartenkolonie Pretoria ist im Flächennutzungsplan nicht als Grünfläche dargestellt und unterliegt keinen Schutzfristen, somit kann im Rahmen der jeweiligen Pachtverträge jederzeit gekündigt werden. Eigentümer des Gesamtgrundstücks ist die Berliner Stadtreinigung.

Grundstück Lise-Meitner-Straße 2

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Berliner Stadtreinigung und ist bebaut mit einem Gebäude für die Hauptwerkstatt der Berliner Stadtreinigung. Diese Nutzung soll nach Information der Berliner Stadtreinigung jedoch aufgegeben werden.

Grundstück Mierendorffplatz 20

Auch dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Berliner Stadtreinigung. Es ist mit einem Gebäude für Ausbildungszwecke bebaut.

2.3 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich ist durch die angrenzende Lise-Meitner-Straße, die ausgebaut und dem Verkehr gewidmet ist, gesichert.

Die Kleingärten der Kolonie Pretoria (Teilfläche des Grundstücks Ilseburger Straße 29) werden zur Zeit über die Ilseburger Straße erschlossen, eine Erschließung über die Lise-Meitner-Straße ist jedoch möglich.

3. Planungsrechtliche Ausgangslage

3.1 Ziele der Raumordnung- und Landesplanung

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen) und unterstützt das Ziel aus § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) – Begrenzung großflächiger Einzelhandelszentren auf ein Maß, das die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf Basis der BauNVO 1990 wird daher landesplanerisch ausdrücklich begrüßt.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B als „Gemischte Baufläche M2“ dar. Die „Gemischte Baufläche M2“ wird als Fläche mit „mittlerer Nutzungsintensität und -dichte, vorwiegend Mischgebietscharakter“ definiert. Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor.

In dem am 22. November 2005 aufgestellten und zwischenzeitlich fortgeschriebenen Entwurf des Nutzungskonzeptes (Bearbeitungsstand 10/2007) wird der Planbereich des Bebauungsplans folgendermaßen dargestellt:

- Die Grundstücke Mierendorffplatz 20 und Lise-Meitner-Straße 2 werden entsprechend der ausgeübten Nutzung (Standort der Berliner Stadtreinigung) als „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“, „Gebiet mit gewerblichem Charakter“, Zweckbestimmung „Abfall“ ausgewiesen.
- Das Grundstück Lise-Meitner-Straße 6 wird als „Mischgebiet“ dargestellt.
- Das Grundstücksteil Ilseburger Straße 29 wird als Gewerbegebiet dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan VII-83

Der am 30. Dezember 1966 festgesetzte Bebauungsplan VII-83 umfasst mit seinem Geltungsbereich das Gelände zwischen Gaußstraße, Goslarer Ufer, Kaiserin-Augusta-Allee 31-33, den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Kaiserin-Augusta-Allee 34-49, Mierendorffplatz und Keplerstraße. Somit wird auch der Planbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B erfasst.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B setzt der Bebauungsplan VII-83 als Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 6 und Teilflächen des Grundstücks Ilseburger Straße 29 „Industriegebiet“ und für den südlichen Bereich, Grundstücke Mierendorffplatz 20 und Lise-Meitner-Straße 2, „Gewerbegebiet“ fest.

Als Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

- Für das Industriegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 (das entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 2,25) und
- für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,8 und eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von 4.

Für beide Baugebiete ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Den Festsetzungen liegt die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltende Baunutzungsverordnung von 1962 zu Grunde.

Bebauungsplan VII-A

Durch den am 9. Juli 1971 festgesetzten Bebauungsplan VII-A wurden u. a. auch für den Bebauungsplan VII-83 die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 umgestellt.

Bebauungspläne im Verfahren

Bebauungsplan-Entwurf VII-236

Der Bebauungsplan-Entwurf VII-236 umfasst mit seinem Geltungsbereich das Gelände zwischen Gaußstraße, Goslarer Ufer, Kaiserin-Augusta-Allee 31-33, den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Kaiserin-Augusta-Allee 34-49, Mierendorffplatz und Lise-Meitner-Straße.

Er soll die Grundstücke Mierendorffplatz 20 und Lise-Meitner-Straße 2 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Betriebshof der Berliner Stadtreinigung“, die Teilfläche des Grundstückes Ilseburger Straße 29

(Kolonie Pretoria) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und das Grundstück Lise-Meitner-Straße 6 als Gewerbegebiet festsetzen. Die Teilfläche der Kolonie Pretoria wird im Flächennutzungsplan (FNP) als Gemischte Baufläche M2 dargestellt, eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ist nicht möglich, da sie nicht aus dieser Darstellung entwickelbar ist. Da der am 27. Februar 1987 aufgestellte Bebauungsplanentwurf VII-236 mit seinen geplanten Festsetzungen für die o.g. Grundstücke den Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht beseitigen konnte, wurden diese Grundstücke aus dem Bebauungsplan-Entwurf VII-236 herausgelöst und das Verfahren im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs VII-236 für diese Grundstücke eingestellt (s. Teil III. Punkt 2.) und das Bebauungsplanverfahren VII-83-2 B für die o.g. Grundstücke eingeleitet.

Bebauungsplanentwurf VII-83-1 B

Der am 6. März 2007 aufgestellte einfache Bebauungsplanentwurf VII-83-1 B umfasst mit seinem Geltungsbereich den aus dem festgesetzten Bebauungsplan VII-83 ausgegliederten Bereich zwischen Olbersstraße, Lise-Meitner-Straße, Mierendorffplatz und Keplerstraße. Seine östliche Geltungsbereichsgrenze in der Mitte der Lise-Meitner-Straße ist die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans VII-83-2 B.

Er soll den o.g. Bereich als Gewerbegebiet – GE – gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung 1990 festsetzen. Über textliche Festsetzungen soll der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten geregelt werden. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen weiterhin über den festgesetzten Bebauungsplan VII-83 geregelt werden. Dieser setzt eine Grundflächenzahl von 0,7, eine Baumassenzahl von 9,0 (dies entspricht einer Geschossflächenzahl von ca. 2,25) und geschlossene Bauweise für den o.g. Bereich fest.

3.4 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen

Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Die Stadtentwicklungspläne Gewerbe, Wohnen und Öffentliche Einrichtungen treffen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B keine Aussagen.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 trifft indirekt eine Aussage. Er formuliert u.a. als Ziel, das die historisch gewachsenen Zentren erhalten und gestärkt werden sollen und die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten an nicht integrierten Standorten soll vermieden werden.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr stellt die Kaiserin-Augusta-Allee, die Lise-Meitner-Straße bis zur Max-Dorn-Straße, die Gaußstraße bis Knotenpunkt Lise-Meitner-Straße, die Max-Dorn-Straße und den Tegler Weg als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dar. Die Mierendorffstraße und die Sömmeringstraße werden als örtliche Straßenverbindung der Stufe III ausgewiesen.

Der Bebauungsplan VII-83-2 B liegt im „Großen Hundekopf“, dem Innenstadtgebiet, für das eine Entlastung von großräumigem Durchgangsverkehr geplant ist. Als Knotenpunkte zur Verringerung des Verkehrs in der Innenstadt – tangentiale Ableitung – werden die Kreuzungen Gaußstraße/ Lise-Meitner-Straße Gaußstraße/ Sickingenstraße und Max-Dorn-Straße/ Tegler Weg dargestellt.

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutz

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. 2004 S. 3968) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juli 2008 (GVBl. S. 212), 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 Bebauungsplans werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Grün/Kleingartenfläche bzw. Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung charakterisiert. Für die Nutzungen werden folgende Anforderungen aufgeführt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung im Bereich der Kleingärten)

Außerdem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Emissionsminderung
- Erhaltung von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

Landschaftsbild

Im Teilplan Landschaftsbild ist der Geltungsbereich Teil des „Städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen“. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen lassen sich aus dieser Darstellung für das Plangebiet ableiten:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Gartenplätze).
- Erhalt des Volksparks- Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen.
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen).
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Ein Maßnahmenswerpunkt ist die Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen (Mierendorffplatz).

Als übergeordnetes Strukturelement für die Landschaftsbildstruktur werden die Kleingärten als siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche - Vegetationsbestand - dargestellt.

Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung eingestuft. Die auf das Gebiet bezogenen wichtigsten Ziele und Maßnahmen des Teilplans Biotop- und Artenschutz sind:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt;
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen, Obstbäume in Kleingärten);
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Die nördlich befindliche Bahntrasse ist als bestehendes Verbindungsbiotop mit dem Ziel der vorrangigen Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder) dargestellt.

Erholung und Freiraumnutzung

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird durch die Darstellung des Freiraumes Kleingärten dominiert, der südliche Teil wird als bebauter Bereich Wohnquartiere mit einer sehr hohen Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Für den bebauten Bereich werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen;
- Erschließung vorhandener Freiflächen;
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Für die Kleingärten wird die Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen, Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur gefordert.

Die nach dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vorgeschlagenen Vorgaben zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung naturräumlich wirksamer Faktoren wurden, unter Wahrung der beschlossenen Planungsziele des Bebauungsplanes in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch – sofern zutreffend und rechtlich umsetzbar - berücksichtigt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit dem Bebauungsplan VII-83-2 B nicht verbunden.

3.5 Denkmalschutz

In der Denkmalliste Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B keine Eintragungen vorhanden.

3.6 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B sind im Bodenbelastungskataster des Umweltamtes des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf folgende Verdachtsflächen eingetragen:

Für Teile der Grundstücke **Lise-Meitner-Straße 6** und **Ilseburger Straße 29** (Kataster Fläche 531): Auf dem Grundstück Lise-Meitner-Straße 6 befand sich ein Baustoff Großhandel. Ferner befand sich eine Betriebstankstelle auf dem Grundstück (Verdachtsfläche). Aus dem Heizöltank des an der Grundstücksgrenze gelegenen ehemaligen Lager- und Bürogebäudes, ist im Jahre 1985 eine unbekannte Menge Heizöl durch eine Tank- oder Leitungsleckage ausgelaufen. Das Heizöl lief auch auf das angrenzende, tiefer gelegene Grundstück der Kleingartenkolonie Pretoria. Der öldurchtränkte Boden in der Kolonie und auf dem Grundstück wurde ausgetauscht.

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Grundstück **Lise-Meitner-Straße 2** sowie die außerhalb des Geltungsbereiches daran angrenzenden Grundstücke Ilseburger Straße 29A und Ilseburger Straße 30 (Kataster Fläche 186): Die Altlastenverdachtsfläche (Branchenstandort) ist eingetragen auf den Grundstücken Lise-Meitner-Straße 2, Ilseburger Straße 29A und Ilseburger Straße 30. Es handelt sich heute um den Betriebshof der Berliner Stadtreinigung. Für den Bereich **Lise-Meitner-Straße 2** sind die folgenden Nutzungen aktenkundig: Von 1965 bis 1976 bestand ein Autohaus mit KFZ-Reparaturwerkstatt und Lackiererei. Ab 1976 wird eine Werkstatt, Lackiererei, Klempnerei und Batterie-Reparatur-Werkstatt der Berliner Stadtreinigung betrieben. Aktenkundig ist hierzu ferner ein 5 000 l Altöltank.

Es handelt sich hier um Flächen, für die auf Grund langjähriger industrieller und gewerblicher Nutzung mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen gerechnet werden muss.

Im Falle der Umnutzung von Flächen, die aufgrund eines Bodenbelastungsverdacht gekennzeichnet wurden, ist eine Gefährdungsabschätzung bezüglich der jeweils neu ausgewiesenen Nutzung durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der aktuell bestehenden Erkenntnisse steht aus Sicht des Umweltamtes einer Festsetzung dieser Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet nichts entgegen, da für eine gewerbliche Nutzung keine Nutzungsrisiken gesehen werden.

Eine Kennzeichnung der Altlasten ist nicht erforderlich.

3.7 Baulasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B sind im Baulastenverzeichnis des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf folgende Eintragungen vorhanden:

Mierendorffplatz 20 (Eintragung vom 15. Dezember 1989)

Das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Lise-Meitner-Straße 2 und Ilsenburger Straße 30 als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 28. Februar 1985.

Lise-Meitner-Straße 2 (Eintragung s. o.)

Für dieses Grundstück ist die vorangehend aufgeführte Baulast als Pendant eingetragen.

Lise-Meitner-Straße 6 (Eintragung vom 8. Februar 1971)

Die Baulasteintragung bezieht sich auf einen etwaigen Erwerb des Vorgartens durch das Land Berlin. Die Eintragung ist für den Bebauungsplan ohne belang.

3.8 Grunddienstbarkeiten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B ist im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg für das Grundstück **Lise-Meitner-Straße 6** eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (betr. Leitungsrecht und Bepflanzungsbeschränkung) für das Land Berlin eingetragen (24. November 1999).

3.9 Ortsstatute

Ortsstatute sind für diesen Bereich nicht vorhanden.

3.10 Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Baugesetzbuch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Baugesetzbuch.

3.11 Lärminderungsplanung für Berlin – Materialien zum Aktionsplan

Bericht zum Konzeptgebiet „Mierendorffinsel“, Stand Mai 2008

Bestandteil der gesamtstädtischen Lärminderungsplanung für Berlin ist die Erarbeitung geeigneter Maßnahmen zur Lärminderung in Konzeptgebieten und für Konzeptstrecken, in denen eine hohe Lärmbelastung und Lärmbetroffenheit besteht.

Der Bebauungsplan VII-83-2 B liegt im Konzeptgebiet Mierendorffinsel, eines der 12 Konzeptgebiete der gesamtstädtischen Lärminderungsplanung für Berlin. Es liegt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und wird begrenzt durch Spree, Westhafenkanal und Charlottenburger Verbindungskanal. Das Untersuchungsnetz enthält 11,2 km Straßenseite mit rund 2.450 Anwohnern.

In der Analyse zur Lärmsituation für das Konzeptgebiet Mierendorffinsel wurde festgestellt, dass der Hauptlärmverursacher im Gebiet der Straßenverkehr ist. Dieser resultiert zu 80% aus Durchgangsverkehren durch das Konzeptgebiet. Am Tag treten Lärmbelastungen bis zu 71 dB(A) auf, die Nachtwerte erreichen bis zu 65 dB(A).

Die höchsten Lärmbelastungen treten am Tegeler Weg 71 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts, der Lise-Meitner-Straße 71 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts und an der Kaiserin-Augusta-Allee mit 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts auf. Damit werden die Schwellenwerte der Stufe I (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) für die Maßnahmen-Dringlichkeit (höchste Dringlichkeitsstufe) erreicht bzw. überschritten. Bei der Überschreitung der Stufe I sind möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung zu ergreifen.

Die höchsten Betroffenheiten (hohe Einwohnerdichte und hohe Lärmpegel) treten an der Kaiserin-Augusta-Allee im gesamten Streckenverlauf und am Tegeler Weg zwischen Bonhoefferufer und Tauroggerer Straße auf.

Die Lärminderungsplanung für das Konzeptgebiet Mierendorffinsel hat Maßnahmen zur Verkehrslärmverminderung, zur Verkehrslärmvermeidung, zur Verkehrslenkung und Verkehrsorganisation usw. untersucht. Unter den möglichen Maßnahmen und Ansätzen zur Verkehrsvermeidung gehört auch die Lärmvorsorge in der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung bietet zwar kaum wirkungsvolle Möglichkeiten zur Lärmsanierung, sie kann aber ihre Wirkung bei Neuplanungen von Baugebieten im Bereich des vorbeugenden Lärmschutzes voll entfalten. Eine Planung kann also auch ausgewogen sein, wenn dem Schutz vor Straßenverkehrslärm im Einzelfall größeres Gewicht als anderen Belangen zugestanden wird, solange die übrigen Belange ebenfalls ordnungsgemäß beachtet wurden.

Fazit für den Bebauungsplan VII-83-2 B: Bei der Neuausweisung von Baugebieten ist auf die gegenseitige Verträglichkeit der baulichen Nutzungen zu achten. Der Ausschluss von Nutzungen, die ein hohes Störpotential aufweisen ist daher im Bereich der Mierendorffinsel (z.B. in der Umgebung der Kaiserin-Augusta-Allee) notwendig.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Es erfolgte im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf eine Überprüfung bestehender festgesetzter Bebauungspläne, nach denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, die außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Einzelhandelskonzentrationen liegen, um die Bebauungspläne gegebenenfalls an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzupassen. Betroffen davon sind vor allem Bebauungspläne mit Festsetzungen von Gewerbe- und Industriegebieten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnungen von 1962 und 1968. Dazu gehörte auch der Bebauungsplan VII-83.

Der am 30. Dezember 1966 festgesetzte Bebauungsplan VII-83 setzte als Art der baulichen Nutzung für Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VII-83-2 B ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung 1962 und ein Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung 1962 fest.

Das Grundstück Lise-Meitner-Straße 6 und Teilflächen des Grundstücks Ilsenburger Straße 29 waren dem Industriegebiet und die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 2 und Mierendorffplatz 20 waren dem Gewerbegebiet zugeordnet. Während das Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung 1962 der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben diente, waren im Industriegebiet nach § 9 Baunutzungsverordnung 1962 Gewerbebetriebe unterzubringen, die in anderen Baugebieten unzulässig waren. In beiden Baugebieten waren allerdings auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Festsetzung eines Industriegebietes widerspricht den Zielen der Raum- und Landesplanung und sie ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Berlin, der hier Gemischte Baufläche M2 vorsieht, nicht entwickelbar. Ein Gewerbegebiet mit einer Fläche, die kleiner ist als 3 Hektar (ha) kann aus einer Gemischten Baufläche M2 entwickelt werden (siehe auch II. Punkt 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).

Die mögliche Ansiedelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wie sie in den beiden Baugebieten zulässig war, widersprach außerdem den Zielen der in der Stadtentwicklungsplanung Zentren/Einzelhandel (StEP Zentren 2020) geplanten Zentrenstruktur. Die historisch gewachsenen Zentren sollen erhalten und gestärkt werden, die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten an nicht integrierten Standorten soll vermieden werden.

Um negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 abzuwenden, wurde das Planungsrecht für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1990 angepasst. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach Baunutzungsverordnung 1990 entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und gewährleistet die städtebauliche Struktur in diesem Bereich. Damit kann auch die Begrenzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf ein Maß sichergestellt werden, das die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

Die Überleitung des Gewerbegebietes – GE – auf die Baunutzungsverordnung 1990 und die Änderung des Industriegebietes – GI – in ein Gewerbegebiet – GE – gemäß Baunutzungsverordnung 1990 war für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Geltungsbereiches gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich. Dieses Planerfordernis ergab sich aus der Notwendigkeit einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Der Bebauungsplan VII-83 setzt die geschlossene Bauweise fest. Gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung werden in der geschlossenen Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Das traf hier nicht zu. Die geschlossene Bauweise entsprach nicht dem baulichen Bestand auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B, auch keiner künftigen Bebauung und wurde daher aufgehoben. Die im Bebauungsplan VII-83 festgesetzte geschlossene Bauweise wurde aufgehoben, da aufgrund des Bestandes und für eine zukünftige Bebauung diese Festsetzung für eine Entwicklung zu starr war. Mit der Aufhebung war weiterhin das Ziel verbunden, vertretbare Anschlussbebauungen hinsichtlich der Baukörperstellung für die gründerzeitliche Bebauung entlang der Kaiserin-Augusta-Allee zu ermöglichen. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, keine Bauweise fest zu setzen.

Eine Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch nicht erforderlich. Für die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 6 und Ilsenburger Straße 29 bleibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 und für die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 6 und Mierendorffplatz 20 bleibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 sowie maximal 4 Vollgeschosse weiterhin Grundlage bei der Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B.

2. Intention des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan VII-83-2 B sichert – in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan – unter Weitergeltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die gewerblich genutzten Grundstücke planungsrechtlich für die Unterbringung von Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung 1990.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan VII-83-2 B wurde als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch erarbeitet und setzt die Art der baulichen Nutzung neu fest. Die festgesetzte „geschlossene“ Bauweise ist aufgehoben worden. Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen zeichnerisch Gewerbegebiet – GE– und über textliche Festsetzungen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als Gewerbegebiet – GE – gemäß § 8 Baunutzungsverordnung 1990 festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die gemäß § 8 Baunutzungsverordnung vorgegebenen Nutzungen im Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Baunutzungsverordnung durch textliche Festsetzungen (TF) differenziert.

Demnach sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 8 Abs. 1 sowie 2 Nr. 1 und 4 Baunutzungsverordnung).

Ausnahmsweise zulässig 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 (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Baunutzungsverordnung).

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Tankstellen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung) – siehe textliche Festsetzung Nr. 1.
- Vergnügungsstätten (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung) – siehe textliche Festsetzung Nr. 2.

3.2 Bauweise

Die bisher festgesetzte „geschlossene“ Bauweise wurde durch die textliche Festsetzung Nr. 4 aufgehoben. Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.3 Immissionsschutz / Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (textliche Festsetzung Nr. 3).

3.4 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise enthalten, außer Kraft. Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen weiter (textliche Festsetzung Nr. 4).

3.5 Bestandsschutz

Der Bebauungsplan hat nur Wirkung für die Zukunft. Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-83-2 B planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht genehmigte und 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 die Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch eine Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von baulichen Änderungen im Bestand begleitet ist.

4. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans VII-83-2 B war erforderlich, weil die nach bisher geltendem Planungsrecht mit dem festgesetzten Bebauungsplan VII-83 vom 30. Dezember 1966 zulässigen Nutzungsarten (Gewerbe- bzw. Industriegebiet) nicht mehr dem inzwischen erforderlichen Nutzungsumfang im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprachen. Eine Ausweisung als Industriegebiets war weder aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Grundstücke Lise-Meitner Straße 6 sowie Teilflächen des Grundstücks Ilsenburger Straße 29 entwickelbar.

Für die durch den Bebauungsplan VII-83 als „Industriegebiet“ festgesetzte Fläche ist festzustellen, dass seit Festsetzung des Bebauungsplanes 1966 die zulässige Nutzung nicht umgesetzt wurde und sich hier kein Betrieb angesiedelt hat, der dem Gebietscharakter eines Industriegebietes entspricht.

Von den auf den Grundstücken Lise-Meitner-Straße 6 und Ilsenburger Straße 29 bestehenden Gewerbebetrieben gehen keine Störungen aus, die eine Beibehaltung der Festsetzung als „Industriegebiet“ gerechtfertigt hätten. Das festgesetzte „Industriegebiet“ hatte sich im Laufe der Jahre bereits von seinen Nutzungen her als „Gewerbegebiet“ entwickelt.

Die mit dem Bebauungsplan VII-83-2 B vorgenommene Änderung der Nutzungsart ist auf die bestehende Situation im Geltungsbereich abgestellt. Die bisherigen Industriegebietsflächen wurden als „Gewerbegebiet“ –GE– festgesetzt. Charakteristik des Gewerbegebietes ist es, dass es der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Das ist hier erfüllt. Insofern entzieht die Neufestsetzung des Gewerbegebietes lediglich planungs-

rechtliche Nutzungsmöglichkeiten, die in der Vergangenheit nicht realisiert wurden und somit nach § 42 Abs. 2 Baugesetzbuch entschädigungsfrei durch neue Festsetzungen abgelöst wurden.

Die „Herabzonung“ der bisherigen Festsetzung als Industriegebiet zum Gewerbegebiet wirkt sich schadensrechtlich nicht auf die betroffenen Grundstücksbereiche aus. Auf dem Grundstück Lise-Meitner Straße 6 ist inzwischen ein Einzelhandelsbetrieb errichtet worden, der mit der bisherigen Nutzungsfestsetzung ebenso vereinbar ist wie mit der nunmehr festgesetzten.

Auf dem Grundstücksbereich des Grundstücks Ilsenburger Straße 29, der bisher kleingärtnerisch genutzt wurde, wurde innerhalb der entschädigungsrelevanten Frist nach Festsetzung des Baugebietes kein Vorhaben beantragt. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bleibt gewahrt.

Für die Grundstücke Mierendorffplatz 20 und eine Teilfläche des Grundstücks Ilsenburger Straße 29, die als Gewerbegebiet – GE – auf der Grundlage von § 8 der Baunutzungsverordnung von 1962 festgesetzt waren, erfolgte die Überleitung in ein Gewerbegebiet – GE – gemäß § 8 Baunutzungsverordnung 1990.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-83 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B basierten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962. Danach war in Gewerbegebieten die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig. In Industriegebieten konnten auch Betriebe errichtet werden, die in anderen Baugebieten unzulässig waren.

Die Zulässigkeiten sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet ermöglichten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-83 auch die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel.

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-83 ergebenden Folgen hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel war für das in Rede stehende Plangebiet nicht mit den inzwischen beschlossenen übergeordneten Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die nunmehr durch den Bebauungsplan VII-83-2 B festgesetzte Nutzung als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung 1990 trägt den Vorstellungen im Hinblick auf die übergeordneten Vorgaben Rechnung. Es wird damit Vorsorge getroffen, dass im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, die sich auf die örtlichen oder überörtlichen Zentrenstrukturen nachteilig auswirken könnten. Dies betrifft gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche über 1200 m². Großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, sind nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B wird insgesamt ein Gewerbegebiet – GE – festgesetzt. Grundlage dafür bildet § 8 Baunutzungsverordnung 1990.

Entsprechend dem Nutzungskatalog des § 8 der Baunutzungsverordnung 1990 werden gemäß § 1 BauNVO gewerbliche Nutzungen neu festgelegt, die eine städtebauliche Nutzungsvielfalt erreichen, aber auch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Nutzungen im Gewerbegebiet und unter Berücksichtigung der im Süden angrenzenden Wohnbebauung an der Kaiserin-Augusta-Allee (Gemischtes Gebiet mit hohem Wohnanteil), der nordwestlich im Allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan VII-113) liegenden Wohnbebauung an der Lise-Meitner-Straße / Olbrichtstraße und den östlich liegenden Kleingartenkolonien schaffen, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Nutzungskonflikten zu begegnen.

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In den Bebauungsplan VII-83-2 B werden ohne Änderung aus dem Nutzungskatalog die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4, Abs. 3 Nr. 1 und 2 Baunutzungsverordnung – übernommen. Über textliche Festsetzungen erfolgt eine Regelung zu § 8 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (Tankstellen) und Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten).

Mit dem Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht in Frage gestellt.

Das Gewerbegebiet grenzt im Süden an das durch den Baunutzungsplan festgesetzte Gemischte Gebiet nördlich der Kaiserin-Augusta-Allee an. Dieses Gemischte Gebiet wird von einer Gründerzeitbebauung mit nach Norden geöffneten Höfen geprägt. In den straßenseitigen Erdgeschossbereichen befinden sich Läden, in den darüber liegenden Geschossen Wohnungen. Das heißt, dieses Gemischte Gebiet wird überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Es unterscheidet sich darin nicht von dem auf der südlichen Seite der Kaiserin-Augusta-Allee gelegenen, durch den Baunutzungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet. Auch hier befinden sich in der Erdgeschosszone Geschäfte, darüber liegen Wohnungen. Auf die über 800 Wohnungen entlang dieses Teils der Kaiserin-Augusta-Allee kommen rund 90 Läden. Vier davon im Gemischten Gebiet zählen zu den Vergnügungsstätten.

Der vorgenommene Ausschluss der o.g. Nutzungen dient der Sicherstellung der Vereinbarkeit der beabsichtigten Gewerbegebietsnutzung und neuer Ansiedlung mit den in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen, insbesondere Wohnen und Kleingärten.

Das festgesetzte Gewerbegebiet, das sich bisher planungsrechtlich aus einem Industrie- und einem Gewerbegebiet zusammensetzte, ist gekennzeichnet durch eine vorhandene gewerbliche Nutzung, die sich nicht störend auf die benachbarten Nutzungen auswirkt. Das Nebeneinander des wohngeprägten Gemischten Gebietes an der Kaiserin-Augusta-Allee und der gewerblichen Nutzung besteht bereits seit den 20iger Jahren des letzten Jahrhunderts. Es handelt sich hierbei um gewachsene städtebauliche Strukturen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind sichergestellt. Damit wird auch dem Gebot gemäß §§ 3, 5 und § 50 Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) Rech-

nung getragen, wonach die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen soweit wie möglich vermieden werden. § 50 Bundes-Immissionschutzgesetz fordert jedoch nicht die räumliche Trennung, sondern die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umweltauswirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden. Die neuen Festsetzungen berücksichtigen das Nebeneinander unterschiedlicher Baugebiete und Nutzungen.

Das Plangebiet liegt im Konzeptgebiet Mierendorffinsel, eines der zwölf Konzeptgebiete der gesamtstädtischen Lärmaktionsplanung für Berlin. (Siehe dazu auch Kapitel I. Punkt 3.10 Lärminderungsplanung) In der Analyse zur Lärmsituation für das Konzeptgebiet Mierendorffinsel wurde festgestellt, dass der Hauptlärmverursacher im Gebiet der Straßenverkehr ist. Am Tag treten an der Lise-Meitner-Straße 71 dB(A) tags, an der Kaiserin-Augusta-Allee Lärmbelastungen bis zu 70 dB(A) auf, die Nachtwerte erreichen an beiden Straßen bis zu 65 dB(A). Damit werden die Schwellenwerte der Stufe I für die Maßnahmen-Dringlichkeit (höchste Dringlichkeitsstufe) erreicht bzw. überschritten. Bei der Überschreitung der Stufe I sind möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung zu ergreifen. Bei der Neuausweisung von Baugebieten ist auf die gegenseitige Verträglichkeit der baulichen Nutzungen zu achten. Die Ausschlüsse von Nutzungen, die ein hohes Störpotential aufweisen sind daher auf Grund der Wohnnutzung an beiden Straßen städtebaulich notwendig und erforderlich.

„Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.“ (Textliche Festsetzung Nr. 1)

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Tankstellen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung generell ausgeschlossen, da die von diesen Nutzungen ausgehenden Belastungen (Lärm und Abgase an- und abfahrender Fahrzeuge (zum Teil 24-Stunden-Betrieb) etc.) mit der vorhandenen und angestrebten Nutzungsstruktur und ihrer städtebaulichen Ausprägung keine standortgerechte Nutzung darstellen. Tankstellen wären im Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkungen zulässig, d.h. auch mit angeschlossenen Reparaturwerkstätten, Prüfständen und dergleichen. Sie verursachen damit ganztägig (24 Stunden) zusätzlichen Betriebslärm, der das direkt angrenzende Gemischte Gebiet mit einem hohen Wohnanteil weiter belasten würde und vermieden werden soll. Für die im Süden angrenzenden offenen Höfe der im Gemischten Gebiet befindlichen Wohnbebauung wäre das neben dem Verkehrslärm der Kaiserin-Augusta-Allee und der Lise-Meitner-Straße eine zusätzliche Lärmbelastung. Für die Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes VII-113 an der Lise-Meitner-Straße / Olbrichtstraße gilt das gleiche (siehe auch Kapitel I. Punkt 3.10 Lärminderungsplanung für Berlin).

Unabhängig von der Betrachtung des Störpotentials gilt im übrigen, dass Berlin flächendeckend ausreichend mit Tankstellen versorgt ist. Allein im Umkreis von rd. 2 km um das Plangebiet herum befinden sich 4 Tankstellen, in der Kaiserin-Augusta-Allee, der Otto-Suhr-Allee und der Kaiser-Friedrich-Straße, die die Versorgung sicherstellen.

„Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“ (Textliche Festsetzung Nr. 2)

Über die textliche Festsetzung Nr. 2 sind Vergnügungsstätten nicht mehr - wie in § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung 1990 enthalten - ausnahmsweise zulässig, sondern unzulässig. Mit dem Ausschluss der Ausnahme für das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B verändert sich die Zweckbestimmung des Baugebietes (GE) nicht, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-4 Baunutzungsverordnung). Der Ausschluss dieser speziellen Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist auch in Bezug auf die dadurch beschränkte Baufreiheit mit Artikel 14 Grundgesetz (GG) vereinbar.

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

Das bedeutet, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten als zentrale Dienstleistungsbetriebe hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung einen überörtlichen Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.02. 1986).

Zu den Vergnügungsstätten zählen z.B.:

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

Auch vor dem Hintergrund, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Rahmen einer erforderlichen Einzelfallprüfung nicht der Funktion und der Charakteristik eines Gewerbegebietes entsprechen könnten (siehe auch Fickert / Fiesler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 8, Randnummer (RN) 16 11. Auflage 2008) und mit ihnen weiterhin städtebaulich nicht vertretbare Auswirkungen (siehe Ausführungen unten) verbunden sein könnten, sollen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um eine eindeutige und für jeden Antragsteller nachvollziehbare Regelung zu erzielen. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in diese Regelung einbezogen worden, da aufgrund des Vorhandenseins derartiger Nutzungen in der näheren Umgebung (Häufung, Gefahr des Trading-Down-Effektes, siehe unten) die Konfliktbewältigung ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen und nicht dem nachfolgenden Zulassungsverfahren vorbehalten sein soll.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B liegt an einer Nahtstelle zwischen einer Baugebietsausweisung „Gemischtes Gebiet“, wo die Wohnnutzung überwiegt (Kaiserin-Augusta-Allee), und einem nach Norden vorhandenen und sich entwickelnden Gewerbegebiet bis hin zum Hohenzollernkanal.

Die Nähe des Gebietes zur Innenstadt und die gute verkehrliche Anbindung sowohl vom Individualverkehr als auch vom öffentlichen Personennahverkehr machen diesen Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Art interessant.

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

Um den Interessenkonflikten innerhalb des Gewerbegebietes als auch der Konfliktsituation mit der angrenzenden Wohnbebauung im Nordwesten (Allgemeines Wohngebiet - WA) wie im Süden (Gemischtes Gebiet - Wohnen) im Vorfeld zu begegnen, werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das ist auch vertretbar, da sich in der Kaiserin-Augusta-Allee innerhalb des Gemischten Gebietes vier Vergnügungsstätten etabliert haben. Weitere Einrichtungen in der Umgebung sind als Häufung und als nicht mehr tragfähig

anzusehen und städtebaulich nicht verträglich. Diese vorhandenen Einrichtungen in der Kaiserin-Augusta-Allee befinden sich auf der Seite des Gemischten Gebietes, sie sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgrund der Baugebietszuordnung Allgemeines Wohngebiet unzulässig.

Die beiderseits der Kaiserin-Augusta-Allee gelegene, weitgehend im Bestand erhaltene gründerzeitliche Bebauung wird durch Läden in der Erdgeschosszone und darüber liegenden vier Wohngeschossen geprägt. Auf die über 800 Wohnungen entlang dieses Teils der Kaiserin-Augusta-Allee kommen rund 90 Läden. Das heißt, auf ca. 9 Wohnungen kommt eine gewerbliche Nutzungseinheit. Damit steht fest, dass die gründerzeitliche Bebauung entlang der Kaiserin-Augusta-Allee durch Wohnnutzung geprägt ist, obwohl es sich hier auf der nördlichen Seite der Kaiserin-Augusta-Allee planungsrechtlich um ein Gemischtes Gebiet handelt. Auf der südlichen Seite der Kaiserin-Augusta-Allee liegt ein vergleichbares Gebiet, das allerdings eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet hat. Somit siedelten sich die Vergnügungsstätten auf der nördlichen Seite, auf der sie planungsrechtlich zulässig sind, an.

Die Struktur der Gewerbebetriebe (Läden) in der Kaiserin-Augusta-Allee ist sehr heterogen. Neben einer großen Anzahl von Restaurants, Imbissen und sonstigen Gaststätten gibt es drei Bäckereien, vier Frisöre, acht weitere Geschäfte, die Dienstleistungen zur „Körperpflege“ anbieten wie Nagelstudios, Kosmetik oder Massage, drei Ärzte, eine Apotheke, drei Lebensmittelgeschäfte und fünf für Zeitschriften und Tabakwaren usw.

Wie bereits auf Seite 21 (sowie unter Kapitel I. Punkt 3.10) dargelegt, ist vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Lärmaktionsplanung für das Konzeptgebiet Mierendorffplatz der Ausschluss von Nutzungen, die ein hohes Störpotential aufweisen, speziell in der Nähe der Kaiserin-Augusta-Allee und am Mierendorffplatz (mit den nach Norden geöffneten Höfen der Bebauung) und auch in der Lise-Meitner-Straße (mit zwei gegliederten 4 - 8 geschossigen (Wohn-) Scheiben aus den 1970iger Jahren, die parallel zur Lise-Meitner-Straße verlaufen) aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung städtebaulich notwendig und erforderlich.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten für das Gewerbegebiet im Bebauungsplan VII-83-2 B ist auch im Zusammenhang mit dem festgesetzten Bebauungsplan 4-4 (Gaußstraße / Lise-Meitner-Straße) und dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf VII-83-1 B (Kepler-Olbers-, Lise-Meitner-Straße) zu sehen, die ebenfalls entsprechende Regelungen für ihr Gewerbegebiet treffen bzw. treffen sollen. Dies ist ein Regulativ, um einseitige Nutzungen zu verhindern und einseitiger Nutzungsentwicklung entgegen zu wirken.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat eine Fläche von 65 km². Davon sind lediglich 3 km² als gewerbliche Baufläche planungsrechtlich festgesetzt. Darunter fallen Flächen, die durch den Baunutzungsplan als beschränktes oder reines Arbeitsgebiet festgesetzt wurden sowie Gewerbe und Industriegebiete, die durch Bebauungspläne festgesetzt wurden.

Von den 3 km² werden 1/3, also 1 km², durch Versorgungsanlagen wie Kraft- und Gaswerke genutzt oder sind Standorte der Berliner Stadtreinigung, der

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) und der Feuerwehr. Die anderen 2 km² werden zum Teil im Bestand durch Kleingärtner genutzt wie z.B. von der Kolonie Pretoria. Andere Flächen wurden „tertiärisiert“, d.h. dort befinden sich Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Standorte der Deutschen Rentenversicherung (ehemals BfA). Damit bleibt nur ein kleiner Anteil der Flächen übrig für produzierendes oder produktionsnahes Gewerbe.

Innerhalb des S-Bahn-Ringes sind im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf großflächigere, zusammenhängende Gewerbegebiete nur im Umkreis des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VII-83-2 B zu finden.

In Anbetracht dieser stadträumlichen Lage ist daher festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall um einen besonders wertvollen Bereich handelt, der entsprechend der vorhandenen gewerblichen Nutzungen weiter zu entwickeln ist.

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

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

Kleinere Vergnügungsstätten, soweit sie als störungsfrei und gebietsvertraglich eingestuft werden, können sich in den festgesetzten Mischgebieten und Gemischten Gebieten ansiedeln, sofern dadurch nicht eine unzulässige Häufung entsteht.

Größere, kerngebietstypische Vergnügungsstätten können sich generell in den zumeist innerstädtisch gelegenen Kerngebieten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie als Gewerbebetriebe aller Art in nach den Baunutzungsverordnungen 1962-1986 festgesetzten Gewerbegebieten sowie in beschränkten Arbeitsgebieten nach § 7 Nummer 10 Bauordnung für Berlin von 1958 ansiedeln. Vergnügungsstätten sind weiterhin – wie bereits oben dargelegt – ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1990 im Gewerbegebiet zulässig, soweit sie dem Charakter des Baugebietes entsprechen.

4.2 Bauweise

Der Bebauungsplan VII-83 setzt die geschlossene Bauweise fest. Gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung werden in der geschlossenen Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die geschlossene Bauweise entspricht nicht dem baulichen Bestand auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B und wird daher aufgehoben. Mit der Aufhebung ist weiterhin das Ziel verbunden, vertretbare Anschlussbebauungen hinsichtlich der Baukörperstellung der gründerzeitlichen Bebauung entlang der Kaiserin-Augusta-Allee zu ermöglichen.

Die auf den Baugrundstücken errichteten gewerblichen Baukörper wurden größtenteils mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Gebäudelänge von über 50 m errichtet, so dass auf sie weder die „offene“ (Gebäude bis zu einer Länge von 50,0 m) noch die „geschlossene“ Bauweise (Gebäude mit Brandwänden werden auf den Nachbargrenzen, d.h. ohne Grenzabstand errichtet) zutrifft. Durch die unterschiedlichen Bauformen der entstanden Gewerbebauten lässt sich aber auch keine „abweichende“ Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung 1990 festsetzen.

Die bisher festgesetzte „geschlossene“ Bauweise wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 aufgehoben. Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Bauweise kann unterbleiben, wenn sie nicht erforderlich ist beziehungsweise insbesondere, wenn sie hinderlich oder unzweckmäßig ist, was in Gewerbe- und Industriegebieten häufig zutrifft. Die Gebäude sind hier oftmals länger als 50 m, ein Grenzabstand ist jedoch meist angebracht oder ergibt sich zwingend aus der Gebäude- und Grundstücksfunktion.

Auch im Hinblick auf die angrenzende gründerzeitliche Wohnbebauung (festgesetztes Gemischtes Gebiet) an der Kaiserin-Augusta-Allee ergäbe sich bei Anwendung der geschlossenen Bauweise in Verbindung mit der Tatsache, dass die Grundstücke in voller Tiefe überbaubar sind, ein Problem. Durch eine zulässige Grenzbebauung könnten die nach Norden geöffneten Höfe durch bauliche Anlagen (auch mehrgeschossige) geschlossen werden, woraus sich negative Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung dieser Höfe und der dazugehörigen Wohnungen ergäben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wären gefährdet.

Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, **keine** Bauweise festzusetzen.

4.3 Immissionsschutz / Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan für Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Die Innenstadtbezirke zählen zu den Gebieten mit hohen Emissionen, wo sich der Schadstoffausstoß von Kraftfahrzeugen, Ofenheizungen und Industrie überlagert. Die Gebiete mit hoher Immissionsbelastung stimmen im wesentlichen mit den Gebieten hoher Emissionen überein. Zur Verbesserung der Berliner Luft sind Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen notwendig. Mit der Darstellung des „Vorranggebietes für Luftreinhaltung“ im Flächennutzungsplan für Berlin wurden räumliche Prioritäten für die geplanten Einschränkung von Emissionen gesetzt. Das Vorranggebiet umfasst im wesentlichen die Innenstadtbezirke mit ihrer hohen Immissionsbelastung. Die jeweils erforderlichen Maßnahmen können im Flächennutzungsplan nicht konkret benannt werden, die Notwendigkeit entsprechender Festsetzungen ist vielmehr bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Feuerungsanlagen gesenkt werden. Die Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen

für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch. Die textliche Festsetzung wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein.

4.4 Außer Kraft setzen bestimmter bisheriger planungs- und baurechtlicher Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 wird festgelegt, dass sämtliche bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Bebauungsplan VII-83-2 B außer Kraft gesetzt werden.

Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass durch den Bebauungsplan VII-83-2 B lediglich die Nutzungsart neu festgesetzt wird und die Bauweise aufgehoben wird; die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-83 für den Geltungsbereich gelten weiter fort.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B als „Gemischte Baufläche M2“ dargestellt und liegen im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

M2-Flächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist. Sie tragen den Charakter eines Mischgebietes oder der Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung.

Nach den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan (AV-FNP vom 8. 9. 2006) können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes – hier Gemischte Baufläche M2 – gemäß des Entwicklungsrahmens im Regelfall andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als 3 Hektar (ha) entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Das heißt, es kann z.B. ein Gewerbegebiet mit einer Fläche, die kleiner als 3 Hektar (ha) ist, aus einer Gemischten Baufläche M2 entwickelt werden.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B handelt es sich um eine Fläche kleiner als 3 ha. Der Bebauungsplan VII-83-2 B ist gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für M2-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung überlassen. Maßgeblich ist dabei die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche

Ordnung. Im vorliegenden Fall bestimmt der festgesetzte Bebauungsplan VII-83 das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Vorranggebiet für Luftreinhaltung wird durch die Festsetzung immissionsbezogener Maßnahmen (textliche Festsetzung Nr. 3) berücksichtigt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Belange des Allgemeinwohls

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand mit seinen gewerblichen Nutzungen als auch künftigen Ansiedlungen Rechnung trägt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen im Bebauungsplan stellt sicher, dass das angrenzende Gemischte Gebiet mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung und die in der Umgebung befindlichen Allgemeinen Wohngebiete keiner zusätzlichen Belastung durch ein großes Verkehrsaufkommen auch in den Nachtstunden ausgesetzt sind.

2. Teilweise Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens VII-236

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans VII-83-2 B wurde für die Flächen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, die Bearbeitung durch das Bebauungsplan-Verfahren VII-236 durch Beschlussfassung des Bezirksamtes eingestellt. Die Beschlussfassung erfolgte im Zusammenhang und mit der Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans VII-83-2 B.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine sozialgerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Sie wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus.

4. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Mit Datum vom 26. April 2007 ist beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf ein Bauantrag eingegangen mit dem beabsichtigt wurde, die Verkaufsfläche des bestehenden Einzelhandelsfilialisten auf dem Grundstück Lise-Meitner-Straße 6 von rund 780 m² auf rund 890 m² zu erweitern. Dieses Vorhaben steht den Zielsetzungen des Bebauungsplans VII-83-2 B entgegen. (Verkaufsfläche von höchstens 800 m² möglich).

Aus diesem Grund wurde das Vorhaben gemäß § 15 Baugesetzbuch zurückgestellt. Gleichzeitig hat das Bezirksamt mit Wirkung vom 17. Juli 2007 beschlossen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch zu erlassen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf hat in ihrer Sitzung am 11. Oktober 2007 dem Erlass der Rechtsverordnung über die Veränderungssperre VII-83-2 B / 25 zugestimmt.

Da der Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B nicht innerhalb der Zweijahresfrist der Veränderungssperre festgesetzt werden konnte, hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf am 26. Mai 2009 nach Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zu Drucksache Nr. 1222/3 am 30. April 2009 den Erlass einer Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre VII-83-2B/25 beschlossen. Dieser wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 13. Juni 2009 auf Seite 271 verkündet.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan VII-83-2 B setzt die Art der baulichen Nutzung neu fest und hebt die geschlossene Bauweise auf. Änderungen zum geltenden Planungsrecht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht vorgenommen. Hier gilt der festgesetzte Bebauungsplan VII-83 weiter. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-83-2 B nicht vor.

5.2 Umweltbericht, Umweltprüfung

Der Bebauungsplan VII-83-2 B ist als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch erarbeitet worden und trifft neue Festsetzungen über die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung. Er setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet – GE – nach § 8 Baunutzungsverordnung 1990 fest und hebt die geschlossene Bauweise auf. Die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Bebauungsplan VII-83 bleiben unverändert gültig.

Ziel des Bebauungsplans VII-83-2 B ist es, die gewerbliche Nutzung zu erhalten und fortzuentwickeln und dabei solche gewerblichen Nutzungen zuzulassen, die mit dem Planungsziel vereinbar sind.

Mit dem einfachen Bebauungsplan VII-83-2 B wird für die nördliche Teilfläche des Geltungsbereiches die Art der baulichen Nutzung von einem Industriegebiet – GI – in ein Gewerbegebiet geändert und für die südliche Teilfläche die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet – GE – gemäß Baunutzungsverordnung 1962 in ein Gewerbegebiet – GE – gemäß Baunutzungsverordnung 1990 überführt.

Die verfahrensmäßige Bearbeitung des Bebauungsplans VII-83-2 B erfolgte gemäß § 13a Baugesetzbuch.

Dem Bebauungsplan liegt der am 30. Dezember 1966 festgesetzte Bebauungsplan VII-83 zugrunde. Dieser setzte für die Grundstücke Lise-Meitner-Straße 6 und Teilflächen des Grundstücks Ilseburger Straße 29 Industriege-

biet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 und geschlossene Bauweise fest. Für die Grundstücke Mierendorffplatz 20 und Lise-Meitner-Straße 2 setzte er Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 und 4 Vollgeschosse sowie geschlossene Bauweise fest. Mit dem Bebauungsplan VII-83-2 B erfolgt die Umstellung bzw. die Änderung der Art der baulichen Nutzung des Gewerbe- bzw. Industriegebietes auf die Baunutzungsverordnung 1990 (Anpassung an die Ziele der Raumordnung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches.

Gemäß § 13a Baugesetzbuch können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie

1. die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
2. die Nachverdichtung oder
3. 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 einfache Bebauungsplan VII-83-2 B wurde nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt / fortgeführt, der andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Siedlungszusammenhang zum Ziel hat. 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, Krautzberger, Löhr, Kommentar Baugesetzbuch, 10. Auflage, § 13a RN 4 S. 301). Nach § 13a Abs. 4 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan auch geändert oder ergänzt werden, wenn die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt sind. Diese inhaltliche Voraussetzung liegt bei dem Bebauungsplan VII-83-2 B mit der geplanten Änderung der baulichen Nutzung (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) vor.

Der einfache Bebauungsplan VII-83-2 B, der nur die Art der baulichen Nutzung ändert bzw. anpasst und die geschlossene Bauweise aufhebt, gilt in Verbindung mit dem Bebauungsplan VII-83, der zur Beurteilung von Bauvorhaben hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin Anwendung findet. Die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch zulässige Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von maximal 20.000 m² wird im Geltungsbereich mit der über den Bebauungsplan VII-83 möglichen Grundfläche von ca. 13.150 m² (Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 bzw. 0,7) nicht überschritten.

Im Umkreis des Geltungsbereiches wurde kein Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt, der in einem sachlichen, räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan VII-83-2 B stand. Bei der künftig beabsichtigten Verfahrens-

umstellung des angrenzenden Bebauungsplanentwurfes VII-83-1 B auf die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch wäre jedoch dieses sogenannte Kumulationsgebot zu prüfen.

Als weitere Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch wurden erfüllt:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden.
- Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH)- Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden nicht beeinträchtigt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch).

Damit lagen die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch vor.

Für den Bebauungsplan VII-83-2 B wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch angewandt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, vom Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen, § 4 c Baugesetzbuch (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch gelten bei einem Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit dem Bebauungsplan VII-83-2 B nicht verbunden.

Das Bebauungsplanverfahren VII-83-2 B entsprach den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch und konnte auf Grundlage von § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch bearbeitet werden.

Für den Bebauungsplan VII-83-2 B wurde das beschleunigte Verfahren angewandt, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch und einem Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch wurde abgesehen (§ 13 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch nach den allgemeinen

Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten (§ 2 Abs. 3 Baugesetzbuch) sowie gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch). Die umweltrelevanten Belange wurden daher nochmals betrachtet und bewertet.

Die im Geltungsbereich zukünftig zulässige Versiegelung erhöht sich gegenüber der zulässigen Versiegelung gemäß geltendem Planungsrecht im Bebauungsplan VII-83 nicht. Damit tritt keine Verschlechterung für die Schutzgüter Boden und Wasser ein. Auch eine ungünstige Beeinflussung des Klimas durch die Planung ist nicht erkennbar, da durch den Bebauungsplan VII-83 schon ein Baurecht besteht und das Nutzungsmaß durch den Bebauungsplan VII-83-2 B nicht verändert wird.

Die Anforderungen, die aus dem Vorranggebiet für Luftreinhaltung resultieren, werden durch die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Beschränkung zulässiger Brennstoffe) erfüllt. Es sind auch keine Anhaltspunkte für umweltbezogene negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit erkennbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Innenstadtgebiet, welches aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sowie der Verkehrsanlagen als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Bei der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Gewichtung der Einzelinteressen ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es sich für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches um die Änderung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet und für den südlichen Teil des Geltungsbereiches um die erneute Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß Baunutzungsverordnung 1990 handelt. Da für Industriegebiete keine Orientierungswerte in der DIN 18005 genannt werden, ergibt sich aus der beabsichtigten Gewerbegebietsfestsetzung eine Verbesserung der Immissionssituation für die angrenzenden Bereiche.

Für Gewerbegebiete gilt die DIN 18005 mit den dort geltenden Orientierungswerten von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Mit den erreichten Schallpegeln von 71 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts entlang der Lise-Meitner-Straße werden diese Orientierungswerte deutlich überschritten (siehe auch Kapitel I Punkt 3.10 Lärminderungsplanung für Berlin).

Maßgeblich für die Einschätzung der Schutzbedürftigkeit von empfindlichen Nutzungen im Gewerbegebiet ist deren Einordnung in den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Maßnahmen zum passiven Schallschutz können für empfindliche Nutzungen im Gewerbegebiet wie Büroräume, Aufenthaltsräume für Personal oder Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten bereits ab mehr als 60 dB(A) erforderlich werden. Die Einhaltung notwendiger Maßnahmen gemäß DIN 4109, die in Berlin eingeführte technische Baubestimmung ist, muss im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens nachgewiesen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine Hinweise über das Vorkommen von besonders streng geschützter Vegetation oder das Vorkommen von schützenswerten Bäumen oder Pflanzen sowie über das Vorkommen von besonders streng geschützten Tierarten bekannt geworden.

Gemäß Baumschutzverordnung bedarf die Fällung von Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen, eines eigenständigen Genehmigungsverfahrens. Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelungen.

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Stadtbild wird nicht beeinträchtigt.

Von der Planung sind weder Schutzgebiete noch Teile von Natur und Landschaft betroffen, die den besonderen Schutzbestimmungen des Naturschutzrechtes unterliegen.

Nach bisheriger Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-i BauGB genannten Schutzgüter.

IV. Haushaltmäßige Auswirkungen

Für das Land Berlin entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Einnahmen oder Ausgaben.

V. Verfahrensablauf

1. Mitteilung über die Planungsabsicht

Gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) wurde die Absicht, den Bebauungsplan VII-83-2 B aufstellen zu wollen, mit Schreiben vom 21. Mai 2007 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (-I B-) und an die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (-GL 8-) mitgeteilt.

Als wesentliche vorgesehene Festsetzung des Bebauungsplans wurde darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung für den Planbereich die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan gewährleistet werden sollen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (-I B 32-) teilte mit Schreiben vom Juni 2007 (Eingang 8. Juni 2007) mit, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (-GL 8.2-) äußerte in ihrer Stellungnahme vom 11. Juni 2007 keine Bedenken gegen die Planungsabsicht.

2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat gemäß § 4 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in seiner 25. Sitzung am 29. Mai 2007 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 40 die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-83-2 B auf der Grundlage des Planentwurfs vom 29. Mai 2007 beschlossen.

Gleichzeitig mit der Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die teilweise Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens VII-236 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens wurde für die Grundstücke aufgehoben, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-83-2 B befinden. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Mierendorffplatz 20, Lise-Meitner-Straße 2 und 6 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Ilseburger Straße 29.

2.1 Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C 3) wurde mit Schreiben vom 13. Juni 2007 über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B und den Beschluss über die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Verfahrens VII-236 informiert.

2.2 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Die Beschlüsse über die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-83-2 B und die teilweise Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens VII-236 wurden gemäß § 4 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 am 8. Juni 2007 auf Seite 2207 bekannt gegeben.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs - AGBauGB) fasste das Bezirksamt gleichzeitig mit der Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Insgesamt 29 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21. August 2007 über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde in der Zeit vom 27. August bis einschließlich 28. September 2007 in den Räumen des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes durchgeführt.

Der Hinweis auf die „frühzeitige“ Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 24. August 2007, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ veröffentlicht.

Der Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B lag zur Einsicht im Zimmer der Sachbearbeiterin aus.

Betroffene und die interessierte Öffentlichkeit konnten sich anhand des ausliegenden Bebauungsplanentwurfes bei den Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes informieren. Die Auskünfte konnten Montag bis Mittwoch in der Zeit von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.00 Uhr, sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten eingeholt werden.

Im Internet konnte der Bebauungsplaninhalt mit den geplanten Festsetzungen unter www.charlottenburg-wilmersdorf.de „Stadtplanungsamt“ während der Auslegungszeit abgerufen werden.

Innerhalb der frühzeitigen Beteiligung ließen sich acht Besucher über den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes informieren. Eine Auskunft wurde telefonisch erteilt. Schriftlich beteiligten sich zwei Träger öffentlicher Belange.

Die DB Service Immobilien GmbH hat einen Zwischenbescheid geschickt. In einer weiteren Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass die Anlagen der Deutschen Bahn AG nicht betroffen sind. Die Stellungnahmen der Vattenfall Europe Bereich Wärme, Vertrieb/Netz und Immobilienplanung sind Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und dort sind sie eingeflossen.

Von den Besuchern wurden keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert.

Während des Auslegungszeitraumes wurden keine Stellungnahmen (mündlich und schriftlich) abgegeben.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschloss mit der Aufstellung des Bebauungsplanes VII-83-2 B am 17. Juli 2007 auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 31. Januar 2008 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B vom 23. Januar 2008 (Reg. Nr. 2182a) mit der Begründung vom 23. Januar 2008 aufgefordert.

Bis zum Termin der Rückäußerung (7. März 2008) gingen zum Bebauungsplanentwurf und der Begründung 21 Stellungnahmen im Stadtplanungs- und Vermessungsamt ein. Sechs Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht am Verfahren beteiligt. Es wurde davon ausgegangen, dass deren Belange von dem Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B nicht berührt waren.

Keiner der Beteiligten äußerte Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen. Es wurden 9 Hinweise / Anregungen, die keine Änderungen auf den Bebau-

ungsplanentwurf oder die Begründung hatten vorgebracht, 3 Hinweise waren abwägungsrelevant und sind in die Begründung eingegangen. Zwei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten ausdrücklich ihre Zustimmung zu den Zielen des Bebauungsplanes.

1. Hinweis

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz wies darauf hin, dass wegen der vorhandenen Altlasten und der fehlenden Vorreinigungsanlagen für die Niederschlagsentwässerung ein Entwässerungskonzept erstellt werden sollte, insbesondere hinsichtlich der Forderungen der Wasserrahmenrichtlinie, wonach gemäß § 2f Berliner Wassergesetz (BWG) bestimmte Bewirtschaftungsziele zu erreichen sind.

Abwägung

Gemäß einschlägiger Hinweise der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltungen ist dem o.a. Hinweis folgendes zu entgegnen:

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Baugesetzbuch nur für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einzusetzen. Ein wasserwirtschaftliches Entwässerungskonzept ist hiervon nicht gedeckt. Es wäre nur dann gedeckt, wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Ableitung des Regenwassers oder der üblichen Abwässer nicht möglich wäre. Davon ist in der o.a. Stellungnahme jedoch nicht die Rede. Im übrigen geben weder die Berliner Wasser-Betriebe noch das bezirkliche Umweltamt irgendwelche Hinweise, die den Hinweis der Senatsverwaltung untermauern würden. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass auf Grund der verfestigten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes faktisch nur noch das Teilgrundstück Ilseburger Straße 29 für eine Neubebauung zur Verfügung steht. Dem Hinweis der Senatsverwaltung wird daher nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan **keine**.

2. Hinweis

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen wies darauf hin, dass der beabsichtigte Ausschluss von Tankstellen nicht zwingend nachvollziehbar ist. Er sollte fallen gelassen werden.

Abwägung

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Tankstellennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes nicht verträglich mit den vorhandenen umgebenden Nutzungen, insbesondere Wohnen und Kleingärten. Sie wären im Gewerbegebiet ohne Nutzungseinschränkungen zulässig, d.h. auch mit angeschlossenen Reparaturwerkstätten, Prüfständen und dergleichen. Sie verursachen damit ganztägig (24 Stunden) zusätzlichen Betriebslärm. Tankstellen weisen einen hohen Ziel- und Quellverkehr auf. Das alles würde zu einer deutlichen Zunahme der Lärmbelastung führen. Im Hinblick auf die bereits gegebene Belastung im angrenzenden Gebiet würde die planungsrechtliche Zulassung von Tankstellen im vorbezeichneten Gebiet ohne jegliche Notwendigkeit Interessenkonflikte herbeiführen. Unabhängig davon gilt im übrigen, dass Berlin flächendeckend mit Tankstellen versorgt ist. Allein im Um-

kreis von rd. 2 km um das Plangebiet herum befinden sich 4 Tankstellen. Dem Hinweis der Senatsverwaltung wird daher nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan **keine**.

3. Hinweis

Die Berliner Wasser-Betriebe wiesen darauf hin, dass die vorhandenen Anlagen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf liegende Habsburgergraben fällt in die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Abwägung

Ein eventuelles Problem hinsichtlich der Abnahme von Regenwasser kann nicht durch einen Bebauungsplan gelöst werden. Diese Aufgabe kann nur zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern und den Wasser-Betrieben direkt gelöst werden. Im Hinblick darauf, dass auf Grund der verfestigten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes faktisch nur noch das Teilgrundstück Ilsenburger Straße 29 für eine Neubebauung zur Verfügung steht, erscheint diese Aufgabe nicht über Gebühr unlösbar zu sein.

Im Bodenbelastungskataster der Umweltamtes des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf sind zwei Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-83-2 B eingetragen. Es handelt sich hierbei um Flächen, für die auf Grund langjähriger industrieller und gewerblicher Nutzungen mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen gerechnet werden muss. Die betroffenen Baugrundstücke wurden deshalb als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch). Diese Kennzeichnung ist jedoch im weiteren Verfahren mit Änderungsvermerk vom 24. September 2009 entfallen. Zum Schutz des Grundwassers wäre eine Regenwasserversickerung im Bereich der Altlastenverdachtsflächen nur in Absprache und nach Prüfung durch das Umweltamt möglich.

Zum Habsburger Graben ist festzustellen, dass dieser Graben bereits in dem 1966 festgesetzten Bebauungsplan VII-83 gestrichen wurde und dafür eine Leitungsrechtsfläche (zur Ab- bzw. Umleitung des Grabens) im Bereich der nicht überbaubaren Vorgartenfläche festgesetzt wurde. Dieses Leitungsrecht wird durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes VII-83-2 B nicht aufgehoben. Die Hinweise sind für den Bebauungsplanentwurf daher unbeachtlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan **keine**.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander fiel die Entscheidung zugunsten der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes VII-83-2 B.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14. März 2008 das Ergebnis der Beteiligung mit einer Zusammenfassung mitgeteilt.

5. Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 15. April 2008 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B vom 23. Januar 2008 (Reg. Nr. 2182a) zusammen mit der Begründung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

5.1 Information an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde über den Beschluss des Bezirksamtes vom 15. April 2008, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen, informiert.

5.2 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 18. April 2008 auf Seite 975.

Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes VII-83-2 B wurde durch amtliche Anzeigen am 25. April 2008 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 23. April 2008 informiert.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B und der Begründung wurde in der Zeit vom 28. April 2008 bis einschließlich 30. Mai 2008 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt durchgeführt.

Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B vom 18. April 2008, die dazugehörige Begründung vom 18. April 2008 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 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 15.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten informieren lassen und Stellungnahmen vorbringen. Zu diesem Zweck lagen Listen aus, in die sich Einsichtnehmende eintragen konnten.

Im Internet konnte der Bebauungsplanentwurf mit seinen geplanten Festsetzungen und die dazugehörige Begründung unter www.berlin.de/ba-charlotten-

burg-wilmersdorf/org/stadtplanung/bebauungsplan/index.html während der Auslegungszeit abgerufen werden.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der dazugehörigen Begründung ließen sich im Stadtplanungs- und Vermessungsamt 4 Bürger informieren. In die ausliegenden Listen trug sich davon einer ein. Anregungen wurden nicht vermerkt. Es gingen keine schriftlichen Stellungnahmen von Bürgern oder von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

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

Der Bebauungsplan VII-83-2 B konnte in der vorliegenden Fassung mit dem Ziel der Festsetzung weiter bearbeitet werden.

7. Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur Überweisung der Vorlage zur Beschlussfassung an die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 9. September 2008 den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 6 Abs. 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) beschlossen und den Beschluss zur Überweisung der Vorlage zur Beschlussfassung Drucksache Nr. 981 an die Bezirksverordnetenversammlung gefasst.

8. Mitwirkung der Bezirksverordnetenversammlung

Am 6. Juni 2007 wurde der Ausschuss für Stadtplanung über die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes VII-83-2 B und die geplante Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch unterrichtet.

Am 26. September 2007 wurde der Ausschuss für Stadtplanung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Kenntnis gesetzt.

8.1 Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Festsetzung des Bebauungsplanes

Der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf hat in Ihrer Sitzung am 16. Oktober 2008 gemäß § 6 Abs. 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) den Entwurf des Bebauungsplanes VII-83-2 B vom 18. April 2008 beschlossen und das Bezirksamt aufgefordert, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes VII-83-2 B vom 18. April 2008 zu erlassen.

9. **Prüfung gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stellte bei der Rechtsprüfung fest, dass durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet (nördliche Teilfläche des Geltungsbereiches) die Grundzüge der Planung berührt werden und das Bebauungsplanverfahren daher nicht auf der Grundlage von § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden kann. Um diesem Verfahrensfehler abzuwehren, müsste das Bebauungsplanverfahren auf die Vorschriften des § 13a BauGB umgestellt werden. Die Umstellung der Bearbeitung auf dieses Verfahren erfolgte auch, damit es beschleunigt zum Abschluss gebracht werden kann.

Außerdem wurde eine Überarbeitung des Begründungstextes zum Ausschluss von Nutzungen gefordert. Dies betrifft die Begründung zum geplanten Ausschluss von Tankstellen und die Begründung zum geplanten Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

10. **Bezirksamtsbeschluss zur Umstellung des Verfahrens auf die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch, zur erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie Änderungsbeschluss gemäß Änderungsvermerk vom 24. September 2009**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 13. Oktober 2009 beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan VII-83-2 B von den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch auf die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch umzustellen und den Entwurf des Bebauungsplanes VII-83-2 B vom 18. April 2008 mit dem Änderungsvermerk vom 24. September 2009 zusammen mit der überarbeiteten Begründung zum Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B vom 24. September 2009 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch erneut zu beteiligen.

Infolge der Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren war es erforderlich, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) zu wiederholen.

10.1 **Information an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C 3) wurde mit Schreiben vom 27. Oktober 2009 über den Beschluss zur Umstellung des Verfahrens auf die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch, zur erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch informiert.

11. Veränderungssperre

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat gemäß § 13 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in seiner 32. Sitzung am 17. Juli 2007 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 55 eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch für das Grundstück Lise-Meitner Straße 6 und den Entwurf einer dementsprechenden Rechtsverordnung beschlossen.

In diesem Zusammenhang fasste das Bezirksamt den Beschluss, den Entwurf der Rechtsverordnung über die Veränderungssperre VII-83-2 B/25 gemäß § 12 Abs. 4 Bezirksverwaltungsgesetz der Bezirksverordnetenversammlung zur Zustimmung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20. September 2007 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung, Drucksache Nr. 459/3 (Rechtsverordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch für das Grundstück Lise-Meitner-Straße 6) an den Ausschuss für Stadtplanung zu überweisen. Der Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung hat in seiner Sitzung am 26. September 2007 die o.g. Drucksache beraten und ohne Änderungen beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf hat gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz in ihrer 13. Sitzung am 11. Oktober 2007 mit der Vorlage zur Beschlussfassung auf Drucksache Nr. 459/3 dem Erlass der Rechtsverordnung über die Veränderungssperre VII-83-2 B/25 zugestimmt.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 23. Oktober 2007 gemäß § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) die Verkündung der Rechtsverordnung zur Veränderungssperre VII-83-2B/25 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin beschlossen.

Die Rechtsverordnung über die Veränderungssperre VII-83-2 B/25 wurde gemäß § 13 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) im Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl.) Nr. 28 am 3. November 2007 auf Seite 552 verkündet.

Der Ausschuss für Stadtplanung wurde über den Erlass der Rechtsverordnung, die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin und das Inkrafttreten der Verordnung informiert.

Die Eigentümerin des Grundstückes Lise-Meitner-Straße 6, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt wurden durch Schreiben vom 5. November 2007 über den Erlass der Veränderungssperre VII-83-2B/25 informiert.

11.1 Verlängerung der Veränderungssperre

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in seiner 105. Sitzung am 10. März 2009 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 186 die Verlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück Lise-Meitner Straße 6 (Flurstücke 171 und 172) und den Entwurf einer dementsprechenden Rechtsverordnung beschlossen.

In diesem Zusammenhang fasste das Bezirksamt den Beschluss, den Entwurf der Rechtsverordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre VII-83-2B/25 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19. März 2009 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung, Drucksache Nr. 1222/3 (Rechtsverordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan VII-83-2 B) an den Ausschuss für Stadtplanung zu überweisen. Der Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung hat in seiner Sitzung am 25. März 2009 die o.g. Drucksache beraten und ohne Änderungen beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf hat gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz in ihrer 30. Sitzung am 30. April 2009 mit der Vorlage zur Beschlussfassung auf Drucksache Nr. 1222/3 dem Erlass der Rechtsverordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre VII-83-2 B/25 zugestimmt und das Bezirksamt aufgefordert diese gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches und § 36 Abs. 2 Buchstabe c des Bezirksverwaltungsgesetzes zu erlassen.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 26. Mai 2009 mit Beschluss Nr. 209 gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) und § 36 Abs. 2 Buchstabe c Bezirksverwaltungsgesetz den Erlass und die Verkündung der Rechtsverordnung zur Verlängerung der Veränderungssperre VII-83-2B/25 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin beschlossen.

Die Rechtsverordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre VII-83-2 B/25 wurde gemäß § 13 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs im Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl.) Nr. 14 am 13. Juni 2009 auf Seite 271 verkündet.

Die Eigentümerin des Grundstückes Lise-Meitner-Straße 6, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt wurden durch Schreiben vom 15. Juni 2009 über die Verlängerung der Veränderungssperre VII-83-2B/25 informiert.

12. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat mit Schreiben vom 27. Oktober 2009 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B vom 18. April 2008 mit dem Änderungsvermerk vom 24. September 2009 und der Begründung vom 24. September 2009 aufgefordert.

Bis zu Termin der Rückäußerung (1. Dezember 2009) gingen zum Bebauungsplan und der Begründung sechs Stellungnahmen im Stadtplanungs- und Vermessungsamt ein. Zwei weitere Stellungnahmen gingen verspätet ein. 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich am Verfahren nicht beteiligt. Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange von dem Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B nicht berührt werden.

Keiner der Beteiligten äußerte Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B vom 18. April 2008 mit dem Änderungsvermerk vom 24. September 2009 und die geplanten Festsetzungen sowie die Begründung vom 24. September 2009.

Eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegen einander war nicht notwendig, da solche Belange nicht vorgebracht wurden.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 7. Januar 2010 das Ergebnis der Beteiligung mit einer Zusammenfassung mitgeteilt.

13. Erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes

13.1 Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde über den Beschluss des Bezirksamtes vom 13. Oktober 2009, den Bebauungsplan VII-83-2 B erneut öffentlich auszulegen, mit Schreiben vom 27. Oktober 2009 informiert.

13.2 Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 23. Oktober 2009 auf Seite 2430.

Auf die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs VII-83-2 B wurde durch amtliche Anzeigen am 29. Oktober 2009 in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) und auf der Homepage des Bezirkes hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. Oktober 2009 als Beteiligte (§ 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB) über die öffentliche Auslegung informiert.

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

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan VII-83-2 B wurde in der Zeit vom 2. November 2009 bis einschließlich 1. Dezember 2009 im Stadtplanungs- und Vermessungsamt durchgeführt.

Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B vom 18. April 2008 mit dem Änderungsvermerk vom 24. September 2009, die dazugehörige Begründung vom 24. September 2009 und das Grundstücksverzeichnis am Arbeitsplatz der Sachbearbeiterin zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die Interessierten konnten sich von Montag bis Mittwoch in der Zeit von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten informieren lassen und Stellungnahmen vorbringen. Zu diesem Zweck lagen Listen aus, in die sich Einsichtnehmende eintragen konnten.

Im Internet konnte der Bebauungsplanentwurf mit seinen geplanten Festsetzungen und die dazugehörige Begründung unter www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de während des Auslegungszeitraums (2. November – 1. Dezember 2009) abgerufen werden.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der dazugehörigen Begründung ließen sich im Stadtplanungs- und Vermessungsamt sechs Bürger informieren. In die ausliegenden Listen trug sich keiner davon ein. Anregungen wurden nicht vermerkt. Es gingen keine schriftlichen Stellungnahmen von Bürgern ein.

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

Der Bebauungsplan VII-83-2 B konnte in der vorliegenden Fassung mit dem Ziel der Festsetzung weiter bearbeitet werden.

15. Beschlussfassungen zur Festsetzung des Bebauungsplanes

15.1 Beschluss des Bezirksamtes gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 5. Januar 2010 den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes VII-83-2 B vom 18. April 2008 mit dem Änderungsvermerk vom 24. September 2009 sowie die Begründung vom 24. September 2009 gemäß § 6 Abs. 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) beschlossen und den Beschluss zur Überweisung der Vorlage zur Beschlussfassung Drucksache Nr. 1561/3 an die Bezirksverordnetenversammlung gefasst.

15.2 Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Festsetzung des Bebauungsplanes

Der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf hat in Ihrer Sitzung am 18. Februar 2010 gemäß § 6 Abs. 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) den Entwurf des Bebauungsplanes VII-83-2 B vom 18. April 2008 mit dem Änderungsvermerk vom 24. September 2009 beschlossen und das Bezirksamt aufgefordert, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes VII-83-2 B vom 18. April 2008 mit Änderungsvermerk vom 24. September 2009 zu erlassen.

16. Prüfung gemäß § 6 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Mit Schreiben vom 25. Februar 2010 hat das Stadtplanungsamt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Bebauungsplanentwurf VII-83-2 B zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB vorgelegt (Anzeigeverfahren).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben vom 31. März 2010 mit, dass die eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan VII-83-2 B vom 18. April 2008 mit Änderungsvermerk vom 24. September 2009 und der überarbeiteten Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beanstandungsfrei sind und der Bebauungsplan vom Bezirksamt beschlossen werden kann.

Im o. g. Schreiben wurden noch vier Hinweise zur redaktionellen Überarbeitung der Begründung gegeben, die in diese Fassung der Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen sind.

VI. Rechtsgrundlagen

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).

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

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 5. Januar 2010

Gr ö h l e r
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Begründung mit redaktionellen Änderungen

- Seiten 2, 3, 7, 40, 43-45 –

aufgestellt:

Berlin, den 26. April 2010
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
Abteilung Bauwesen

Latour
Baudirektor