

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

zum Bebauungsplanentwurf VII-104-3B

für die Grundstücke

Spandauer Damm 98/112 und Fürstenbrunner Weg 2/50 sowie Teilflächen des
Grundstücks Fürstenbrunner Weg 54 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Westend.

Seiten 1 bis 34

INHALT

A	BEGRÜNDUNG	4
I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Stadträumliche Einordnung	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4	Geltendes Planungsrecht	6
2.4.1	Bestehende Bauleitpläne	6
2.5	Verkehrliche Erschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur	7
2.7	Altlastenverdachtsflächen	7
2.8	Baulastenverzeichnis	8
2.9	Denkmalschutz	8
3	Planungsrechtliche Ausgangslage	8
3.1	Ziele und Grundsätze	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne für Berlin ...	9
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	11
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030	11
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Zentren 2030	11
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung	12
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030	12
3.4.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025	13
3.4.6	Stadtentwicklungsplan Klima	13
3.5	Luftreinhalteplan	13
3.6	Lärminderungsplanung	14
3.7	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	14
3.8	Sonstige städtebauliche Planungen	15
3.8.1	Zentren- und Einzelhandelskonzept	15
3.9	Umweltatlas	15
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	16
4.1	Gliederung des Gewerbegebiets	16
II	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	17
1	Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt	17
1.1	Ziele der Planung	17

1.2	Wesentlicher Planinhalt	17
2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
3	Begründung der beabsichtigten Festsetzungen	18
3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
3.3	Bauweise	19
3.4	Textliche Festsetzungen	19
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	21
4.1	Öffentliche Belange	22
4.1.1	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ...	22
4.2	Private Belange	28
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	29
1	Auswirkungen auf die Umwelt	29
1.1	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	29
1.2	Eingriff in Natur und Landschaft	29
1.3	Bodenverhältnisse:	30
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	30
3	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	31
4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	31
5	Auswirkungen auf die Bodenordnung	31
6	Auswirkungen auf den Verkehr	31
7	Auswirkungen auf weitere Planverfahren	31
IV	VERFAHREN	32
1	Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht	32
2	Aufstellungsbeschluss	32
2.1	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	32
3	Änderungsbeschluss	32
3.1	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	32
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ...	32
5	Beteiligung der Behörden und Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	33
6	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	33
7	Erlass von Veränderungssperren gemäß § 14 BauGB	33
7.1	Verlängerung der Veränderungssperren VII-104-3B/30 -/31	33
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	34

A BEGRÜNDUNG

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der am 1. Februar 2005 festgesetzte, einfache Bebauungsplan VII-104-2 setzt für eine Teilfläche des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 fest. Grundlage für die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist der am 19. Februar 1963 festgesetzte Bebauungsplan VII-104, der eine Geschossflächenzahl von 1,6, die Anzahl der Vollgeschosse - III - und eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B ist es, das festgesetzte Gewerbegebiet inhaltlich weiter zu gliedern und somit den fortgeschrittenen städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Der Bebauungsplanentwurf VII-104-3B wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet in Gewerbegebiet) und dessen Gliederung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es kommt nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden und die Erhaltungsziele sowie der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) werden nicht berührt. Die Anforderungen an die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B im vereinfachten Verfahren werden damit erfüllt.

Es gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Berliner S-Bahn-Rings und der BAB A 100 (sog. Berliner Stadtring) an der Grenze zwischen den Ortsteilen Charlottenburg und Westend im Ortsteil Westend. Der Bebauungsplanentwurf VII-104-3B umfasst eine Teilfläche der festgesetzten Bebauungspläne VII-104 und VII-104-2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Spandauer Damm 98/112 und Fürstenbrunner Weg 2/50 in ihrer Gesamtheit sowie Teilflächen des Grundstücks Fürstenbrunner Weg 54.

2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet ist mit Festsetzung des Bebauungsplans VII-104, der im Rahmen des Baus der Berliner Stadtautobahn aufgestellt wurde, Teil der Charlottenburger Gewerbegebietskulisse. Zusammen mit dem nordwestlich

gelegenen Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-134-1B, festgesetzt am 24. September 2013, und dem beschränkten Arbeitsgebiet (Baunutzungsplan) entlang der Sophie-Charlotten-Straße, jenseits der Bahnanlagen und der A 100 stellt das Plangebiet in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans einen der wenigen verbliebenen Gewerbebestände am östlichen Bezirksrand dar. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine hervorragende verkehrliche Anbindung durch die Nähe zur A 100 über die Anschlussstelle Spandauer Damm aus.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 6,5 ha große Plangebiet wird begrenzt durch den Spandauer Damm, den Fürstenbrunner Weg, eine Erschließungsstraße (Flurstück 206/4) für das östlich gelegene Bahngelände sowie durch die BAB A 100.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B liegt am östlichen Rand des Ortsteils Westend in einem stadtstrukturell sehr heterogenen Umfeld. Westlich des Fürstenbrunner Wegs befinden sich die DRK Kliniken Berlin-Westend mit ihrer Hauptzufahrt in Höhe Fürstenbrunner Weg 21. Nördlich des Krankenhauses befindet sich einer der Friedhöfe der Charlottenburger Luisengemeinde „Luisenkirchhof III“. Dem gegenüber liegen die Bezirksgärtnerei und der Werkhof des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Östlich grenzt das Plangebiet an die Trasse der A 100. Im Süden verläuft der Spandauer Damm. In südwestlicher Richtung jenseits des Spandauer Damms und der Königin-Elisabeth-Straße beginnt die nach dem Londoner Stadtteil benannte Villenkolonie Westend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B befinden sich Gebäude, die auf Grundlage des Bebauungsplans VII-104 oder in Verbindung mit dem Bebauungsplan VII-104-2 entstanden sind, die zum Teil aber auch bereits bei Aufstellung dieser Bebauungspläne zum Gebäude- und Anlagenbestand zählten (Wohngebäude Fürstenbrunner Weg 2/4).

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privater Hand und weisen folgende Nutzungen im Bestand auf:

- Spandauer Damm 98: Autohaus,
- Spandauer Damm 102, 106 und 108: Autohandel, Gebraucht- und Neuwagen,
- Spandauer Damm 110: Einzelhandel,
- Spandauer Damm 112: Café Restaurant,
- Fürstenbrunner Weg 2 und 4: Wohngebäude, EG Ladennutzung,
- Fürstenbrunner Weg 6: Beherbergungsbetrieb,
- Fürstenbrunner Weg 8: Kraftrad Reparatur und Verkauf,
- Fürstenbrunner Weg 10/ 12: Dienstleistung (Beerdigungsinstitut),
- Fürstenbrunner Weg 14 /18: Einzelhandel (Discounter),
- Fürstenbrunner Weg 20: Wohnnutzung
- Fürstenbrunner Weg 22/32: unbebaut, ungenutzt,
- Fürstenbrunner Weg 34: Lagernutzung (Mietflächen),

- Fürstenbrunner Weg, 36/46: unbebaut, ungenutzt,
- Fürstenbrunner Weg, 50: Einzelhandel, (Discounter),
- Fürstenbrunner Weg 54/60: Bauwirtschaft, Betriebsniederlassung,

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Bestehende Bauleitpläne

Bebauungsplan VII-104(Qualifizierter Bebauungsplan)

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans VII-104, festgesetzt am 19. Februar 1963 - teilweise geändert durch den einfachen Bebauungsplan VII-104-2 - gelten für die Grundstücke Fürstenbrunner Weg 2 /54 und Spandauer Damm 98 / 112 fort:

- maximale Anzahl der Vollgeschosse: 3,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6,
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6,
- Straßenbegrenzungslinien für einen Abschnitt der BAB A 100 des Spandauer Damms und einen Teil des Fürstenbrunner Wegs,
- ein 5 - 15 m breiter Grünstreifen als Abschirmgrün entlang der Stadtautobahn und abgegrenzt mittels einer hinteren Baugrenze,
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Darunter ein Leitungsrecht für die Berliner Wasser Betriebe (BWB), das sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet und in einer Breite von 8,5 m vom Spandauer Damm 98 bis in Höhe des Grundstücks Fürstenbrunner Weg 10 sowie weiter in einer Breite von 2,2 - 2,8 m bis in Höhe des Grundstücks Fürstenbrunner Weg 20 führt.

Bebauungsplan VII-A

Durch den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in Bezug auf diverse Bebauungspläne - darunter der Bebauungsplan VII-104 sowie der Baunutzungsplan - auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 umgestellt.

Bebauungsplan VII-104-2 (Einfacher Bebauungsplan)

Der am 1. Februar 2005 festgesetzte Bebauungsplan VII-104-2 setzt für die Grundstücke Fürstenbrunner Weg 2/10 und 20, Spandauer Damm 106, sowie 110/112, Teilflächen der Grundstücke Fürstenbrunner Weg 12/18 und 22/60 sowie Spandauer Damm 98/102 und 108 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 fest.

Ziel des Bebauungsplans VII-104-2 war es, zwecks Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe), das Gewerbegebiet auf die Zulässigkeiten der BauNVO 1990 umzustellen.

Durch den einfachen Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen erfolgt:

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

2.5 Verkehrliche Erschließung

Der Straßenzug Königin-Elisabeth-Straße - Fürstenbrunner Weg - Rohrdamm stellt neben dem Tegeler Weg und der A 100 Bundesautobahn Stadtring eine der drei Spreequerungen zum Nachbarbezirk Spandau dar. Der Spandauer Damm bildet die Hauptverbindungsachse in Richtung der Spandauer Altstadt. Mit der S-Bahn-Station „Westend“, jenseits der Autobahntrasse A 100, ist das Plangebiet an die Ringbahn angeschlossen. Der S-Bahnhof wird von den Linien S41, S42 und S46 bedient. Unmittelbar am Fürstenbrunner Weg verkehrt eine Buslinie zwischen dem S-Bahnhof Messe-Nord/ICC und der Werderstraße in Spandau. Die am Spandauer Damm verkehrende Buslinie verbindet die Berliner Innenstadt (City-West) mit dem Fernbahnhof Spandau.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über vorhandene Medien im Verlauf des Spandauer Damms und des Fürstenbrunner Wegs verkehrlich wie technisch erschlossen. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sowie die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Im südwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese sind leitungsrechtlich gesichert. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Hauptversorgungstrasse der Fernwärmeversorgung im Spandauer Damm, welche auch Teile des Fürstenbrunner Weg versorgt.

2.7 Altlastenverdachtsflächen

Im Bodenbelastungskataster werden eine Reihe von bestätigten Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B geführt. Es handelt sich hierbei um Flächen, auf denen aufgrund langjähriger industrieller und gewerblicher Nutzung mit Boden- und Grundwasser- Verunreinigungen gerechnet werden muss:

- Fürstenbrunner Weg 6: BBK-Nr.: 10584,
- Fürstenbrunner Weg 8: BBK-Nr.: 15454,
- Fürstenbrunner Weg 20: BBK-Nr.: 10583,
- Fürstenbrunner Weg 22-28: BBK-Nr.: 18175,
- Fürstenbrunner Weg 30-32: BBK-Nr.: 18176 sowie
- Fürstenbrunner Weg 54: BBK-Nr.: 15138.

Alle im Bereich des B-Plans VII-104-3B liegenden Grundstücke bedürfen im Falle einer Neubebauung der Beteiligung/Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes. Bei Eingriffen in den Boden ist mit Auflagen und Maßnahmen des Boden- und Grundwasserschutzes zu rechnen. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird bei fortgesetzter Festsetzung als Gewerbegebiet im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gesehen, da die Festsetzung eines Gewerbegebiets sowohl durch die bestätigten, als auch durch die bislang unbestätigten Altlastenverdachtsflächen nicht grundsätzlich in Frage gestellt ist.

2.8 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis sind folgende Baulasten innerhalb des Plangebiets verzeichnet:

- Grundstück Spandauer Damm 104 zugunsten des Grundstücks 112 (2 Stellplätze),
- Grundstücke Fürstenbrunner Weg 36/46 (Baugrundstück im Sinne des § 4 Bauordnung für Berlin).

2.9 Denkmalschutz

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B sind keine Eintragungen in der Denkmalliste Berlin enthalten.

3 Planungsrechtliche Ausgangslage

3.1 Ziele und Grundsätze

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg mit Bekanntmachung (in Berlin) am 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP H-R).

Die Hauptstadtregion soll gemäß § 3 (Zentrale Orte) Abs. 1 LEPro nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelte Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits-, und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 als Rechtsverordnung in Kraft getreten (GVBl. II-2019 Nr. 35). Als gemeinsamer Raumordnungsplan der beiden Länder löst er die bisherigen Landesentwicklungspläne – Landesentwicklungsplan LEP I – Zentrale Gliederung, gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) und Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ab.

Mit dem LEP HR für die „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

Der Kern der neuen Entwicklungsstrategie ist die Konzentration auf vorhandene leistungsfähige Strukturen im Raum. Dies erfordert, Prioritäten in der Wirtschaft, Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft und beim Technologietransfer zu setzen und die räumliche Entwicklung auf Schwerpunkte auszurichten. (Leitbild „Stärken stärken“). In der Bauleitplanung soll dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung gefolgt werden. Das bisherige Zentrale-Orte-System mit der Metropole Berlin wird grundsätzlich beibehalten.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung, zu dem auch Gewerbegebiete zu rechnen sind. Dem Leitbild „Innen- vor der Außenentwicklung“ wird grundsätzlich gefolgt, wenngleich eine Intensivierung des Nutzungsmaßes durch diesen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nicht intendiert ist.

Der Bebauungsplanentwurf VII-104-3B ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (Abl. S. 5060), stellt die Fläche, in der der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B liegt, überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Der südliche Rand entlang des Spandauer Damms ist als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Der Spandauer Damm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, welche zugleich regionalplanerische Festlegung ist.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne für Berlin

Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Abl.S.1314) stellt die Entwicklungsziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den räumlichen Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt und Umweltschutz

Die Anpassung an den Klimawandel ist ein wichtiger Schwerpunkt im LaPro. Für den Planbereich kommt in Betracht, bioklimatisch belastete Stadträume zu entlasten sowie Kaltluftleitbahnen und -abflüsse zu erhalten.

Unter der Kategorie: ‚Siedlungsgebiet‘/ mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel werden u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Biotop und Artenschutz

Unter der Kategorie: ‚Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen‘ werden für den Geltungsbereich u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten).

Landschaftsbild

Unter der Kategorie ‚Städtisch geprägte Räume, Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen‘ werden u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre),
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Erholung und Freiraumnutzung

Unter der Kategorie: ‚Sonstige Siedlungsgebiete, Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren‘ werden u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Unter der Kategorie ‚Ausgleichssuchraum‘ fällt der Geltungsbereich in die Überschneidung der Darstellungen „Freiraumachsen“ und „Parkringe“.

Die Zielsetzungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm werden als Erfordernisse in die Planung eingestellt und sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in Verbindung mit Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden nach § 4 Abs. 1 AGBauGB für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themengebieten erarbeitet. Sie sind im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Senat hat am 20. August 2019 den Stadtentwicklungsplan „StEP Wohnen 2030“ beschlossen, der die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030 benennt und vor allem das Ziel verfolgt, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B werden diesbezüglich keine Aussagen getroffen.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) am 12. März 2019 beschlossen. Der StEP Zentren 2030 ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur, um sowohl die Zentren als auch ein angemessenes ergänzendes Versorgungsnetz zu sichern und zu stärken.

Der StEP Zentren 2030 enthält für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B keine expliziten Darstellungen, Ziele oder Maßnahmen.

Gemäß den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 sollen an Standorten außerhalb der städtischen Zentren keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten realisiert werden. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind primär in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken und auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- relevanten Kernsortimenten sind regelmäßig nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorzusehen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist demzufolge außerhalb der Zentren stets der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten zu prüfen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen zentrenrelevante Randsortimente an Standorten außerhalb der Zentren konsequent begrenzt werden (max. 10%).

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Ein über Grundlagenkarten hinausgehender StEP Ver- und Entsorgung existiert bisher noch nicht. Die Karten zeigen für das Plangebiet einen hinreichenden Ausbaustandard an Medien wie Wasser, Abwasser, Gas und Elektroenergie.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) beschlossen, der federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet wurde und auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 aufbaut und diesen fortschreibt. Die Rahmenbedingungen haben sich in den zurückliegenden Jahren grundlegend gewandelt. Insbesondere gibt es vor dem Hintergrund des städtischen Wachstums zunehmende Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (wie z.B. Wohnen versus Gewerbe, Einzelhandel versus Gewerbe). Hinzu kommen neue technologische Entwicklungen, die mit der Digitalisierung von Produktion verbunden sind. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktionen in der Stadt erforderlich. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Der StEP Wirtschaft 2030 beinhaltet (wie auch zuvor der StEP Industrie und Gewerbe) unter anderem das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), um Flächen für das produzierende Gewerbe zu sichern und für eine Aktivierung und Entwicklung vorzubereiten. Der Flächenkulisse des EpB gehört der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B nicht an.

Im StEP Wirtschaft 2030 wird für das Plangebiet sowohl in den Karten „Räumliches Leitbild“, „Konzeptplan Planungsziele“ sowie „Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030“ mit dem Ziel: „Sicherung und Entwicklung

gewerblicher Bauflächen (FNP Berlin)" beschrieben. Am Spandauer Damm ist auf die FNP-Darstellung „gemischte Baufläche M1" Bezug genommen.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (Senatsbeschluss vom 29. März 2011) stellt in den Karten zum übergeordneten Straßennetz „Bestand 2011" (aktualisiert im Dezember 2017) sowie „Planung 2025" den Spandauer Damm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dar. Der Fürstenbrunner Weg wird als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Die BAB A 100 sowie die Anschlussstelle Spandauer Damm werden als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt. Das übergeordnete Straßennetz wird unabhängig von der Fortschreibung des StEP Verkehr in regelmäßigen Abständen durch die zuständige Senatsverwaltung aktualisiert. Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)" erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmungsphase.

3.4.6 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Er enthält insbesondere Aussagen über die bioklimatische Situation sowie über Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern.

Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern (Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen, Klimaschutz) abgestufte, räumlich differenzierte Kulissen für den Klimaschutz. Der StEP Klima enthält ein Kartenwerk mit Analysekarten und Maßnahmenplänen (Kartengrundlage - Blockebene - M. 1:5.000) für das Berliner Stadtgebiet. Laut 'Maßnahmenplan Bioklima/Grün- und Freiflächen' sollen im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B Potentiale zur Entsiegelung un bebauter Flächen ausgeschöpft werden. Weiterhin gehören Teile des Gebiets gemäß ‚Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen‘ zu den Bereichen, in denen der Stauraum in der Mischkanalisation erweitert und optimal bewirtschaftet werden soll.

Ergänzt wird der StEP Klima durch den Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET vom Juni 2016. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Dabei fließen jüngste Erkenntnisse aus Forschungs- und Pilotprojekten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch aus Berlin ein.

3.5 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde im Juli 2019 verabschiedet. Er enthält Maßnahmenvorschläge zur Reduzierung von

Schadstoffen. Die Maßnahmen fokussieren sich insbesondere auf den Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor insbesondere durch Feinstaub und Stickstoffoxide darstellt. In den letzten Jahren konnte u.a. durch die verbesserte Fahrzeugtechnik allgemein, die Einführung der Umweltzone, Filternachrüstungen bei Bussen, den Rückgang des MIV-Anteils, wie auch durch zunehmend umweltfreundliche Heiztechniken bei Häusern, eine Reduzierung der Schadstoffe erzielt werden. Wesentliche Maßnahmen mit Bezug auf das Bebauungsplangebiet sind u.a.

- eine stärkere Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches bei räumlichen Planungen auf Senats- und Bezirksebene,
- die Vermeidung von neuen Belastungsschwerpunkten im Rahmen von städtebaulichen Veränderungen (z.B. Vermeidung von 'Straßenschluchten'),
- die Erhöhung des Grünanteils in Straßenräumen,
- eine verkehrssparende Raumentwicklung (u.a. kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss),
- verbesserte Berücksichtigung der Belange der Luftreinhaltung bei der Behördenbeteiligung in Verfahren der Bauleitplanung.

3.6 Lärminderungsplanung

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastungen vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem am 23. Juni 2020 vom Senat beschlossenen Lärmaktionsplan 2019-2023 werden die Aktivitäten der letzten Jahre reflektiert, die Strategien fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Die Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle. Da nicht an allen Straßen eine ausreichende Lärminderung durch Verkehrsplanung und -steuerung oder durch Schallschutzwände, Fahrbahnsanierungen oder andere Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes erreicht werden kann, beinhaltet der Lärmaktionsplan darüber hinaus das Berliner Schallschutzfensterprogramm.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg- Wilmersdorf wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B als Gewerbegebiet dargestellt.

3.8 Sonstige städtebauliche Planungen

3.8.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf (Entwurf 2020) soll strategische, rahmengebende Entwicklungsperspektiven auf gesamtbezirklicher Ebene enthalten und dem Bezirk als Abwägungsdirektive bei der Einzelhandelssteuerung dienen. Außerdem soll es als Steuerungsinstrument einer integrierten stadtteilorientierten städtebaulichen Entwicklung dienen und nicht zuletzt Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer im Bezirk schaffen. Übergeordnetes Ziel ist eine konsequente zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und die diesbezügliche Formulierung klarer Ziele und Leitlinien.

3.9 Umweltatlas

Grundwasser

Gemäß der Karte „Flurabstand des Grundwassers 2009“ im Umweltatlas beträgt der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B ca. 4-10 m unter der Geländeoberfläche. Die Grundwassergleichen lagen im Bereich des Plangebiets zwischen > 29 und 30 m über NHN (2018). Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers resultiert vorrangig aus dem geologischen Aufbau der über dem Grundwasser liegenden Deckschichten und ihren Mächtigkeiten und wird für den Geltungsbereich als „hoch eingestuft“ und der Geschützteitsgrad mit „nicht geschützt“. Im Ober- und Unterboden befinden sich laut der Karte „Bodenarten (2015)“ des Umweltatlas' Mittelsand und Feinsand sowie mittel lehmiger Sand. Die teilweise Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist anzustreben.

Klima

Der Umweltatlas, Karte Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 gibt Planungshinweise aus stadtklimatischer Sicht. Der Geltungsbereich ist eingestuft als Siedlungsraum. Die thermische Situation wird als weniger günstig bis ungünstig beschrieben. Der zugehörige Maßnahmenkatalog listet u.a. verschiedene Begrünungsmaßnahmen, die Vermeidung von Austauschbarrieren, die Beachtung der Baukörperstellung bei Neubauten und eine Erhöhung des Oberflächen-Albedo auf. Der Geltungsbereich liegt am Rande eines Kaltluftentstehungsgebiets mit einem hohen Kaltluftvolumenstrom.

Boden

Überwiegend vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden sowie gering verbreitet vergleyte, podsolige Braunerden und vergleyte Podsol-Braunerden aus Decksand über Niederungssand, gering verbreitet Braunerde-Gleye und Gleye aus Fluss- oder Niederungssand.

Bodengesellschaften 2015 (Umweltatlas):

Bodengesellschaft: Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina auf/aus:
Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche
Nutzung: Gewerbe- und Industriegebiet
Ausgangsmaterial: Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt
Geomorphologische Einheit: An keine geomorphologische Einheit gebunden

Immissionen (Umweltatlas):

Nach Aussage der strategischen Lärmkarte Gesamtlärminde x L_DEN (Day-Evening-Night) (Tag-Abend-Nacht- Lärminde x) Raster 2017 werden im Plangebiet Immissionswerte von 70,0 - 75,0 dB(A) erreicht, die an den Rändern auch über 75,0 dB(A) betragen. Ausschlaggebend ist der Straßenverkehrslärm.

Gemäß strategischer Lärmkarte Gesamtlärminde x L_N_(Night) (Nacht- Lärminde x) Raster 2017 werden im Plangebiet Immissionswerte von 60,0 - 65,0 dB(A) erreicht, die an den Rändern auch über 65,0 dB(A) betragen. Ausschlaggebend ist auch nachts der Straßenverkehrslärm.

Die Aussagen der strategischen Lärmkarten lassen sich nur bedingt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bewerten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) (Verkehrslärm) tags wie nachts deutlich überschritten werden.

Entwässerungssystem

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs werden Schmutz- und Regenwasser in eine Mischkanalisation abgeleitet.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1 Gliederung des Gewerbegebiets

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben muss die fortschreitende Beurteilung und Veränderung von Nutzungsstrukturen und Nutzungsarten berücksichtigt werden. Hierzu sind Anpassungen des Planungsrechts - sobald und soweit sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich werden - vorzunehmen. Die Planungsüberlegungen hierzu stehen in engem Zusammenhang mit den Zielen der Stadtentwicklungspläne (StEP) Zentren 2030 sowie Wirtschaft 2030.

II PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

1.1 Ziele der Planung

Der Bebauungsplanentwurf VII-104-3B soll unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts zur Art der baulichen Nutzung die gewerblich genutzten Grundstücke in Übereinstimmung mit der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) planungsrechtlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzen und dieses auf Grundlage von § 1 BauNVO im Einzelnen gliedern.

Die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung werden nicht berührt; die Änderungen / Modifizierungen beruhen auf der fortgeschrittenen städtebaulichen Entwicklung. Die planerische Grundkonzeption wird dadurch nicht angetastet.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Gemäß FNP- Entwicklungsgrundsatz Nr. 1, können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden.

Gemäß FNP- Entwicklungsgrundsatz Nr. 8 sind aus gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industrieflächen zu entwickeln. Aus der gewerblichen Baufläche ist daher grundsätzlich ein Gewerbegebiet entwickelbar. Aus der gemischten Baufläche M1 sollen vorrangig Kerngebiete entwickelt werden. Grundsätzlich ist die Entwicklung anderer baulicher Nutzungen (wie z.B. ein Gewerbegebiet) kleiner als 3 ha dann zulässig, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Die Größe der als gemischte Baufläche M1 dargestellte Fläche beträgt ca. 1 ha. Die Fläche wird im Bestand durch Einzelhandel (Autohaus), Gastronomie und einen Beherbergungsbetrieb geprägt. Die darüber hinaus vorhandene Wohnnutzung auf den Grundstücken Fürstenbrunner Weg 2/4 entstand bereits vor Festsetzung des Bebauungsplans VII-104 und genießt insofern Bestandsschutz. Die Fläche liegt isoliert zwischen der Anschlussstelle Spandauer Damm und dem Fürstenbrunner Weg. Eine Fortführung der gemischten Baufläche M1 jenseits des Fürstenbrunner Wegs in westlicher Richtung ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen (Krankenhausstandort). Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets bleiben große Teile der ansonsten in Kerngebieten zulässigen Nutzungsarten auch im Gewerbegebiet zulässig, bzw. ausnahmsweise zulässig. Großflächige

Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, die ohnehin ein größeres Flächenangebot erfordern würden, bleiben unzulässig.

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

3 Begründung der beabsichtigten Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf VII-104-3B soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB die Art der baulichen Nutzung festsetzen. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben weiter unverändert bestehen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B soll als „Gewerbegebiet“ GE gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden (zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO).

Von den nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sollen folgende Betriebsarten künftig unzulässig sein:

- Tankstellen,
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Folgende im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Sonstige Festsetzungen:

Werbeanlagen sollen künftig nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Im Übrigen soll innerhalb des Geltungsbereichs das Außerkrafttreten aller bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten bestimmt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgen keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Sowohl die Festsetzungen zum Nutzungsmaß - GRZ von 0,6 und GFZ von 1,6 - als auch zu den überbaubaren Grundstückflächen, in Verbindung mit den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen, behalten durch den Bebauungsplan VII-104 weiterhin ihre Gültigkeit.

3.3 Bauweise

Weder im festgesetzten Bebauungsplan VII-104 noch im festgesetzten Bebauungsplan VII-104-2 wird die Bauweise innerhalb des Gewerbegebiets geregelt. Auch im Bebauungsplanentwurf VII-104-3B ist keine diesbezügliche Festsetzung vorgesehen.

3.4 Textliche Festsetzungen

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In den Bebauungsplanentwurf VII-104-3B werden die gemäß Nutzungskatalog unter dem Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ subsumierten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weitgehend übernommen. Hiervon ausgenommen werden sollen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Damit wären weiterhin Gewerbebetriebe wie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sollen künftig unzulässig sein.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Mit der geplanten Gliederung des Gewerbegebiets in Hinblick auf die Art der zulässigen baulichen Nutzung wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets nicht in Frage gestellt.

Textliche Festsetzung Nr. 1 (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5, 8a und 9 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

„Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig.“

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen sollen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO „Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ wird hierdurch nicht in Frage gestellt.

Der Ausschluss von Tankstellen, die in der Regel im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat zum Ziel, die städtebauliche Qualität zu erhöhen, dem Schutzbedürfnis des westlich angrenzenden denkmalgeschützten Krankenausareals Rechnung zu tragen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet, insbesondere zur Nachtzeit, zu vermeiden. Eine Versorgung mit Tankstellen ist derzeit durch solche Betriebe entlang der umliegenden Hauptverkehrsstraßen, z. B. im weiteren Verlauf des Spandauer Damms/

Otto-Suhr-Allee und im weiteren Verlauf des Fürstenbrunner Wegs im Bezirk Spandau gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 2 (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5, 8a und 9 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

„Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.“

Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie von gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet soll der Tendenz entgegengewirkt werden, Anlagen für das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung in Bereichen anzusiedeln, die hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung – wenngleich es sich in diesem Fall nicht um ein EpB-Gebiet handelt – eher verarbeitenden Gewerbetrieben, produktionsorientierten Dienstleistungsunternehmen oder auch Betrieben des Baugewerbes vorbehalten bleiben sollen. Das beschränkte Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Bezirks soll einer originär gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Übrigen können sich Anlagen für sportliche Zwecke auch in anderen Baugebieten (MK, MI, MU) ansiedeln.

Textliche Festsetzung Nr. 3 (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

„Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

Mit dem Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet soll der Tendenz entgegengewirkt werden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche in Bereichen anzusiedeln, die hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung – wenngleich es sich in diesem Fall nicht um ein EpB-Gebiet handelt – eher verarbeitenden Gewerbetrieben, produktionsorientierten Dienstleistungsunternehmen oder auch Betrieben des Baugewerbes vorbehalten bleiben sollen. Das beschränkte Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Bezirks soll einer originär gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Übrigen können sich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auch in anderen Baugebieten (MK, MI, MU) ansiedeln.

Textliche Festsetzung Nr. 4 (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

„Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.“

Werbeanlagen – insbesondere eigenständige Werbeanlagen – die keinen Bezug zur Stätte der Leistung innerhalb des Gewerbegebiets erkennen

lassen, sollen künftig unzulässig sein, um das Image des Gewerbestandorts nicht unnötig durch Fremdwerbung in Frage zu stellen. Insbesondere die Nähe zur BAB A 100 lässt das Plangebiet für eigenständige Fremdwerbung attraktiv erscheinen. Das vom öffentlichen Straßenland wahrnehmbare Erscheinungsbild der baulichen Anlagen soll nicht durch vorgelagerte Werbetafeln oder Schilder dominiert werden („Schilderwald“), die geeignet erscheinen, die städtebauliche und architektonische Qualität einer künftigen Bebauung nachhaltig zu beeinträchtigen.

Textliche Festsetzung Nr. 5

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

Mit der Festsetzung wird klargestellt, welche verbindlichen Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art durch die neue Rechtsverordnung ersetzt werden und welche weiter Bestand haben sollen. Damit soll der Bebauungsplan VII-104 weiterhin planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben in Hinsicht auf das Maß der baulichen Nutzung bleiben.

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten, abwägungserheblichen Auswirkungen zählen zu den regelmäßig zu berücksichtigenden Belangen. Eine mögliche Betroffenheit im Hinblick auf die vorliegende Planung wurde zunächst durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt. Nachfolgend soll zusammenfassend dargelegt werden, wie die bislang im laufenden Verfahren erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die abschließende Abwägung einzustellen wären, gewertet werden sollen.

4.1 Öffentliche Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans VII-104-3B sollen insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt werden:

- die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

4.1.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gingen schriftliche Stellungnahmen ein, die einer ersten Wertung unterzogen worden sind:

Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe:

Bei Bauvorhaben sei das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser solle auch dessen Verdunstung gefördert werden.

Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kämen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen könnten positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.

Aufgrund der Lage im Mischwassereinzugsgebiet bekomme die Umsetzung dezentraler Maßnahmen im Zusammenhang mit dem durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses im Jahr 2017 formulierten Ziel, die an die Mischwasserkanalisation angeschlossenen Flächen jährlich um 1% zu reduzieren, eine besondere Bedeutung.

Abwägung:

Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf ab, im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglichst zeitnah zur Festsetzung der Nutzungsgliederung des GE zu gelangen, und zwar unter der Maßgabe, die Grundzüge der Planung nicht zu berühren. Insofern soll die Befassung mit Belangen, die auch noch im nachgelagerten Zulassungsverfahren Berücksichtigung finden können, auch im Sinne einer Absichtung auf ein Minimum beschränkt werden.

Weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Mikroklimas sollen somit auch im Sinne einer planerischen Zurückhaltung, einer künftigen Planung vorbehalten bleiben.

Stellungnahme der SenStadtWohnen - I B -:

Um die Zentren im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. BauGB zu erhalten und zu entwickeln sowie um die Ziele und Leitlinien des StEP Zentren 2030 umzusetzen, sei es geboten, Ansiedlungsmöglichkeiten von Handelseinrichtungen differenziert nach Größe und Sortimentsstruktur zu gestalten (planerische Feinsteuerung).

Konkret begründe sich ein Steuerungsbedarf für Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten durch Leitlinie 8 sowie den Steuerungsgrundsätzen 1 bis 4 des am 12.03.2019 vom Senat beschlossenen StEP Zentren 2030 (Kap. 2.1 und 2.2 des StEP Zentren) i.V.m. Ziffer 3.4.5 und 3.4.6 der AV Zentren und Einzelhandel (ABl. Nr. 3 vom 17. Januar 2020, S. 254 ff.).

Geprüft werden sollte zudem Z 2.13 (1) des LEP HR (Integrationsgebot).

Im Rahmen der Feinsteuerung könne gem. 3.4.5 (2) AV Zentren und Einzelhandel vorgesehen werden, Einrichtungen, die nicht als Einzelhandel im engeren Sinne definiert seien (zum Beispiel Großhandel, Versandhandel, Auto- und Motorradhäuser, Einzelhandel mit Motorbooten) sowie Tankstellen, Kioske und untergeordnete Verkaufsstellen des produzierenden, reparierenden und verarbeitenden Gewerbes (Annexhandel) ausnahmsweise zuzulassen.

Abwägung:

Ansiedlungersuchen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich auf die Ziele der Raumordnung sowie die städtebauliche Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, werden regelmäßig auf Kerngebiete gem. § 7 BauNVO sowie sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO verwiesen.

Dadurch ist auch künftig Gewerbebetrieben aller Art (eingeschränkt durch textliche Festsetzungen 1-3), darunter auch Einzelhandelsbetrieben erlaubt, sich im Plangebiet anzusiedeln, sofern sie keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen. Großflächige Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe und Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Geschossfläche (GF) >1.200 m²) bleiben weiter ausgeschlossen und können nur zugelassen werden, wenn Vorhabenträger eine atypische Fallgestaltung geltend machen sollten. Zugleich können solche Betriebe mit einer Geschossfläche (GF) bis zu 1.200 m² ausgeschlossen werden, wenn schädliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO anzunehmen sind. Eine Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen wird nicht befürchtet, da hierfür nur noch begrenzte Flächenpotentiale zur Verfügung stehen (Fürstenbrunner Weg 36/46).

Gemäß dem Ziel der Raumordnung (Z) 2.13 (1) des LEP HR (Integrationsgebot) sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sind in städtebaulich integrierten Standorten wie Innenstädten, Stadtteil- oder Ortszentren oder Nahversorgungszentren zu

errichten, um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und vorhandene Infrastruktur und Erreichbarkeitsvorteile, insbesondere auch in der fußläufigen Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung, zu nutzen.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist derzeit in Aufstellung begriffen. Unstrittig handelt es sich bei dem in Frage stehenden Gewerbegebiet um einen nicht integrierten Standort.

Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf ab, im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglichst zeitnah zur Festsetzung der Nutzungsgliederung des GE zu gelangen, und zwar unter der Maßgabe, die Grundzüge der Planung nicht zu berühren. Insofern soll die Befassung mit Belangen, die auch noch im nachgelagerten Zulassungsverfahren Berücksichtigung finden können, i. S. einer Abschichtung auf ein Minimum beschränkt werden.

Weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen sollen somit auch im Sinne einer planerischen Zurückhaltung, einer künftigen Planung vorbehalten bleiben.

Stellungnahme der SenUmweltVerkehrKlimaschutz - IV B - :

Aus übergeordneter verkehrsplanerischer Sicht wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung Hinweise und Anmerkungen gegeben.

Um eine Vereinbarkeit mit den dringenden Gesamtinteressen Berlins herzustellen, sei es zwingend notwendig, eine dauerhaft tragfähige Gesamtverkehrslösung zu erarbeiten, die von den verkehrlichen Bedarfen ausgeht und diese im Rahmen der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung entsprechend nachweist.

Im Zuge der Konkretisierung der Bebauungsplanung sei der Nachweis der verkehrlichen Erschließung und der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes zu erbringen.

Im Straßenplan des Landes Berlin seien der Spandauer Damm und der Fürstenbrunner Weg zudem als Straßen II. Ordnung ausgewiesen.

Ab den 01.01.2021 sei die Autobahn GmbH des Bundes zuständig für die Bundesfernstraßen und ggf. in die Beteiligung der TöB einzubinden.

Aus Sicht des ÖPNV- Aufgabenträgers und der ÖPNV- Infrastrukturplanung werde folgender Hinweis gegeben:

Das Plangebiet sei mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen; der S-Bahnhof Westend mit den Ringbahnlinien nur ca. 100 m Meter Luftlinie entfernt. Weiterhin verkehre in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet die Buslinie 139 (Hakenfelde, Werderstraße - S Messer Nord/ICC) im 20-Minutentakt an den Bushaltestellen „Fürstenbrunner Weg“ und „Friedhöfe Fürstenbrunner Weg“ sowie „Königin-Elisabeth-Straße/ Spandauer Damm“. Von der Haltestelle „Königin-Elisabeth-Straße/ Spandauer Damm“ besteht darüber hinaus mit der Linie

M45 tagsüber im 6-Minutentakt eine Verbindung zur City-West und dem Fernbahnhof Spandau.

Das Berliner Mobilitätsgesetz sehe eine Stärkung des Umweltverbundes vor. In diesem Sinne sei im StEP-Verkehr eine Nachverdichtung bereits erschlossener Flächen und eine konsequente Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Siedlungsachsen entlang von Schienenkorridoren als wichtige Maßnahmen definiert. Angesichts der oben dargestellten sehr guten ÖPNV-Erschließung sei daher in diesem Sinne eine verdichtete Nutzung der Flächen (z.B. Büro mit mehr als drei Vollgeschossen), vor allem im südlichen Bereich des Plangebietes, aus Sicht des Aufgabenträgers ÖPNV zu forcieren.

Bezüglich der Belange der Obersten Luftfahrt- und Luftsicherheitsbehörde wurde auf den Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel hingewiesen.

Daneben sei am Standort zusätzlich auch die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Störwirkungen auf Navigationsanlagen zu prüfen (§ 18a LuftVG - Anlagenschutzbereiche). Es sei folgende Anlage betroffen: Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-PRADA.

Abwägung:

Der Hinweis zum ÖPNV wurde aufgenommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Mit der geplanten Änderung eines festgesetzten Gewerbegebiets werden die Grundzüge des bislang geltenden Planungsrechts nicht berührt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird lediglich hinsichtlich einzelner Nutzungsarten gegliedert. Neue Nutzungsarten kommen nicht dazu. Eine Intensivierung des Verkehrs über das bislang zulässige Maß ist insofern nicht zu erwarten.

Gleiches gilt in Hinblick auf Immissionen durch zusätzlichen Verkehrslärm. Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf ab, im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglichst zeitnah zur Festsetzung der Nutzungsgliederung des GE zu gelangen, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren. Insofern soll die Befassung mit Belangen, die auch noch im nachgelagerten Zulassungsverfahren Berücksichtigung finden können, i. S. einer Abschichtung auf ein Minimum beschränkt werden.

Eine Erhöhung des derzeit zulässigen Maßes der Nutzung ist nicht Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens. Eine Weiterentwicklung und ggf. Verdichtung des Plangebiets bedürfte der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen sollen auch im Sinne einer planerischen Zurückhaltung, einer künftigen Planung vorbehalten bleiben.

Stellungnahme der SenUmweltVerkehrKlimaschutz - II B / D -

Hinweise zur Entwässerung:

Es sei empfehlenswert, bereits im B-Plan-Verfahren mögliche und notwendige Entwässerungslösungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und ihrer Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit zu untersuchen. Ein geeignetes Mittel könne dabei ein Entwässerungskonzept sein.

Nach Möglichkeit solle Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Es werde empfohlen, eine Entwässerungskonzeption, die die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) erfüllt, erarbeiten zu lassen und mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Abwägung:

Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf ab, im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglichst zeitnah zur Festsetzung der Nutzungsgliederung des GE zu gelangen, und zwar unter der Maßgabe, die Grundzüge der Planung nicht zu berühren. Insofern soll die Befassung mit Belangen, die auch noch im nachgelagerten Zulassungsverfahren Berücksichtigung finden können, auch im Sinne einer Abschichtung auf ein Minimum beschränkt werden.

Weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Mikroklimas sollen somit auch im Sinne einer planerischen Zurückhaltung, einer künftigen Planung vorbehalten bleiben.

Stellungnahme der SenUmweltVerkehrKlimaschutz - I C -:

Aus Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm ergäbe sich aus dem Nebeneinander von Gewerbe und Krankenhaus ein erhebliches Konfliktpotential. Unter diesem Gesichtspunkt sei der Ausschluss von Tankstellen zu begrüßen. Allerdings würde nicht auf den Schutz vor anlagenbedingtem Lärm eingegangen. Der Hinweis, dass die Wohnhäuser Bestandsschutz genießen, genüge nicht. Insofern solle der Bericht ergänzt werden.

Abwägung:

Durch die Planung wird kein neues Konfliktpotential geschaffen. Gewerbebetriebe sind bereits nach dem geltenden Recht zulässig.

Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf ab, im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglichst zeitnah zur Festsetzung der Nutzungsgliederung des GE zu gelangen, und zwar unter der Maßgabe, die Grundzüge der Planung nicht zu berühren. Insofern soll die Befassung mit Belangen, die auch noch im nachgelagerten

Zulassungsverfahren Berücksichtigung finden können, i. S. einer Abschichtung auf ein Minimum beschränkt werden.

Weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz sollen somit auch im Sinne einer planerischen Zurückhaltung, einer künftigen Planung vorbehalten bleiben.

Stellungnahmen der SenUmweltVerkehrKlimaschutz - V -:

Es erfolgte der Hinweis, dass die Trägerschaft der Straßenlast der Bundesfernstraßen und damit die für dieses Bauvorhaben betroffenen Bauwerke im Zuge der BAB A 100 ab dem 1.1.2021 an die Autobahn GmbH des Bundes übergangen. Im Rahmen der weiteren Planung sei diese dann entsprechend für die Angelegenheiten des Bundes, zusätzlich zum Land Berlin, zu beteiligen und anzuhören.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Autobahn GmbH des Bundes wird frühzeitig über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs informiert.

Stellungnahme der DEGES -:

Zu III. Auswirkungen der Planung: Es werde empfohlen durch einen Fachgutachter einschätzen zu lassen, ob artenschutzfachlich und naturschutzfachlich relevante Aspekte in den übermittelten Unterlagen richtig gewürdigt wurden. Die betroffenen Flächen lägen z. T. brach und wiesen ruderale Strukturen auf, die für bestimmte Arten (Zauneidechse etc.) und in Verflechtung mit angrenzenden Bereichen (Autobahnböschungen) durchaus Potential aufwiesen.

Abwägung:

Durch die geplanten Festsetzungen sollen keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung festgesetzt werden, sondern lediglich Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Nutzungsarten.

Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf ab, im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglichst zeitnah zur Festsetzung der Nutzungsgliederung des GE zu gelangen, und zwar unter der Maßgabe, die Grundzüge der Planung nicht zu berühren. Insofern soll die Befassung mit Belangen, die auch noch im nachgelagerten Zulassungsverfahren Berücksichtigung finden können, auch im Sinne einer Abschichtung auf ein Minimum beschränkt werden.

Weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen zum Artenschutz sollen somit auch im Sinne einer planerischen Zurückhaltung, einer künftigen Planung vorbehalten bleiben.

Stellungnahme des Stadtentwicklungsamts - FB Bauaufsicht -

Innerhalb des Plangebietes des o.g. Bebauungsplanverfahrens befänden sich einzelne wenige Wohnungen, die zum Teil aber bereits bei Aufstellung vorheriger Bebauungspläne zum Gebäude und Anlagenbestand

zählten und somit dem Bestandsschutz im Rahmen der jeweiligen Genehmigungen unterlägen. Westlich des Fürstenbrunner Wegs befänden sich die DRK Kliniken. Im Süden verlaufe der Spandauer Damm. Getrennt durch den Spandauer Damm grenze das Plangebiet dort an ein allgemeines Wohngebiet. Bei der Planung weiterer Gewerbebauten bzw. Anbauten oder gewerblich Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden müssten die Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen ausgingen, seien so zu dämmen, dass keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen können. Die technischen Baubestimmungen zum Schallschutz seien zu beachten, insbesondere DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Abwägung:

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren zu beachten.

Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf ab, im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglichst zeitnah zur Festsetzung der Nutzungsgliederung des GE zu gelangen, und zwar unter der Maßgabe, die Grundzüge der Planung nicht zu berühren. Insofern soll die Befassung mit Belangen, die auch noch im nachgelagerten Zulassungsverfahren Berücksichtigung finden können, auch im Sinne einer Abschichtung auf ein Minimum beschränkt werden.

Weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen zum Schutz vor Anlagenlärm und Verkehrslärm sollen somit auch im Sinne einer planerischen Zurückhaltung, einer künftigen Planung vorbehalten bleiben.

Ergebnis:

Nach erster Wertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend fortgeschrieben.

4.2 Private Belange

Zudem sollen insbesondere folgende private Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B Berücksichtigung finden:

- die Belange der GrundstückseigentümerInnen im Plangebiet,
- die Belange der benachbarten GrundstückseigentümerInnen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die das Plangebiet umgebenden Nutzungen durch die Feingliederung eines bestehenden Gewerbegebiets sind nicht zu erwarten.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen angewendet werden, wenn folgende Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Grundzüge der Planung dürfen durch die Planänderung nicht berührt werden.
2. Es darf nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) vorliegen.

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ ist auf den Bebauungsplan VII-104 und den einfachen Bebauungsplan VII-104-2 zu beziehen, die durch den Bebauungsplanentwurf VII-104-3B teilweise geändert werden sollen. Die Planänderung behält den wesentlichen Gehalt dieser Bebauungspläne und das ihnen zugrundeliegende Leitbild mit seinen planerischen Grundgedanken bei.

1.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B, der nur die Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet - neu festsetzt, soll der rechtskräftige Bebauungsplan VII-104 für die Beurteilung des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen bei Vorhaben weiter fortgelten.

Der im vereinfachten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inkl. Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie Gesundheit (Lärm, Schadstoffe etc.).

Das Plangebiet befindet sich nicht in räumlicher Nähe von festgelegten Schutzgebieten des Natur- und Umweltschutzes oder von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Es ist im Bestand stark versiegelt und weist eine geringe Strukturvielfalt, biotische Vielfalt und Lebensraumfunktion auf. Einzelne - seit geraumer Zeit brachliegende - Grundstücke weisen gleichwohl Potentiale für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten auf, deren konkretes Vorkommen in nachgehenden Zulassungsverfahren zu untersuchen ist.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans soll sich die bestehende Umweltsituation hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Kulturgüter und menschliche Gesundheit nicht ändern, da das Maß der Nutzung unverändert bleiben und die Art der baulichen Nutzung lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen modifiziert werden soll, die in der Vergangenheit bereits zulässig waren. Dies gilt auch im Zusammenhang mit der weitergeltenden Festsetzung einer hinteren Baugrenze im östlichen und nördlichen Teil des Baugebiets. Die in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1962 geltende Festsetzung von „privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ ließ eine weitgehende Versiegelung dieser Flächen, z. B. durch Stellplatzanlagen bereits vor der Planänderung zu.

Durch die Änderung des Bebauungsplans VII-104-2 resp. VII-104 sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Ein Eingriff in Natur und Landschaft über das bisher planungsrechtlich zulässige Maß hinaus soll durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht werden.

1.3 Bodenverhältnisse:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befinden sich Altlastenverdachtsflächen die zum Teil bestätigt und zum Teil bereits saniert sind. Sie gehen zurück auf ehemalige Nutzungen wie KfZ-Werkstatt, Tankstelle und Nutzungen des Westend-Krankenhauses.

Laut Gebäudeschadenkarte von 1945 ist nicht auszuschließen, dass es sich bei vorhandenen Aufschüttungen um Trümmerschutt handelt.

Das Wasserwerk Jungfernheide, in dessen Einzugsgebiet das Plangebiet lag, dient seit 2001 nicht mehr der Trinkwasserversorgung, wird jedoch zum Zwecke des Grundwassermanagements weiterbetrieben, um Folgeschäden zu vermeiden. Eine Möglichkeit zur Reaktivierung des Wasserwerks im Bedarfsfall soll bestehen bleiben. Eine Grundwasserschutzzone ist jedoch nicht (mehr) verordnet worden.

Mit der Änderung des (einfachen) Bebauungsplans VII-104-2, bleibt die Art der baulichen Nutzung unverändert - Gewerbegebiet -. Dieses Planungsziel ist durch die teilweise belasteten Böden nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die im Plangebiet bestehende Wohnnutzung geht auf älteres Recht zurück und unterliegt insofern dem Bestandsschutz im Rahmen der jeweiligen Genehmigung.

3 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Für die Grundstücke Fürstenbrunner Weg 14/18 sowie 50 sind am 8. Juni 2018 Veränderungssperren gem. § 14 BauGB in Kraft getreten, die mit Verordnungen vom 12. Mai 2020 um ein weiteres Jahr verlängert wurden.

Anlass für den Einsatz der Plansicherungsinstrumente der §§ 14 und 15 des Baugesetzbuchs waren jeweils Baugesuche zwecks Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe (Discounter) innerhalb des Plangebiets.

4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt und die Finanzplanung sind mit den geplanten Festsetzungen erkennbar nicht verbunden.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauGB entsteht jedoch ein Entschädigungsanspruch, wenn eine Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs dauert.

5 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Auswirkungen auf die Bodenordnung sind nicht erkennbar.

6 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Die durch den Bebauungsplan VII-104 vorbereitete Verbreiterung des Fürstenbrunner Wegs wird durch die geplanten Festsetzungen nicht berührt.

7 Auswirkungen auf weitere Planverfahren

Für die im Rahmen der Behördenbeteiligung erkannten Erfordernisse zum Immissionsschutz im Zusammenhang mit Anlagen- und Verkehrslärm, zur Entwicklung von baulichen Verdichtungspotentialen für Teilbereiche einschließlich einer verkehrlichen Untersuchung sowie zur Verwirklichung von Natur- und Klimaschutzzielen ist zeitnah eine gesonderte planungsrechtliche Regelung im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans anzustreben.

IV VERFAHREN

1 Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 26. September 2017 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B informiert. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2017 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die geplante Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs ausdrücklich begrüßt. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2017 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das Verfahren nach § 6 i.V. mit § 7 AGBauGB eingestuft und keine Bedenken erhoben.

2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner 48. Sitzung am 7. November 2017 mit Beschluss Nr. 63 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf VII-104-3B gefasst.

2.1 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 17. November 2017 auf Seite 5578 erstmals bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 vom 1. Dezember 2017 auf Seite 5805 korrigiert.

3 Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner 57. Sitzung am 30. Januar 2018 mit Beschluss Nr. 89 eine Erweiterung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B beschlossen.

3.1 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs VII-104-3B wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 9. März 2018 auf Seite 1305 bekannt gemacht.

4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

5 Beteiligung der Behörden und Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 23. Juli 2020 sind insgesamt 36 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24. August 2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Dem Schreiben war ein Verweis auf den Bebauungsplanentwurf und die Begründung im Internet (Sicherheitsumschlag) beigefügt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran gingen von insgesamt 21 Stellen Stellungnahmen ein.

6 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Am 13. Oktober 2020 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen, den Bebauungsplanentwurf VII-104-3B für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

7 Erlass von Veränderungssperren gemäß § 14 BauGB

Zur Sicherung der Planung wurde im Zusammenhang mit dem Bauantrag für das Grundstück Fürstenbrunner Weg 50 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen, die durch Verordnung vom 15. Mai 2018 und Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 7. Juni 2018 auf Seite 395 gem. § 5 der Verordnung seit dem 8. Juni 2018 in Kraft getreten und bis zum 8. Juni 2020 befristet war.

Zur Sicherung der Planung wurde im Zusammenhang mit dem Bauantrag für das Grundstück Fürstenbrunner Weg 14/18 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen, die durch Verordnung vom 15. Mai 2018 und Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 7. Juni 2018 gem. § 5 der Verordnung seit dem 8. Juni 2018 in Kraft getreten und bis zum 8. Juni 2020 befristet war.

7.1 Verlängerung der Veränderungssperren VII-104-3B/30 -/31

Am 17. März 2020 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf zwei Verordnungen zur Verlängerung von Veränderungssperren VII-104-3B/30 und VII-104-3B/31 zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung erfolgten in ihrer Sitzung am 23. April 2020. Die Verordnungen sind mit Beschluss des Bezirksamts Charlottenburg- Wilmersdorf von Berlin vom 12. Mai 2020 und Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 26. Mai 2020 in Kraft getreten.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).