

Stand: Verordnungserlass

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Bauwesen
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen

Begründung

zum Bebauungsplan 7-30
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Grundstück

Ringstraße 30-42 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Ringstraße 28-29, 43
und Lankwitzer Straße 45-54, 56–57
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	4
I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	4
2.	PLANGEBIET	4
2.1	Lagebeschreibung	4
2.2	Bestand	4
2.2.1	Bestand im Geltungsbereich	4
2.2.2	Bestand in der Umgebung	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Technische Infrastruktur / Leitungen	6
2.6	Altlasten	6
3.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Raumordnung und Landesentwicklungsplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.3	Landschaftspläne	7
3.4	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	7
3.5	Stadtentwicklungsplanung (SteP)	7
3.5.1	SteP Gewerbe	7
3.5.2	SteP Zentren und Einzelhandel	8
3.5.3	SteP Verkehr	8
3.6	Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)	8
3.7	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	9
3.8	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg	9
3.9	Geltendes Planungsrecht nach dem Baunutzungsplan von 1960	9
3.10	Straßen- und Baufluchtlinien	10
3.11	Bebauungspläne	10
3.12	Denkmalschutz	10
II.	PLANINHALT	10
1.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	10
2.	INTENTION DES PLAN	11
3.	UMWELTBERICHT	11
3.1	Kurzdarstellung der Planungsziele	11

3.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und deren Berücksichtigung.....	11
3.2.1	Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.....	12
3.2.2	Fachgesetzliche Ziele.....	12
3.2.3	Fachplanerische Ziele	14
3.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
3.3.1	Pflanzen, Tiere, Landschaft, biologische Vielfalt.....	15
3.3.2	Boden.....	16
3.3.3	Wasser.....	17
3.3.4	Luft und Klima	18
3.3.5	Immissionsschutz.....	19
3.3.6	Mensch / Bevölkerung.....	20
3.3.7	Ortsbild und Kulturgüter	20
3.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
4.	WESENTLICHER PLANINHALT	21
4.1	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen.....	22
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
4.1.3	Bauweise.....	24
4.1.4	Sonstige Festsetzungen.....	24
5.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	25
5.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	25
5.2	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse.....	25
5.3	Auswirkungen auf die Zentrenstruktur	25
5.4	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen	25
5.5	Auswirkungen auf die soziale und kulturelle Infrastruktur	25
5.6	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.....	26
5.7	Auswirkungen in planungsschadensrechtlicher Hinsicht.....	26
6.	VERFAHREN.....	27
6.1	Mitteilung der Aufstellung.....	27
6.2	Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung	27
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	27
6.4	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27
6.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	28
6.6	Öffentlichkeitsbeteiligung	28
6.7	Festsetzung	28
B.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	30

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Bei der Reduzierung des Geltungsbereichs des bereits eingestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-25 VE wurde die Fläche Ringstraße 30-42 sowie die Teilfläche Ringstraße 28-29 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da deren Nutzungen nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vorhaben standen.

Parallel erfolgte die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück Ringstraße 32-42. Eine Ansiedlung weiterer eigenständiger Einzelhandelsbetriebe, die zu einer Verfestigung eines Einzelhandelsstandortes führen würden, widerspricht jedoch der durch gesamtstädtische Planungen vorgesehenen Nutzung des Gebietes als Produktionsstandort. Mit dem Bebauungsplan 7-30 soll für die im Geltungsbereich liegenden Flächen entlang der Ringstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt werden und eine städtebaulich an dieser Stelle unerwünschte weitere Entwicklung von Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Außerdem ist der Bebauungsplan erforderlich, um die aus dem Flächennutzungsplan dargestellte übergeordnete Grünfläche mit der Festsetzung eines Grünstreifens planungsrechtlich zu sichern.

2. PLANGEBIET

2.1 Lagebeschreibung

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg im Ortsteil Mariendorf, nahe der Grenze zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Es befindet sich unweit des Teltowkanals im Umkreis des Hafens Mariendorf und ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zum ehemaligen Gaswerksstandort Mariendorf als Industrie- und Gewerbebestandort geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-30 umfasst das Grundstück Ringstraße 30-42 und die Grundstücksteilfläche Ringstraße 28-29 im Ortsteil Mariendorf. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

2.2 Bestand

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet wird zur Zeit von einem gewerblich genutzten Gebäude auf dem Grundstück Ringstraße 30-42 geprägt. Das Gebäude dient als Möbellager und zum Verkauf von Möbeln. Dabei werden ca. 14.500 m² als Büro- und Lagerräume und ca. 5000 m² als Verkaufsfläche genutzt. Die Freiflächen des Grundstücks sind größtenteils versiegelt. Sie dienen als Kundenstellplätze und für den Lieferverkehr. Entlang der Ringstraße befinden sich auch Rasenflächen.

Die Grundstücksfläche Ringstraße 28-29 ist eine Teilfläche des weitläufigen GASAG-Areals. Im Bestand befindet sich ein dreigeschossiges villenartiges Backsteingebäude. Die betriebsbezogene Wohnnutzung wurde aufgegeben.

2.2.2 Bestand in der Umgebung

Stadträumlich befindet sich der Geltungsbereich am Rand eines großräumigen industriell und gewerblich genutzten Bereiches, der sich bis ins südliche Marienfelde erstreckt. Die den Geltungsbereich unmittelbar umgebenden Gebiete sind daher sehr unterschiedlich geprägt und zeichnen sich durch ein enges Nebeneinander von Gewerbe- bzw. Industriegebieten und unmittelbar angrenzenden Wohngebieten aus.

Das südwestlich angrenzende GASAG-Gelände ist bis an die S-Bahntrasse mit einzelnen Verwaltungs- und Betriebsgebäuden, einem Wasserturm, zwei Kugelgasbehältern und einem ca. 35 m hohen Gasometer bebaut. Im Rahmen der Umstrukturierung und Neuausrichtung der GASAG wurden bereits Teile der nördlich gelegenen Grundstücksflächen verkauft. So entstand auf einer ca. 14 ha großen Fläche angrenzend an den Hafen Mariendorf ein Logistikzentrum eines Einzelhandelsunternehmens. Mit den Abmessungen von ca. 140 m x 240 m (Fläche ca. 3,3 ha) und einer Höhe von ca. 12 m bildet die große Logistikhalle mit den umfangreich umgebenden Verkehrs- und Stellflächen für Lkw das flächenmäßig größte Bauwerk in der näheren Umgebung. Des Weiteren ist eine Logistikhalle einer Küchenfirma angrenzend an das vorhandene Logistikzentrum entstanden. Die Fläche bettet sich zwischen Ringstraße und der Lankwitzer Straße in den Block ein.

Zwischen der Ringstraße und der Lankwitzer Straße befindet sich eine Privatstraße, die die beiden Hauptverkehrsstraßen nahezu geradlinig miteinander verbindet.

Die südöstlich angrenzenden Flächen sind durch eine industriell bzw. gewerblich ausgerichtete Bebauung geprägt. Zusammen mit den 7-geschossigen Verwaltungsgebäuden und einzelnen vorgelagerten Gebäudeteilen sowie den ehemaligen Produktionshallen der Fa. Schindler sind sie als Denkmalbereich (Gesamtanlage) in der Berliner Denkmalliste aufgeführt. Neben den denkmalgeschützten Gebäudebeständen (Askania-Werke, 1938-1940 von Hans Altmann) befinden sich auf den Grundstücken jedoch auch Bürogebäude sowie Lager und Produktionshallen aus jüngerer Zeit.

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze am Anschlusspunkt der werkseigenen Verbindungsstraße an der Ringstraße ist eine parkähnliche Nutzung mit einem Spielplatz angelegt. Daran anschließend liegt die Kleingartenkolonie Südufer.

Entlang der Ringstraße, der Rathausstraße und der Großbeerenstraße ist die Wohnnutzung als dominierend einzustufen. Auffällig in diesen Bereichen sind jedoch die unterschiedlichen Baustrukturen. Neben fast vollständig geschlossenen Blockrandbebauungen unterschiedlicher Entstehungszeiten findet sich zwischen den Straßenabschnitten der Ringstraße, der Rathausstraße und der Kaiserstraße ein Wohnkomplex aus den 1970er Jahren mit bis zu 12-geschossigen Hochhäusern.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Ringstraße direkt an das Berliner Straßennetz angeschlossen. Die Ringstraße hat die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße.

Das Plangebiet ist außerdem durch drei Buslinien unmittelbar mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen, in der erweiterten Umgebung befinden sich zudem eine S- und eine U-Bahnlinie (S-Bhf. Attilastr. und U-Bhf. Westphalweg).

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das im Privateigentum befindliche Grundstück Ringstraße 30-42 sowie die Grundstücksteilfläche Ringstraße 28-29. Mit Ausnahme der dem Land Berlin gehörenden, sich anteilig im Geltungsbereich befindenden öffentlichen Verkehrsflächen, sind keine Flächen im öffentlichen Eigentum.

2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke sind bereits verkehrstechnisch erschlossen und verfügen demnach über ein ausgebautes Netz von Leitungen und technischer Infrastruktur innerhalb des angrenzenden Straßenraumes.

Auf dem Grundstück Ringstraße 32-42 verläuft eine Kabeltrasse der Vattelfall Europe GmbH, die durch ein Leitungsrecht gesichert werden soll. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

2.6 Altlasten

Das Grundstück Ringstr. 30-42 wird im Bodenbelastungskataster als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG geführt. Für das Grundstück liegen Ergebnisse orientierender Bodenuntersuchungen vor, die eine Gefährdungsabschätzung ermöglichen.

Das Grundstück Ringstr. 28/29 wird im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 15742 als Verdachtsfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BBodSchG geführt. Die Problematik ist bei Bauvorhaben zu beachten (s. Umweltbericht).

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

Für den Bebauungsplan wurde folgende Beurteilung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg abgegeben:

„Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf diesen Raum gelenkt werden. Der Ent-

wurf des Bebauungsplans berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung gemäß Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007. Dem Ziel der Raumordnung aus dem FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen) wird im Entwurf des Bebauungsplans entsprochen.“

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) ist der Geltungsbereich hinter einer 30m tiefen Grünfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Grünfläche selbst ist Bestandteil eines straßenbegleitenden übergeordneten Grünzuges mit abschirmender Funktion zum gegenüberliegenden Wohngebiet. Darüber hinaus ist die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Straßenfläche der Ringstraße als übergeordnete Verkehrsverbindung aufgeführt. Bis auf einen geringen Bereich der dargestellten Grünfläche im Norden sind sämtliche Bau- und Grünflächen als schadstoffbelastete Böden gekennzeichnet.

3.3 Landschaftspläne

Der Landschaftsplan 7-L-2 Großbeerenstraße ist aufgestellt und hat die Auslegung durchlaufen. Ziel ist es, einen Biotopflächenfaktor von 0,3 festzusetzen.

3.4 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (Kap. II 3.2.3).

3.5 Stadtentwicklungsplanung (SteP)

In Stadtentwicklungsplänen werden Leitlinien und Ziele für bestimmte gesamtstädtisch bedeutsame Themenfelder aufgestellt. Sie sind sektorale Vertiefungen des Flächennutzungsplans und Grundlagen für weitere Planungen, wie der verbindlichen Bauleitplanung. In den folgenden drei Stadtentwicklungsplänen werden Aussagen zu dem Plangebiet getroffen.

3.5.1 SteP Gewerbe

Der SteP Gewerbe setzt sich vor allem mit der Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen auseinander. In den Leitlinien und Zielen des SteP Gewerbe wird u.a. benannt, dass der Gewerbebestand auf gewerblichen Bauflächen grundsätzlich erhalten bleiben soll. Die Wiederverwendung und bessere Ausnutzung dieser gewachsenen Standorte hat demnach Vorrang vor der Inanspruchnahme von Wachstumsreserven. Für die Bauleitplanung ist dabei vorrangig in den westlichen Bezirken der Ausschluss nicht produktionsgeprägter Nutzungen (insbesondere großflächiger Einzelhandel / Freizeitnutzungen und Büronutzungen) als Ziel vorgegeben.

Das Plangebiet liegt am Rande der Flächen, zu dem im SteP Gewerbe Aussagen

getroffen werden. Das Plangebiet selbst und die Gebiete östlich des Plangebiets sind als Teil des weiterentwickelten Industrieflächensicherungskonzepts gekennzeichnet. (jetzt: Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, siehe I.3.5.). Für das Gebiet ist die Gewerbeflächenbereitstellung als herausragender Handlungsbedarf der Bauleitplanung vorgesehen. Die Flächen sind zudem als Teil der Stufe 2 der Inanspruchnahme gekennzeichnet.

Die Flächen unmittelbar westlich des Plangebiets sind als Sonderbaufläche und Ver- und Entsorgungsfläche gekennzeichnet, als Planungsziel für diese Flächen ist das Hinzukommen von gewerblichen Bauflächen formuliert.

3.5.2 SteP Zentren und Einzelhandel

Der SteP Zentren formuliert Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels und die Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur. Das Plangebiet liegt dabei im Südraum des SteP Zentren, für den u.a. folgende Leitlinien formuliert wurden:

- Flächenzugänge im Einzelhandel sind ausschließlich zur Stärkung der Zentren Karl-Marx-Straße und Tempelhofer Damm vorzusehen.
- Die Ansiedlung von zusätzlichen Fachmarktf lächen sind auf diese beiden Zentren oder deren unmittelbare Nähe zu beschränken.

Darüber hinaus ist das Plangebiet nicht Teil der Zentrenbereiche Berlins, so dass keine speziellen Aussagen zum Plangebiet getroffen werden.

3.5.3 SteP Verkehr

Im STEP Verkehr (Karte 1 – Übergeordnetes Straßennetz Stand 2002) ist die den Geltungsbereich umgebende Verkehrsfläche (Ringstraße) als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt. Der Karte 2 mit der Darstellung der Planung des übergeordneten Straßennetzes im Jahr 2015 ist zu entnehmen, dass bezogen auf die Bedeutung der Verkehrsverbindungen keine Veränderungen vorgesehen sind. Sämtliche Straßen im näheren Umkreis behalten die gleichen Verbindungsstufen und auch ergänzende Verbindungsplanungen sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt.

Derzeit wird der SteP-Verkehr überarbeitet und liegt dem Senat zur Beschlussfassung vor. Damit werden Verkehrsplanungen und Zielstellungen bis zum Jahr 2025 definiert. Außerdem fließt ein noch langfristiger Prognosezeitraum nach 2025 in die Betrachtung ein.

3.6 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Mit dem EpB soll den produzierenden und produktionsorientierten Unternehmen Standortsicherheit gegeben werden. In den Gebieten des Entwicklungskonzeptes können Betriebe angesiedelt werden, die zur Entwicklung, zum Absatz und zur Wartung von Erzeugnissen des produzierenden Gewerbes beitragen, und zwar unabhängig von ihrer

Branchenzugehörigkeit. Dazu gehören neben den Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes Betriebe des Großhandels und der Handelsvermittlung, Transport- Logistik- und Lagerbetriebe sowie ein großer Teil der Betriebe aus dem Bereich der sonstigen Dienstleistungen.

Für die Gebietskulisse 21: Großbeerenstraße, an deren nördlichen Rand das Plangebiet liegt, sieht das EpB vor, dass durch die Bauleitplanung großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen wird. Außerdem soll das bestehende Baurecht des Baunutzungsplans von 1960 in die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO '90) übergeleitet werden.

3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Im BEP Tempelhof aus dem Jahr 1998 wird das Plangebiet als Kerngebiet mit einem Sporthallenstandort dargestellt. Im Süden schließt sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an. Eine einvernehmliche Bereichsentwicklungsplanung konnte jedoch nicht erzielt werden. Der gesamte sogenannte „Gasag-Block“ ist somit als FNP-Dissensfläche „C“ in der bezirklichen BEP enthalten.

Da die BEP seit ihrer Aufstellung nicht fortgeschrieben wurde und die entsprechenden Darstellungen nicht mehr den aktuellen Planungszielen entsprechen, folgt der Bebauungsplan 7-30 mit seinen Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplan.

3.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Oktober 2009 werden die Aussagen des SteP Zentren konkretisiert. Für das Plangebiet sind folgende relevante Grundsätze formuliert worden:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (mit Abstufungen je nach Größe und Sortiment)
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig im Zentrumsbereich und Stadtteilzentrum sowie an den Fachmarktstandorten mit Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente
- Entwicklungsperspektive für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte
- Ansiedlungsperspektive für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten

3.9 Geltendes Planungsrecht nach dem Baunutzungsplan von 1960

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich gilt aktuell der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961, S. 742). Dieser weist entlang der Ringstraße einen 35 m breiten Streifen als Nichtbaugebiet aus. Ein weiterer 60 m breiter Streifen ist als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewie-

sen. Der südöstliche Bereich des Geltungsbereichs, der mehr als 95 m von der Ringstraße entfernt ist, ist als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen. Der Bereich des beschränkten und des reinen Arbeitsgebiets ist als Baustufe 6 mit einer GRZ von 0,6 und einer BMZ von 8,4 ausgewiesen.

Der Baunutzungsplan wurde als verbindlicher Bauleitplan lediglich für die als Baugebiet ausgewiesenen Flächen ins seinerzeitige BBauG (heute BauGB) übergeleitet. Demzufolge sind die als Nichtbaugebiet ausgewiesenen Flächen wegen fehlender positiver Regelungen gemäß § 9 BauGB nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich geregelt. Diese Flächen sind demnach gemäß § 34 oder gegebenenfalls § 35 BauGB zu bewerten.

3.10 Straßen- und Baufluchtlinien

Von der östlichen Geltungsbereichsgrenze und bis gegenüber der Einmündung Kaiserstraße besteht in fünf Meter Tiefe hinter der f. f. Straßenfluchtlinie, die die Ringstraße auf 22 m breit festsetzt, eine f. f. Baufluchtlinie. Im Anschluss besteht bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze eine gemeinsame f. f. Straßen- und Baufluchtlinie, die die Ringstraße 29 m breit festsetzt.

3.11 Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt im Westen und Süden der Bebauungsplan XIII-B1, der am 12.07.2005 festgesetzt wurde, und mit dem die Festsetzungen des Baunutzungsplans in das Recht der Baunutzungsverordnung von 1990 überführt wurden.

3.12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-30 befinden sich gemäß der Berliner Denkmalliste keine Denkmale.

II. PLANINHALT

1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG

Die städtebauliche Situation des gesamten Blockes zwischen der Ringstraße und der Berlin-Dresdener Eisenbahn und deren bereits fortgeschrittene Nutzungsentwicklung haben dazu geführt, auch an dieser Stelle die künftig zulässige Nutzungsart zu überdenken. Nachdem das Plangebiet anfänglich Bestandteil des Bebauungsplanes 7-25 VE war, der eine Freizeitnutzung für eine Skihalle und eine Badelandschaft sowie Entertainmenteinrichtungen festsetzen sollte, wurde im Rahmen der Reduzierung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-25 VE die jetzige Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 7-30 herausgenommen, da deren Nutzungen nicht im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben standen. Inzwischen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-25VE eingestellt und es gilt der Baunutzungsplan im Zusammenhang mit den Bebauungsplan XIII-B 1, der Gewerbegebiet und Industriegebiet festsetzt. Mit der Nutzungsänderung eines ehemals gewerblich genutzten Lagergebäudes als Einzelhandelsstandort für ein Einrichtungshaus galt es, Erweiterungsabsichten zu einem

größeren Einzelhandelshaus zu stoppen, da nach dem bezirklichen Einzelhandelskonzept und dem SteP-Zentren an dieser Stelle keine Einzelhandelsnutzung konzentriert werden soll, sondern entsprechend dem EpB weiterhin gewerbliche Nutzung den Vorrang haben soll.

2. INTENTION DES PLAN

Mit dem Bebauungsplan 7-30 wird die zulässige Nutzung im Plangebiet städtebaulichen Erfordernissen angepasst. Die Flächen, die derzeit als Nichtbaugebiet, beschränktes Arbeitsgebiet und mit einer kleinen Teilfläche als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen sind, werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen auf dem Nichtbaugebietstreifen ein seit langem durch die Flächennutzungsplanung dargestellter Grünzug entlang der Ringstraße auch zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird zudem eine weitere Steuerung der Nutzungen vorgenommen, um die durch gesamtstädtische Konzepte vorgesehene Bestimmung des Gebietes als Standort von Gewerbebetrieben und produktionsnahen Dienstleistungen zu erfüllen. Dies erfordert den Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetrieben, die nicht im Zusammenhang mit Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben stehen.

3. UMWELTBERICHT

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und 4c BauGB beschrieben und bewertet wurden.

3.1 Kurzdarstellung der Planungsziele

Der Bebauungsplan 7-30 wandelt die derzeit als beschränktes und reines Arbeitsgebiet sowie Nichtbaugebiet ausgewiesenen Flächen in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO`90 um, und mindert somit Nutzungskonflikte zur angrenzenden Wohnnutzung.

Entlang der Ringstraße ist entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans ein Grünstreifen in einer Tiefe von 25m im Rahmen des geplanten übergeordneten Nord-Süd-Grünzugs und zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung festgesetzt.

3.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und deren Berücksichtigung

Mit dem novellierten und seit dem 20. Juli 2004 gültigen Baugesetzbuch wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Darüber

hinaus werden mit dem Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Anforderungen gestellt.

3.2.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Mit dem Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf rechtskräftig festgesetztem beschränkten bzw. reinem Arbeitsgebiet erfolgt. Die bislang zulässigen Nutzungsmaße sind mit den Festsetzungen innerhalb der Baugebietsflächen nicht verändert worden. Ein zusätzlicher Eingriff in die Umwelt und den Naturhaushalt wurde nicht erzeugt. Ein Ausgleich war gemäß § 1a Abs. 3 BauGB somit nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

3.2.2 Fachgesetzliche Ziele

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches existieren eine Reihe von Fachgesetzen, die für die Bauleitplanung relevant sind. Deren Ziele werden nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

Natur und Landschaft

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 14 bis 17 BNatSchG). Das Verhältnis zum Baurecht regelt der § 18 BNatSchG.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen. Entsprechend § 44 BNatSchG sind Beeinträchtigungen und Störungen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten verboten. Ebenso ist nach § 26a NatSchGBln die Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope verboten.

Den Vorgaben von Bundes- und Berliner Naturschutzgesetz wurde für den Planbereich, für den bezirkliche Planungshoheit besteht, durch die Festsetzung einer Pflanzbindung entsprochen. Der Bebauungsplan trägt zur Erhaltung der Leistungs-

und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der biologischen Vielfalt bei.

Natura 2000-Gebiete wurden von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Ebenso wurden Schutzgebiete entsprechend der §§ 19 bis 22 NatSchGBln nicht betroffen.

Boden

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert im § 1 die nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens oder deren Wiederherstellung insbesondere auch als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs-, und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Grundwasserschutz sowie als Fläche für Erholung. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Liegen Anhaltspunkte für eine Altlast vor, soll entsprechend der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) die Verdachtsfläche zunächst einer orientierenden Untersuchung unterzogen werden.

Untersuchungen über den bestehenden Altlastenverdacht hinaus (vgl. Darstellung des FNP) müssen im Rahmen des Verfahrens durchgeführt werden.

Wasser

Entsprechend dem Berliner Wassergesetz (§ 36 BWG) soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die verkehrsreiche Ringstraße an und stellt den Übergang zum straßenseitig gegenüberliegenden Wohngebiet dar. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiet bzw. Wohngebiet sind somit maßgeblich.

Klima, Luft

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten für Schwefeldioxid, Feinstaub, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon sind in Deutschland Konzentrationswerte für Ruß und für Stickstoffdioxid von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Immissionswerte nach der 22. BImSchV überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

Im Rahmen der Genehmigung von schadstoffemittierenden Anlagen kommt zusätz-

lich die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zur Anwendung.

Gemäß § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

Zusätzliche lufthygienische Belastungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-30 nicht gegeben. Es erfolgt lediglich die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen. Zusätzlich trägt die festzusetzende Pflanzbindung zur Entlastung angrenzender Siedlungsbereiche bei.

3.2.3 Fachplanerische Ziele

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich aus den übergeordneten Planungen. Dies sind für die Stadt Berlin das Landschafts- und Artenschutzprogramm (SenStadtUm 1994, 2006) und auf der bezirklichen Ebene der Landschaftsplan.

Landschaftsprogramm

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in vier Programmplänen (Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung/ Freiraumnutzung) formuliert. Sie bilden die landschaftsplanerischen Grundlagen für die Zielsetzungen des Bebauungsplanes, die dort zu konkretisieren sind. Die Vorgaben werden hier zusammenfassend mit folgenden Zielen und Maßnahmenvorschlägen wiedergegeben.

Teilplan Biotop- und Artenschutz:

städtisch geprägter Raum, Kategorie städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- 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
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz:

Bereich der Industrie und des Gewerbes

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung:

Sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren und in der Kategorie Freiräume: Grünflächen und Parkanlage

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzung bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung

Teilplan Landschaftsbild:

städtisch geprägter Raum, städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesen Vorgaben nicht entgegen.

3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.3.1 Pflanzen, Tiere, Landschaft, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen im Betrieb befindliche Industrie- bzw. Gewerbefläche, die das Landschaftsbild prägen. Der Vegetationsbestand ist dem entsprechend stark durch die vorhandene Nutzung geprägt. Im Bereich entlang der Ringstraße zwischen Grundstücksgrenze und Bebauung ist eine Rasenfläche vorhanden. Zusätzlich bildet eine dicht bewachsene Platanen-Allee entlang der Ringstraße ein besonderes Landschaftselement im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Umweltatlas sind insgesamt 55 Vegetationstypen dargestellt, die im Rahmen von sechs übergreifenden Biotopklassen bzw. Formationen angeordnet sind: bebauter Bereich, Freiflächen im besiedelten Bereich, landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen, Moore und Gewässer. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-30 wurde die Biotopklasse „bebauter Bereich“ ermittelt. Der darin vorkommenden Vegetationstyp lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Gehölzaufwuchs und -pflanzungen mit Saumgesellschaften (10%), Zierrasen (5%)
- sowie ruderale Hochstaudenfluren ("Goldrutenvegetation") (5%)
- Geringversiegelte Gewerbe-/Industrieflächen: mäßig (<50%) versiegelte Flächen mit sporadischem Störungsregime bei geringer bis fehlender gärtnerischer Pflege

Eine besondere Bedeutung für die innerhalb städtisch bebauter Bereiche lebende Tierwelt besteht nicht. Dieser Biotoptyp bietet hauptsächlich einigen bodenbewohnenden Insekten Lebensraum.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die spontane Vegetationsentwicklung fortsetzt bzw. bei Weiterbetrieb der Gewerbeflächen oder planungsrechtlich möglicher Erweiterungsabsichten flächenmäßig verringert.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Festsetzung des Geltungsbereiches als Gewerbefläche und angrenzender Pflanzbindungsfläche gewährleistet die Erhaltung einer flächenmäßig vorgegebenen Vegetationsfläche. Der zukünftig mögliche Versiegelungsgrad regelt sich nach der BauNVO`90 und schafft somit eine Reduzierung von derzeit 1,0 bis dann maximal 0,8 innerhalb des gesamten Gewerbegebietes. Durch eine entsprechende Pflege können die offenen Standorte als vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Insgesamt sind die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen, Tiere, Landschaft und die biologische Vielfalt als positiv zu bewerten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe in das Schutzgut sind nicht zu erwarten, dennoch werden als Maßnahmen Flächen mit Bindung für Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

3.3.2 Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine langjährige gewerbliche Nutzung geprägt. In dem Gebäude des Grundstücks Ringstraße 30-42 war ein Auslieferungslager der Fa. Quelle angesiedelt. Derzeit ist dort der Lagerabverkauf der

Fa. Rahaus untergebracht. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt und gehörte wie auch das benachbarte Grundstück Ringstraße 28-29 zum ehemaligen Gaswerk Mariendorf. Das benachbarte Grundstück Ringstraße 28-29 ist mit einem derzeit leerstehenden dreigeschossigen Wohnhaus bebaut. Der Versiegelungsgrad ist dort sehr gering. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche mit schadstoffbelasteten Böden dargestellt.

Nach Auskunft des Fachbereich Umwelt wird das Grundstück Ringstr. 30-42 im Bodenbelastungskataster als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG geführt. Bekannt ist die fast flächendeckende Verfüllung einer „holozänen Rinne“ mit zum Teil schadstoffhaltigen Materialien. Zusätzlicher Altlastenverdacht ergibt sich aus der gewerblichen Vornutzung (Schlackeverwertung, Lagerfläche mit Betriebstankstelle). Es liegen Ergebnisse orientierender Bodenuntersuchungen vor, die eine Gefährdungsabschätzung ermöglichen. Demnach ist keine Beeinträchtigung der aktuellen gewerblichen Nutzung anzunehmen. Bauliche Maßnahmen wären mit dem Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Das Grundstück Ringstr. 28/29 wird im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 15742 als Verdachtsfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BBodSchG geführt. Ursächlich für die Aufnahme waren Bodenuntersuchungen, bei denen sich herausstellte, dass teilflächig eine schadstoffhaltige Schlacke eingebaut worden ist. Die Problematik ist bei Bauvorhaben zu beachten. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung ist auszuschließen.

Die im Bebauungsplan 7-30 vorgesehene Nutzungsausweisung Gewerbegebiet mit nicht öffentlichem Grünstreifen ist durch die vorliegenden Erkenntnisse nicht beeinträchtigt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzung einer Pflanzbindung wird eine Verbesserung der Filter- und Pufferfunktionen des Bodens erreicht.

Insgesamt sind die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Boden als positiv zu bewerten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe in das Schutzgut sind nicht zu erwarten, dennoch werden als Maßnahmen Flächen mit Bindung für Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

3.3.3 Wasser

Die regionale Grundwasserfließrichtung ist laut Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007) Nord-Nordost. Der Grundwasserflurabstand wird mit

5-10 m angegeben. Innerhalb des Geltungsbereiches wird anfallendes Niederschlagswassers je nach Versiegelungsgrad vor Ort versickert bzw. gelangt in die Kanalisation. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken keine Oberflächengewässer.

Die im Bebauungsplan 7-30 vorgesehene Nutzungsausweisung Gewerbegebiet mit nicht öffentlichem Grünstreifen ist durch die vorliegenden Erkenntnisse nicht beeinträchtigt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Festsetzung des Geltungsbereiches als Gewerbefläche und angrenzender Pflanzbindungsfläche gewährleistet die Erhaltung einer flächenmäßig vorgegebenen Vegetationsfläche und damit die Versickerungsfähigkeit. Der zukünftig mögliche Versiegelungsgrad regelt sich nach der BauNVO`90 und ermöglicht somit eine Reduzierung der GRZ von derzeit 1,0 bis dann maximal 0,8 innerhalb des gesamten Gewerbegebietes und bietet gleichzeitig größere Versickerungsflächen.

Insgesamt sind die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Wasser als positiv zu bewerten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe in das Schutzgut sind nicht zu erwarten, dennoch werden als Maßnahmen Flächen mit Bindung für Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

3.3.4 Luft und Klima

In der Klimakarte des Umweltatlas stellt sich das Plangebiet als Fläche mit geringen, in Einzelfällen mäßigen bioklimatische Belastungen der Siedlungsräume dar.

Eine Teilfläche liegt im Einwirkungsbereich der Kaltluftentstehungsgebiete mit einer guten Durchlüftung und überwiegend geringer bis keiner bioklimatischen Belastung, jedoch einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Eine Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung ist anzustreben. Der Bebauungsplan sieht keine Verdichtung oder Barrierenbildung vor.

Die verbleibende Teilfläche liegt im Belastungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Hier sind keine weiteren Verdichtungen wünschenswert. Eine Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils unter Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung vorhandener

Flächen ist dargestellt. Der Bebauungsplan geht mit den geplanten Festsetzungen auf die Hinweise ein.

Das Plangebiet liegt entlang der Ringstraße, die als Hauptverkehrsstraße Belastungen der Lufthygiene auslöst.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgüter Klima und Luft keine Veränderungen zur gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation. Die klimatische Funktion bleibt im wesentlichen unverändert.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft keine Veränderungen zur gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation. Die klimatische Funktion bleibt erhalten. Durch die festzusetzende Pflanzbindung innerhalb eines 25m tiefen Grundstücksstreifens entlang der Ringstraße könnte zusätzlich eine umweltrelevante Verbesserung eintreten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind nicht notwendig, da kein Eingriff in die Schutzgüter Klima und Luft erfolgt.

3.3.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird die bestehende planungsrechtliche Situation eines Gegenüber von wohngeprägter Nutzung und gewerblicher Baufläche durch die geplanten Festsetzungen nur unwesentlich verändert. Nutzungsart und Nutzungsmaß bleiben weitgehend unverändert, bzw. werden in Vielfalt und Größe leicht reduziert. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Abfrage beim Fachbereich Umwelt hat keine Einwände oder Hinweise aufgrund bestehender oder zu erwartender negativer Auswirkungen ergeben.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes positive Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Durch die festzusetzende Pflanzbin-

derung innerhalb eines 25m tiefen Grundstücksstreifens entlang der Ringstraße würde es durch immissionsmindernden dichten Bewuchs zu einer umweltrelevanten Verbesserung kommen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind nicht notwendig, da kein Eingriff in das Schutzgut erfolgt.

3.3.6 Mensch / Bevölkerung

Die bestehende planungsrechtliche Situation wird durch die geplanten Festsetzungen nur unwesentlich verändert. Nutzungsart und Nutzungsmaß bleiben weitgehend unverändert, bzw. werden in Vielfalt und Größe leicht reduziert. Negative Auswirkungen auf Menschen und Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes positive Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Durch die festzusetzende Pflanzbindung innerhalb eines 25m tiefen Grundstücksstreifens entlang der Ringstraße würde es zu einer umweltrelevanten Verbesserung kommen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind nicht notwendig, da kein Eingriff in das Schutzgut erfolgt.

3.3.7 Ortsbild und Kulturgüter

Das Ortsbild des Geltungsbereiches ist durch einen Lagerhallenbau und ein dreigeschossiges Villengebäude (Betriebswohnungen) geprägt. Das angrenzende Gewerbegebiet weist Verwaltungsgebäude in Form von Punkthochhäusern und zeilenförmige Bürohäuser mit bis zu 7 Geschossen auf. Zusätzlich ist das angrenzende Industriegebiet durch vielfältige Produktions- und Lagerhallen unterschiedlichen Ausmaßes und Bauzeiten geprägt. Teile des riesigen Industriegebiets sind in der Denkmalkarte als Denkmalbereich dargestellt.

Die straßenseitig gegenüberliegenden Wohngebiete treten ihrerseits ebenfalls durch sehr unterschiedliche Gebäudestrukturen in Erscheinung. Hier wechseln sich teilweise geschlossene und lückenhafte Blockrandbebauungen und Hochhausbau-

ten mit bis zu 12 Geschossen im Erscheinungsbild ab. Entlang der Straße wird die Umgebung des Plangebietes von einem parkähnlichen Grünstreifen bzw. ebenerdigen Stellplatzflächen umrahmt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation. Durch die festzusetzende Pflanzbindung innerhalb eines 25m tiefen Grundstücksstreifens entlang der Ringstraße würde es zu einer umweltrelevante Verbesserung kommen. Ob eine später beabsichtigte Bebauung Auswirkungen auf den Denkmalsbereich haben könnte, wird im Rahmen einer dann zu berücksichtigenden denkmalrechtlichen Beurteilung zu klären sein.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind nicht notwendig, da kein Eingriff in das Schutzgut erfolgt.

3.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Negativ verstärkende Wechselwirkungen sind jedoch für das Plangebiet nicht zu erwarten.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Aufwertung eines bestehenden Gewerbegebietes, der Bewältigung der bestehenden Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe sowie der Entlastung eines bestehenden Wohngebietes durch Stadtgrün sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

4. WESENTLICHER PLANINHALT

Das Gebiet wird durch den Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Entlang der Ringstraße wird mit einer Tiefe von 25m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäu-

men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt. Damit folgt der Bebauungsplan entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan, der diese Fläche als Fortsetzung des bestehenden Grünzugs entlang der Ringstraße nordwestlich des Plangebiets darstellt. Die hier in Rede stehende Pflanzbindung nimmt die mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmte reduzierte Tiefe von 25m auf (vgl. Schreiben II C 23 v. 27.06.2007: „Der im FNP dargestellte aufgeweitete Grünbereich sowie der Grünzug entlang der Ringstraße sind als Abstands- und Abschirmungsbereich zwischen Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen zu sehen. ..., der eine Breite von 25m haben sollte,....“)

Für die übrigen Flächen wird das bestehende Planungsrecht als beschränktes Arbeitsgebiet nach dem Baunutzungsplan von 1960 in das aktuelle Planungsrecht auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990 überführt. Das Maß der Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,6 und einer BMZ von 8,4 gegenüber dem geltenden Baurecht des Baunutzungsplans unverändert. Außerdem wird so eine Fläche im Südosten des Plangebiets, die als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen ist, in ein Gewerbegebiet umgewandelt, um so mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des gegenüberliegenden Wohnens zu verhindern und eine planungsrechtlich einheitliche Nutzungsart für das Grundstück Ringstraße 30-42 zu erhalten.

4.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan setzt in Konformität mit dem Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest und sichert damit, dass „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ weiterhin im Geltungsbereich zugelassen werden können. Damit werden auch zukünftig Nutzungskonflikte unter gleichbleibenden Beurteilungskriterien vermieden bzw. gemindert und ein verträgliches Nebeneinander zur gegenüberliegenden wohngenutzten Umgebung gesichert.

Mit der zusätzlichen Festsetzung einer „Fläche zum Anpflanzen“ verringert sich der Störungsgrad auf die o.a. Wohnnachbarschaft. Diese Fläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindungen festgesetzt. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie des Fachbereichs Natur werden in einer Tiefe von 25 m Flächen zum Anpflanzen, die dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten sind, festgesetzt. Somit ist die Funktion eines übergeordneten Grünzuges in Form einer straßenbegleitenden und abschirmenden Grünfläche gewährleistet. Die genaue Führung des straßenbegleitenden Grünzuges wurde aus der örtlichen Situation entwickelt und setzt somit den Planungsgrundsatz einer funktionsfähigen Grünverbindung um (s.o.).

Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Flächen ist mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten sowie Einfriedungen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 3). Ausnahmsweise ist eine Werbeanlage in Form eines Firmenhinweisschildes mit einer maximalen Größe von 6m² zulässig.

Die zu bepflanzende und zu erhaltende Fläche trägt dazu bei, dass Nutzungskon-

flikte zwischen Wohnen und Gewerbe gemindert oder vermieden werden. Darüber hinaus ist die vorgesehene Tiefe von 25m geeignet, sowohl den Wasserhaushalt in Bezug auf die Anreicherung von Grundwasser durch Niederschlagswasser positiv zu beeinflussen, als auch die klimatischen Verhältnisse durch Pflanzmaßnahmen zu verbessern. Der Abstand trägt zur Vermeidung und Verminderung von evtl. auftretenden Lärmentwicklungen bei.

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans (textl. Festsetzung Nr. 1), da von ihnen empfindliche Störungen auf das unmittelbar angrenzende Wohnen ausgehen können, die sich hier vor allem durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit zeigen. Außerdem würden Vergnügungsstätten der durch Planung vorgesehenen Eigenart des Gewerbegebiets als Ansiedlungsfläche von Gewerbebetrieben und produktionsnahen Dienstleistungen widersprechen. Damit wären auch die im Gesamtinteresse Berlins liegenden Entwicklungsziele des EpB gefährdet, die hier einen Gewerbestandort von herausgehobener Bedeutung durch Entwicklungschancen im Bereich feststellt.

Auch aufgrund des EpB sind im Gewerbegebiet nur Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang zu Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben stehen und diesen im Umfang untergeordnet sind, zulässig (textl. Festsetzung Nr. 2). Damit wird sichergestellt, dass sich das Gebiet nicht zu einem Einzelhandelsstandort verfestigt, da sich bereits südlich des Plangebiets an der Großbeerenstraße/ Lankwitzer Straße ein nicht integrierter Nahversorgungsstandort entwickelt hat. Eine weitere Entwicklung zum Einzelhandelsstandort würde in den Zentren, vor allem am Tempelhofer Damm und Mariendorfer Damm, weiteren Umsatz abziehen und somit die dort bereits vorhandenen Probleme verschärfen. Außerdem würde die Zulässigkeit von Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Konzepten des Landes Berlin zur Entwicklung von Einzelhandel, Gewerbe und Industrieflächen (EpB, SteP Gewerbe, Zentren und Einzelhandel) widersprechen. Die Zulässigkeit von Einzelhandel widerspräche damit auch dem Gesamtinteresse Berlins zur Entwicklung des Standortes und dem bezirklichen Einzelhandelskonzept (vgl. Pkt. 3.6.)

Straßenverkehrsflächen

Teile der Ringstraße sind im Bebauungsplan 7-30 bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Einbeziehung dieser Straßenabschnitte ist notwendig, um die Erschließung der festgesetzten Baugebiete zu sichern.

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zum Gewerbegebiet erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch eine Straßenbegrenzungslinie. Diese folgt im östlichen Teil des Geltungsbereichs einer f. f. Straßenbegrenzungslinie, die die Ringstraße auf 22 m Breite festsetzt. Im westlichen Teil wird diese Linie abweichend von der bestehenden f. f. Straßenbegrenzungslinie fortgeführt und so der Straßenraum der Ringstraße einheitlich auf 22 m begrenzt.

Aussagen zu der Gestaltung und Aufteilung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche werden jedoch im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 5). Dies obliegt den zuständigen Fachbehörden um jederzeit auf sich ändernde Bedingungen flexibel reagieren zu können.

Leitungsrecht

Auf dem Grundstück Ringstr. 32-42 befindet sich eine Kabeltrasse mit kombinierter Trafostation der Vattenfall Europe GmbH. Nach Umwandlung in der Trafostation erfolgt die Verteilung zurück aufs Straßenland und weiter zu den umliegenden Grundstücke. Zum Zwecke der Wartung und Störungsbeseitigung muss die Zugänglichkeit gesichert werden (Schreiben der Vattenfall Europe GmbH vom 19.11.2009 –frühzeitige Trägerbeteiligung). Aus diesem Grund ist ein 4m breites Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers festgesetzt. Auf dieser Fläche dürfen nur flachwurzeln Anpflanzungen oder leicht zu beseitigende Befestigungen errichtet werden (textliche Festsetzung Nr. 4).

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 7-30 übernimmt die derzeit geltenden Festsetzungen des Nutzungsmaßes aus dem Baunutzungsplan. So sieht der Bebauungsplan innerhalb des Gewerbegebietes weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,4 vor. Zulässige Überschreitungen richten sich nun nach der derzeit gültigen BauNVO 1990. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist demnach maximal eine GRZ von 0,8 zulässig, in der auch die zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten enthalten sind.

Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO sind hinsichtlich der GRZ eingehalten und bezüglich der BMZ (Obergrenze liegt bei 10,0) unterschritten.

Im Falle der Festsetzung des Landschaftsplanes 7-L-2 kann der Biotopflächenfaktor von 0,3 erreicht werden, da nicht nur naturbelassene Flächen angerechnet werden, sondern auch Flächen die wirksam für den Naturhaushalt sind. Diese Flächen können z.B. Dach- oder Fassadenbegrünung sein.

4.1.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt keine Regelbauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO fest. Dies entspricht der bereits nach geltendem Recht vorgegebenen Bauweise. Im Bestand wurde das Lagergebäude im Gewerbegebiet in der abweichenden Bauweise errichtet. Die Gebäudelänge ist größer als 50 m, hält jedoch einen seitlichen Grenzabstand ein und ist somit nicht geschlossen. Das Gebäude im östlichen Bereich ist in offener Bauweise errichtet.

4.1.4 Sonstige Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-30 umfasst Flächen, die zur Zeit Bestandteile anderer Bebauungspläne (Baunutzungsplan) sind. Somit ist eine ergänzende Festsetzung erforderlich, die eine Aussage zu den bestehenden Festsetzungen trifft. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (textliche Festsetzung Nr. 6).

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 7-30 ist ein Umweltbericht erstellt worden, welcher die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt benennt, beschreibt und bewertet (vgl. Kap. II. 3).

Die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbegebiets mit unveränderten Nutzungsmaßen und die Festsetzung eines 25m tiefen Grünstreifens liegen im Einklang mit den Umweltbelangen.

Mit der Berücksichtigung des noch im Verfahren befindlichen Landschaftsplanes 7-L-2 und der hinreichenden Altlastenuntersuchung (s.o.) sind weitere wichtige Umweltbelange in die Planung eingeflossen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (s. Umweltbericht) alle möglichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzer der Wohngebiete untersucht worden. Es wurden keine negativen Auswirkungen auf die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermittelt.

5.3 Auswirkungen auf die Zentrenstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die nicht im Zusammenhang mit Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben stehen, aus. Damit ist sicher gestellt, dass sich dort keine Nutzungen ansiedeln, die Einfluss auf die Zentrenstruktur haben könnten.

5.4 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen

Der Bebauungsplan sichert mit den Gewerbegebietsfestsetzungen den Erhalt bestehender Arbeitsplätze im Bezirk. Außerdem sind durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen und so auch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen möglich. Durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird außerdem eine Gefährdung von Arbeitsplätzen in den Zentren wie dem Tempelhofer Damm oder dem Mariendorfer Damm ausgeschlossen.

5.5 Auswirkungen auf die soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Bebauungsplan schafft keine zusätzlichen Wohnflächen, so dass mit der vorliegenden Planung keine Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen entstehen.

5.6 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.7 Auswirkungen in planungsschadensrechtlicher Hinsicht

Planungsschadensrechtliche Folgen sind nicht zu erwarten. Da die zurzeit gültigen Festsetzungen in dem Plangebiet sämtlich älter als sieben Jahre sind, kommt eine Entschädigung wegen der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung nur unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 3 BBauG in Betracht (nach Inkrafttreten des Baugesetzbuchs ändert sich hieran nichts, weil § 42 Baugesetzbuch mit § 44 BBauG identisch ist). Gemäß § 44 Abs. 3 BBauG kann ein Eigentümer nur eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht unwesentliche Wertminderung eintritt. Die Differenz der Verkehrswerte nach bisherigem und künftigem Recht ist dabei nur dann als Entschädigung zu beanspruchen, wenn die zulässige (nicht ausgeübte) Nutzung innerhalb von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird (Abs. 2). Bisher galt der Baunutzungsplan von 1958/1960, so dass diese Frist abgelaufen ist und eine Entschädigung nach dieser Vorschrift nicht in Betracht kommen kann.

Nach Ablauf dieser Frist kann eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder sonstige Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden (Abs. 3). Die Höhe der Entschädigung bemisst sich dann nach der Differenz zwischen dem Grundstückswert aufgrund der ausgeübten Nutzung und dem sich durch die Beschränkungen ergebenden Wert.

Die vorhandene genehmigte Bebauung und Nutzung ist bestandsgeschützt, so dass sämtliche dort befindlichen Betriebseinheiten selbst dann an diesem Standort verbleiben könnten, wenn sie künftig unzulässig würden. Auf § 42 Abs. 3 Baugesetzbuch können demgegenüber Entschädigungsansprüche begründet werden, wenn eine bestehende Nutzung künftig nicht mehr zulässig ist und damit die Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe beschnitten werden bzw. die Verwertbarkeit von Grundstücken eingeschränkt wird.

Auch dies ist nach den vorliegenden Angaben zum Nutzungsbestand nicht der Fall. Bei der vorhandenen Nutzung handelt es sich um einen Möbeleinzelhandel, der unter dem Begriff des Gewerbebetriebs gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der BauNVO 1990 subsumiert wurde. Der geplante Ausschluss von eigenständigem Einzelhandel gemäß textlicher Festsetzungen schränkt die verwirklichte Nutzung keineswegs ein.

Bei möglichen Schadensersatzansprüchen ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Unternehmen Bestandsschutz genießt, selbst wenn es nach neuer Festsetzung unzulässig wäre.

6. VERFAHREN

6.1 Mitteilung der Aufstellung

Mit Schreiben vom 15.01.2008 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 8 gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht unterrichtet, den Bebauungsplan 7-30 aufzustellen. Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

6.2 Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Die Aufstellung des Bebauungsplan 7-30 wurde am 24.06.2008 durch die Bezirksverordnetenversammlung (Beschluss-Nr.: 166/08) beschlossen und am 26.09.2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 44 auf der Seite 2277 ortsüblich bekannt gemacht.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.10 bis einschließlich 30.10.2009.

Ein Bürger sah sich den Entwurf zum Bebauungsplan 7-30 an. Ein weiterer Bürger nutze die Möglichkeit der Information über das Internet und erbat die Übersendung des Bebauungsplanentwurfes 7-30 in digitaler Form. Es wurden keine Äußerungen in schriftlicher Form abgegeben.

6.4 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2009 aufgefordert bis zum 30.11.2009 Stellung zum Bebauungsplanentwurf 7-30 abzugeben.

Von 27 angeschriebenen Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, haben 16 Stellen und Behörden geantwortet. Von 2 Trägern wurden planungsrelevante Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

Bedenken und Hinweise

Die Vattenfall Europe teilte mit Schreiben vom 19.11.2009 sowie 14.01.2010 und mit E-Mail vom 03.12.2009 mit, dass sich eine Kabelanlage und eine kombinierte Trafostation auf dem Grundstück Ringstraße 32-42 befinden. Die im Leitungsplan dargestellte Trasse ist zwecks Zugänglichkeit zur Störungsbeseitigung von Anpflanzungen freizuhalten. Hieraus haben sich Auswirkungen auf die Planung/Begründung ergeben. Die Trasse ist durch Kennzeichnung im Bebauungsplan gesichert und durch entsprechende textliche Festsetzung von tiefwurzelnden Anpflanzungen freizuhalten.

Der Fachbereich Natur teilte mit Schreiben vom 07.12.2009 mit, dass die textliche Festsetzung Nr. 3 hinsichtlich der Pflanzart ergänzt werden soll. Die Fläche zum Anpflanzen soll nicht nur allgemein gärtnerisch angelegt werden, sondern mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Hieraus ergaben sich Auswirkungen auf die

Planung/Begründung. In der textliche Festsetzung Nr. 3 wurde eine entsprechende Formulierung aufgenommen.

Der Fachbereich Umwelt gab ergänzende Hinweise zum Thema Bodenschutz/Altlasten, die in der Begründung eingearbeitet wurden. Auswirkungen auf die Nutzungsausweisung im Bebauungsplan wurden nicht gesehen.

Eine Empfehlung der Industrie- und Handelskammer, die max. GRZ auf 0,8 zu erhöhen, ist durch die bestehende Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO abgedeckt.

Am 22.12.2009 hatte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen beschlossen. Die Ergebnisse wurden in die Begründung eingearbeitet.

6.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 23.04.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von 25 beteiligten Trägern und Behörden gaben 17 eine Stellungnahme ab. Es wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgebracht.

6.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.05.2010 bis einschließlich 02.06.2010 statt. Während dieser Zeit lag der Entwurf des Bebauungsplans 7-30 vom 10.03.2010 öffentlich aus. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 23.04.2010 Seiten 625/626 und in zwei Berliner Tageszeitungen am 23.04.2010 fristgerecht bekannt gemacht.

Im Internet erfolgte parallel eine Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung. Plan- und Begründungsentwurf wurden für jedermann öffentlich einsehbar ebenfalls ins Internet gestellt (zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung).

Die Auslegung wurde von zwei Bürgern besucht. Es wurden keine planungsrelevanten Belange vorgebracht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind wurden mit Schreiben vom 22.04.2010 über die parallel stattfindende Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und aufgefordert ggf. Stellungnahmen abzugeben (s.o.).

6.7 Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 17.08.2010, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-30 vom 10.03.2010 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-30 vom 10.03.2010 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-30 vom 10.03.2010 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 29.09.2010 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-30 vom 10.03.2010 ist mit Schreiben vom 06.10.2010 bzw. 20.10.2010 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zu-

ständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-30 vom 10.03.2010 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 14.12.2010 rechtlich unbeanstandet geblieben und als ordnungsgemäß zustande gekommen bestätigt worden.

Am 18.01.2011 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-30 vom 10.03.2010 als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 29.01.2011, Nr. 2, Seite 17 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-30 vom 10.03.2010 veröffentlicht.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3.11.2005 (GVBl. S. 692)

Aufgestellt, Berlin, den 11.01. 2011

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Bauwesen
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen

Baldow
Fachbereichsleiter

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn es sich hierbei um Verkaufsflächen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig und diesem vom Umfang untergeordnet sind.
3. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Fläche ist mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten sowie Einfriedungen unzulässig. Ausnahmsweise ist eine Werbeanlage in Form eines Hinweisschildes zulässig.
4. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.