



PLANUNGSRECHTLICHE FEIN- STEUERUNG VON NUTZUNGEN IN DEN EPB-GEBIETEN

Arbeitshilfe

**ZUHAUSE
IN BERLIN**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

B



INHALT

Seite **3**
Einordnung: Entwicklungskonzept für
den produktionsgeprägten Bereich
(EpB)

Seite **5**
Über diese Arbeitshilfe

Seite **6**
Problembeschreibung und
Lösungsansatz

Seite **8**
Vorschläge für textliche Festsetzungen

Seite **12**
Exkurs: Das EpB und die Abgrenzung
von Beherbergung, Wohnen und
wohnähnlichen Nutzungen

Seite **13**
Fazit

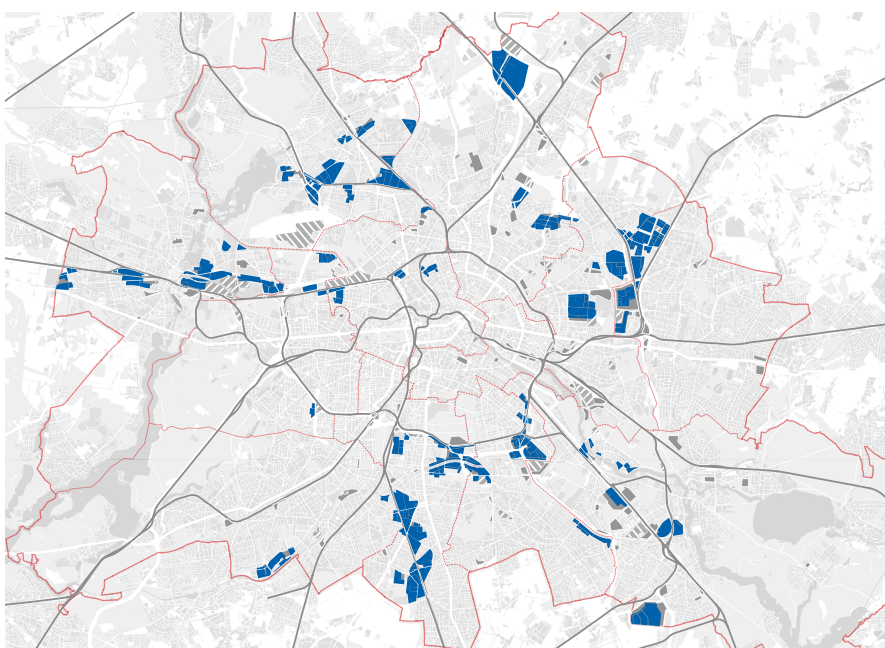
1. EINORDNUNG: ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DEN PRODUKTIONS-GEPRÄGTEN BEREICH (EPB)

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) ist ein essenzieller Teil des Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft. Die 40 EpB-Gebiete sind Berlins größte Gewerbe- und Industriestandorte und umfassen sowohl dicht bebaute Bestandsgebiete als auch noch unbebaute, neu zu entwickelnde Flächen. Ziel des EpB ist es, produktionsgeprägten Unternehmen Flächen zu angemessenen Preisen zu sichern, ihrem Betrieb am angestammten Standort langfristig Planungssicherheit zu geben, um sie am Standort Berlin zu halten sowie neue Ansiedlungen produktionsgeprägter Betriebe zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen die EpB-Gebiete dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung tragen – vor allem der zunehmenden Verflechtung von Produktion und industrienahen Dienstleistungen, der Digitalisierung und der wachsenden Bedeutung von

Produktion in der Stadt. Dazu sollen in den Gebieten des EpB vor allem Flächen für Wirtschaftsbranchen vorgehalten werden, die auf die schützende Wirkung von Gewerbe- und Industriegebieten angewiesen sind. Also Branchen, die bodenpreissensibler oder störender sind als jenes Gewerbe, das aufgrund seiner Wirtschaftskraft oder als nicht bzw. nicht wesentlich störendes Gewerbe im Sinne der BauNVO auch in allgemeinen Wohn-, Misch- oder Kerngebieten Platz finden könnte. Der Entwicklungsaspekt des EpB spiegelt sich daher in der Festlegung wider, welche Nutzungen in den Gebieten nach StEP Wirtschaft 2040 ermöglicht werden sollen. Dazu zählen Betriebe aller Branchen, die zur Entwicklung, Fertigung und Wartung von Erzeugnissen des produzierenden Gewerbes beitragen (so genannter produktionsgeprägter Bereich). Im Einzelnen handelt

es sich um Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes, der Ver- und Entsorgung, des Großhandels und der Handelsvermittlung, des Transport-, Logistik- und Lagerwesens und um unternehmens- und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe. Sowohl der aktuelle Katalog der in den EpB-Gebieten zulässigen Branchen als auch die genaue Flächenkulisse der 40 Gebiete findet sich im jeweils aktuellen Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft; aktuell im StEP Wirtschaft 2040 mit Senatsbeschluss vom 3.9.2024. Der StEP Wirtschaft 2040 und mit ihm das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich ist ein öffentlicher Belang, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und anderen Verfahren, wie beispielsweise der Anwendung des „Wohnungsbau-Turbo“, zu berücksichtigen ist.

FLÄCHENKULISSE DER EPB-GEBIETE (STEP WIRTSCHAFT 2040)



Quelle: Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 | © SenStadt

[Hier](#) geht's zum StEP Wirtschaft 2040 mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

- EpB-Gebiet
- Sonstige gewerbliche Bauflächen
- ▨ Sonderbaufläche mit gew. Charakter
- ▨ Ver- und Entsorgung mit gew. Charakter

WIRTSCHAFTSZWEIGE DES PRODUKTIONSGEPRÄGTEN BEREICHS (NACH WZ 2008)

Abschnitt C	Verarbeitendes Gewerbe
Gruppen 10 bis 33	u. a. Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln, Getränken, Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Holzwaren (ohne Möbel), Pappe/Papier, Druckerzeugnissen, Mineralölverarbeitung; Herstellung von chemischen Erzeugnissen, Gummi- und Kunststoffwaren, Glas- und Keramik; Metallerzeugung und -bearbeitung; Maschinenbau; Herstellung von elektrischen Geräten, Kraftwagen und Kraftwagenteilen; Fahrzeugbau; Reparatur und Installation von Maschinen
Abschnitt D	Energieversorgung
Gruppe 35	Elektrizitäts-, Gas-, Wärme und Kälteversorgung
Abschnitt E	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
	Wasserversorgung; Abwasserentsorgung; Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung; Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
Abschnitt F	Baugewerbe
Gruppen 41 bis 43	Hochbau; Bau von Gebäuden; Tiefbau; vorbereitende Baustellenarbeiten; Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe; sonstige spezialisierte Bautätigkeiten
Abschnitt G	Großhandel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
Gruppe 45.2	Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen
Gruppe 46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
Abschnitt H	Verkehr und Lagerei
Gruppe 49.4	Güterbeförderung im Straßenverkehr; Umzugstransporte
Gruppe 52.1	Lagerei
Gruppe 52.29.1	Spedition
Abschnitt J *	Information und Kommunikation
Gruppe 62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
Gruppe 63.1	Datenverarbeitung, Hosting und damit verbundene Tätigkeiten
Abschnitt M	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
Gruppe 70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
Gruppe 71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchungen
Gruppe 72	Forschung und Entwicklung
Gruppe 74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
Abschnitt N	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
Gruppe 81	Gebäudebetreuung; Garten und Landschaftsbau
Gruppe 82	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen
Abschnitt S	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
Gruppe 95	Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern

Quelle: Statistisches Bundesamt: Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) | © SenStadt

* Hinweis zum Abschnitt J: Rechenzentren sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Der jeweilige Standort ist insbesondere unter den Gesichtspunkten Energieversorgung, Einspeisung in das Wärmenetz, weiteren spezifischen Standortbedingungen und bodenrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Die Vorgaben des Energieeffizienzgesetzes für Rechenzentren sind einzuhalten.

Wo finde ich eine Übersicht zur Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)?

Die Klassifikation der Wirtschaftszweige und das Güterverzeichnis für Produktionsstatistiken sind Grundlage für die statistische Einordnung von wirtschaftlichen Tätigkeiten bzw. von produzierten Gütern. Es wurde dazu ein Suchsystem entwickelt, das inhaltlich vom Statistischen Bundesamt gepflegt wird: <https://www.klassifikationsserver.de/klassService/thyme/variant/wz2008>

Mithilfe der Suchmaschine können Wirtschaftsabschnitte, -abteilungen, -gruppen und -zweige durchsucht werden.

2. ÜBER DIESE ARBEITSHILFE

Bei der Aufstellung von Angebots-Bebauungsplänen zur Sicherung der Ziele des EpB stellt sich die Frage, wie sich vor allem der Katalog der in den EpB zulässigen Branchen durch den Bebauungsplan festsetzen lässt. In der Praxis erweisen sich die in den §§ 8 und 9 der BauNVO genannten Arten der baulichen Nutzung als nicht ausreichend spezifisch, um das Branchenspektrum des EpB in seiner Gänze in einem Bebauungsplan umzusetzen.

Diese Arbeitshilfe soll daher Möglichkeiten einer planungsrechtlichen Feinsteuerung im Sinne des § 1 BauNVO aufzeigen, wie sich durch textliche Festsetzungen das gewerblich-industrielle Branchenspektrum des EpB regeln lässt, nämlich durch

- § 1 Abs. 4 BauNVO: Horizontale Gliederung des Baugebiets,
- § 1 Abs. 5 BauNVO: Feinsteuerung von allgemein zulässigen Nutzungen,
- § 1 Abs. 6 BauNVO: Feinsteuerung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
- § 1 Abs. 7 BauNVO: Vertikale Feinsteuerung,
- § 1 Abs. 8 BauNVO: Beschränkung der Feinsteuerung auf Teile von Baugebieten und
- § 1 Abs. 9 BauNVO: Feinsteuerung von Unterarten bestimmter Nutzungen.

Die Möglichkeiten, die statt einer planungsrechtlichen Feinsteuerung eines Gewerbe- oder Industriegebiets (§§ 8-9 BauNVO) ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) bietet, werden kurz in Kapitel 3 skizziert.

Nicht Gegenstand dieser Arbeitshilfe sind § 1 Abs. 10 BauNVO und weitere durch Festsetzungen zu regelnde Aspekte, die bei der planungsrechtlichen Steuerung von EpB-Gebieten bzw. allgemein den Gewerbe- und Industriegebieten wichtig sind, wie z. B. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Geräuschkontingentierung.

Auch Möglichkeiten, die ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bietet, werden nicht behandelt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtlich die Flexibilität eröffnet, das EpB-Branchenspektrum bzw. die Betriebsform passgenau festzusetzen. Orientierung über die Anwendungsvoraussetzungen sowie wesentliche Bestandteile und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bietet der [Berliner Leitfaden vorhabenbezogener Bebauungsplan](#).

Die hier aufgezeigten Vorschläge für textliche Festsetzungen können aber auch Anhaltspunkte für Festsetzungen in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen geben und in diesen verwendet werden, um die EpB-Konformität der Planung nicht nur im Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag,

sondern auch im Bebauungsplan weitgehend und dauerhaft zu sichern, da die maßgeblichen Regelungen stets im Bebauungsplan selbst stehen sollten.

Diese Arbeitshilfe nimmt Bezug auf das [Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung](#), das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen regelmäßig fortgeschrieben wird und online verfügbar ist. Wo das Handbuch allgemeine Musterfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Kap. 4.1 des Handbuchs) empfiehlt und mit jeweils einem konkreten Festsetzungsbeispiel verdeutlicht, ist diese Arbeitshilfe weitgehend und bietet speziell für die Feinsteuerung der Nutzung in EpB-Gebieten eine größere Zahl konkreter Festsetzungsfälle. Die hier vorgeschlagenen Festsetzungen entsprechen in ihrem Aufbau und Duktus denjenigen des Handbuchs der verbindlichen Bauleitplanung und sind mit diesem abgestimmt.

3. PROBLEMBESCHREIBUNG UND LÖSUNGSANSATZ

Bestimmte Flächen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten, kann ein legitimes Ziel städtebaulicher Planungen sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.5.1999 - 4 BN 15.99). Mit Blick auf den Branchen katalog des EpB besteht jedoch die Schwierigkeit, dass der „produktionsgeprägte Bereich“ des StEP Wirtschaft ein umfangreicheres Nutzungsspektrum als das „produzierende Gewerbe“ umfasst und das vielseitigere Branchenspektrum des EpB in seiner Gänze im Sinne des Branchen katalogs nicht eins zu eins durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan umsetzbar ist - weder mit einer einzigen noch mit mehreren verschiedenen textlichen Festsetzungen. Ziel ist es, mit dieser Arbeitshilfe dem Nutzungsspektrum des EpB dennoch möglichst nahe zu kommen und entsprechende Festsetzungen vorzuschlagen.

Voraussetzung für die annähernde Festsetzung von Wirtschaftsbranchen ist, dass die Betriebe sich nach städtebaulichen Merkmalen abgrenzen lassen. Rechtsgrundlage hierfür ist

§ 1 Abs. 9 BauNVO:

„Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Der Schutz und die Entwicklung von produktionsgeprägten Bereichen (EpB) kann einen besonderen städtebaulichen Grund i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO darstellen. Dies rechtfertigt eine gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Anlagen.

Für solche Differenzierungsmöglichkeiten gilt stets die Einschränkung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben muss (vgl. jeweils Absatz 1 der Baugebietskategorien der BauNVO). Das bedeutet, dass z. B. die Art der baulichen Nutzung nicht so weit eingeschränkt sein darf, dass es sich faktisch nicht mehr um ein Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO handelt, sondern um ein Sondergebiet mit spezifischer gewerblicher Zweckbestimmung.

Für den Gebrauch der Differenzierungsmöglichkeiten muss zudem das städtebauliche Erfordernis vorliegen; die genauen städtebaulichen Gründe müssen in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden. Hierbei ist beispielsweise auf die Kulisse und den Branchen katalog des EpB im vom Senat beschlossenen StEP Wirtschaft 2040 als öffentlichen Belang sowie die konkreten planerischen Voraussetzungen des Plangebiets einzugehen.

Bei der planerischen Begriffsbildung der Nutzungsart bzw. der Unterart muss es sich um einen Gattungsbegriff oder Anlagentyp handeln, unter den im Genehmigungsverfahren Vorhaben zu subsumieren sind. Die festgesetzte Nutzung muss ferner in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden sein. Die Unterart des Gewerbes oder der Anlagenart muss objektiv bestimmbar und von den übrigen Typen ausreichend nach städtebaulichen/bodenrechtlichen Kriterien abgrenzbar sein. Dies ist bei einigen Branchen des EpB-Katalogs nicht der Fall, v. a. bei denjenigen Branchen, die überwiegend durch Büronutzung geprägt sind.

Um das EpB durch textliche Festsetzungen sichern zu können, besteht für dessen Branchen somit die Erforderlichkeit, diese näherungsweise in

1. Unterarten von Gewerbe, die typisierbar bzw. städtebaulich abgrenzbar sind, zu übersetzen (§ 1 Abs. 9 BauNVO) und den
2. Anlagenbegriff bzw.
3. Begriff der Gebäude und Räume für eine bestimmte Nutzung zu bestimmen.

Allerdings können nicht alle Branchen des EpB so erfasst werden. In Zusammenspiel mit den drei nachfolgenden durch die BauNVO etablierten Varianten von textlichen Festsetzungen zur Steuerung von Nutzungen ergeben sich dennoch praktikable Möglichkeiten für Festsetzungen, die sich den Branchen und Betrieben des EpB - mal weiter, mal näher - annähern.

Nach Systematik der BauNVO kann festgesetzt werden, dass von den in §§ 8 und 9 BauNVO genannten Arten

1. bestimmte Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 5 BauNVO) oder
2. alle oder einzelne der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO) oder
3. in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrere der allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, zudem festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Feinsteuerungsmöglichkeit von Unterarten verlangt eine Differenzierung, die sich auf einen Anlagentyp bzw. auf eine Unterart/Gattung bezieht, der bzw. die in der Realität vorkommt. Der planenden Gemeinde steht insofern kein Anlagenerfindungsrecht zu. Sie muss sich an tatsächlich in der Realität vorkommenden Anlagentypen orientieren. Beim eingangs zu diesem Kapitel erwähnten und höchststrichterlich bestätigten Ziel, bestimmte Flächen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten (durch das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich – EpB) handelt es sich eben um einen solchen städtebaulichen Grund.

Daneben bestehen Möglichkeiten einer räumlichen Ausdifferenzierung des Plangebiets durch horizontale Gebietsgliederung (§ 1 Abs. 4 BauNVO), vertikale Feinsteuerung von Nutzungen in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 7 BauNVO) und einer Beschränkung der Feinsteuerung auf Teile von Baugebieten (§ 1 Abs. 8 BauNVO).

Allen Möglichkeiten der Feinsteuerung ist gemein, dass stets die allgemeine Zweckbestimmung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet gewahrt bleiben muss, das heißt, es darf sich für das Baugebiet als Ganzes durch die Feinsteuerung de facto keine andere Zweckbestimmung bzw. ein Sondergebiet ergeben.

Das Sondergebiet (§ 11 BauNVO) kann jedoch, unabhängig von den zuvor genannten Möglichkeiten der Feinsteuerung,

auch bewusst gewählt werden. Dies empfiehlt sich insbesondere dann, wenn das EpB-Branchenspektrum nicht möglichst vollständig festgesetzt werden soll, sondern lediglich eine einzige bestimmte Nutzungsart (z. B. „Großhandel“) oder eine aus mehreren EpB-Branchen bestehende oder darüber hinausgehende Querschnittsnutzung (z. B. „Technologiepark“) festgesetzt werden soll. Erforderlich ist neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auch die Festsetzung der Zweckbestimmung eines Sondergebiets. Etabliert und EpB-entsprechend ist z. B. das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“. Da es im Wortlaut des § 11 Abs. 2 BauNVO zum dort genannten Katalog der Zweckbestimmungen aber heißt, diese kämen „insbesondere in Betracht“, ist der Katalog nicht abschließend. Das heißt, denkbar sind auch andere, in der BauNVO nicht explizit genannte Zweckbestimmungen, wie z. B. „Innovationszentrum“ oder „Logistikzentrum“.

Welche Variante der Festsetzungsmöglichkeiten gewählt wird bzw. wie diese kombiniert werden, hängt letztendlich von den beabsichtigten Branchen und Betrieben des jeweiligen EpB-Gebiets und der Regelungstiefe ab: z. B. kann der Schwerpunkt eher auf „typischen“ verarbeitenden Betrieben oder einem breiteren Branchenspektrum innerhalb des EpB-Katalogs liegen. Zudem werden für den Schutz von Bestandsgewerbegebieten andere Festsetzungen empfohlen, als bei der Entwicklung von neuen, noch unbebauten Gewerbeflächen.

Die planerische Feinsteuerung und damit die Annäherung an den EpB-Katalog ist grundsätzlich bei jeder Bebauungsplanart möglich. Dennoch ergeben sich Unterschiede in der Regelungstiefe, je nach Wahl der Bebauungsplanart:

WAHL DER BEBAUUNGSPLANART

Art des Bebauungsplans	Zulässigkeits-tatbestand	Regelung der Art der baulichen Nutzung	Regelungstiefe	Verweis
Qualifizierter Bebauungsplan	§ 30 (1) BauGB	§ 9 Abs. 1 BauGB	Vorhanden, da Feinsteuerung möglich	Kap. 02.01.01 Handbuch verbindl. Bauleitplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag	§ 30 (2) BauGB	§ 12 BauGB, Festsetzungen nicht an Katalog des § 9 BauGB gebunden	Hoch, da Feinsteuerung flexibler möglich	Berliner Leitfaden vorhabenbezogener Bebauungsplan
Einfacher Bebauungsplan	§ 30 (3) BauGB	§ 9 Abs. 1 BauGB	Vorhanden, da Feinsteuerung möglich	Kap. 02.01.02 Handbuch verbindl. Bauleitplanung

4. VORSCHLÄGE FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgende Liste von textlichen Festsetzungen ist nicht abschließend. Sie soll eine Vorstellung von den Möglichkeiten der Feinsteuerung in Bebauungsplänen für EpB-Gebiete vermitteln. Die nachfolgenden Vorschläge für textliche Festsetzungen beziehen sich auf Gewerbegebiete, da das Gewerbegebiet in Berlin der häufigere Planfall ist. Die Festsetzungsvorschläge können aber, zumindest auszugsweise hinsichtlich der Nutzungsarten, auch auf Industriegebiete angewendet werden.

4.1 Starkes Einschränken der zulässigen Nutzungen („EpB streng“)

Die hier vorgesehene Einschränkung bestimmter Nutzungsarten („Im Gewerbegebiet sind ausschließlich zulässig ___“) führt im Ergebnis zu einer sehr strengen Auslegung des EpB-Branchenkatalogs, da sie die im B-Plan zulässigen Branchen auf weniger als die vom EpB beabsichtigten reduziert („EpB streng“). Diese Festsetzungsvariante dürfte im Regelfall bei neu zu entwickelnden Gewerbegebieten ohne vorhandenen gewerblichen oder industriellen Bestand zur Anwendung kommen bzw. bei bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, in denen ausschließlich EpB-konforme Nutzungen vorliegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB
i. V. m § 1 Abs. 9 BauNVO

„Im Gewerbegebiet sind ausschließlich zulässig

- Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes WZ 2008, Abschnitt C),
- Betriebe des Baugewerbes (gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes WZ 2008, Abschnitt F),
- Garten- und Landschaftsbaubetriebe,
- Speditionsbetriebe,
- Großhandel,
- Kfz-Werkstätten,
- Lackierereien,
- Lagerhäuser und Lagerplätze (ausgenommen Gebäude für Selbstlagerzentren und Mietlagerräume),
- Gebäude und Räume für Forschung und Entwicklung,
- Gebäude und Räume für Labore,
- Autowaschanlagen,
- Anlagen der Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Kälteversorgung,
- Anlagen der Wasserver- und -entsorgung,

- Anlagen zur Sammlung, Behandlung, Rückgewinnung und Beseitigung von Abfällen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die einem der vorgenannten Betriebe oder einer der vorgenannten Anlagen funktional zugeordnet sind,
- ...“

Hinweise:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben. Ein auf zu wenige Betriebsarten oder Anlagen beschränktes Gebiet kann etwaig statt auf ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet auf ein Sondergebiet hinauslaufen. Hingegen wird die Zweckbestimmung gewahrt sein, wenn mindestens verarbeitendes Gewerbe zulässig ist.
- Die Feinsteuerung von Unterarten erfordert besondere städtebauliche Gründe. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich des StEP Wirtschaft 2040 kann als ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als öffentlicher Belang in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt werden.
- Unter die Betriebe des verarbeitenden Gewerbes fallen gem. WZ 2008 insbesondere Betriebe der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln, Getränken, Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Holzwaren (ohne Möbel), Pappe/Papier, Druckerzeugnissen; Betriebe der Mineralölverarbeitung, der Herstellung von chemischen Erzeugnissen, Gummi- und Kunststoffwaren, Glas- und Keramik; der Metallerzeugung und -bearbeitung; des Maschinenbaus; der Herstellung von elektrischen Geräten, Kraftwagen und Kraftwagenteilen; des Fahrzeugbaus; der Reparatur und Installation von Maschinen.
- Unter die Betriebe des Baugewerbes fallen gem. WZ 2008 Abschnitt F, Gruppen 41 bis 43 insbesondere: Tischlereien, Malereien und Glasereien, Schlossereien, Fliesen- und Plattenlegereien, Dachdeckereien und Zimmereien, Spenglereien, Gipsereien und Verputzereien, Steinmetzbetriebe, Elektro-, Sanitär-, Gas-, Wasser-, Heizungs- sowie Lüftungs- und Klimainstallationsbetriebe, Fassadenbaubetriebe, Straßen- und Kanalbaubetriebe, Gerüstbaubetriebe, Abbruchunternehmen.
- Lagerei gehört zum Branchenspektrum des EpB. Jedoch sollte Lagerei, die nicht produktionsorientiert ist oder zu einem Logistik- oder Speditionsbetrieb gehört, wie Selbstlagerzentren und Mietlagerräume („Self-Storage“) nicht ermöglicht werden.
- Kfz-Werkstätten, Lackierereien und Autowaschanlagen entsprechen dem nach EpB-Katalog möglichen Abschnitt G, Gruppe 45.2 Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen.
- Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro-

und Verwaltungsgebäuden, die einem zulässigen Betrieb oder einer zulässigen Anlage funktional zugeordnet sind, zielt darauf ab, solche Gebäude unter den genannten Umständen auch als selbständige bauliche Anlage zu ermöglichen.

- Die hier vorgeschlagene Liste ist nicht abschließend. Im konkreten Einzelfall kann daraus zutreffendes ausgewählt werden bzw. die Liste um weitere Nutzungsunterarten ergänzt werden. Im Regelfall wird eine umfangreiche Festsetzung zulässiger Nutzungen empfohlen, um bei einer künftigen Gebietsentwicklung zulässige EpB-konforme Nutzungen flexibel handhaben zu können, ohne für das betreffende Gebiet wieder ein Planverfahren aufnehmen zu müssen.

4.2 Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen („EpB light“)

Die Feinsteuerung des EpB durch Ausschluss ansonsten im jeweiligen Gebietstyp der BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen („Nicht zulässig sind ___“) führt im Regelfall zu einer sehr weiten Auslegung des EpB, da über den Branchenkatalog des EpB hinaus noch weitere Gewerbebetriebe zulässig bleiben („EpB light“). Diese Festsetzungsvariante dürfte im Regelfall bei Bestandsgewerbegebieten zur Anwendung kommen, die durch einen gewerblichen Nutzungsmix geprägt sind, der nicht vollständig dem EpB-Branchenspektrum entspricht. Hier geht es vor allem darum, das Bestandsgewerbegebiet vor weiteren eindringenden EpB-fremden Nutzungen zu schützen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO

„Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig

- Einzelhandel (ausgenommen Einzelhandel, der einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee deutlich untergeordnet ist, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Beherbergungsbetriebe,
- Veranstaltungsstätten,
- Vergnügungsstätten,
- Film- und Tonstudios,
- Betriebe für körpernahe Dienstleistungen,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- Tankstellen (ausgenommen betriebseigene Anlagen für den Eigenbedarf),
- Anlagen für sportliche Zwecke einschließlich gewerblich betriebener Anlagen für sportliche Zwecke (ausgenommen

men Anlagen für betriebseigene Zwecke),

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gebäude für Selbstlagerzentren und Mietlagerräume,
- Gebäude und Räume für freie Berufe (ausgenommen Labore, Architektur- und Ingenieurbüros, Betriebe der Unternehmensberatung),
- ...“

Hinweise:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Die Feinsteuerung von Unterarten erfordert besondere städtebauliche Gründe. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich des StEP Wirtschaft 2040 kann als ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Begründung dienen.
- Einzelhandel als eigenständige Nutzung gehört nicht zum EpB-Branchenspektrum und ist in den EpB-Gebieten regelmäßig nicht zu ermöglichen. Ausgenommen werden kann der sogenannte Annexhandel. Dieser bezeichnet den Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden oder in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen. Verkaufs- und Ausstellungsflächen für diesen Handel sind dabei denen des Handwerks oder des produzierenden Betriebs deutlich untergeordnet. Annexhandel kann im EpB ermöglicht werden.
- Betriebseigene Kantinen fallen nicht unter die Schank- und Speisewirtschaften („Gastronomie“) und sind mithin nicht ausgeschlossen.
- Zum Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Anlagen für soziale Zwecke siehe Kap. 5 dieser Arbeitshilfe.
- Unter Vergnügungsstätten fallen u.a. auch Spielhallen.
- Betriebe für körpernahe Dienstleistungen sind Unternehmen, deren Tätigkeit eine direkte physische Interaktion mit dem Kunden erfordert, um dessen äußeres Erscheinungsbild zu pflegen oder das Wohlbefinden zu steigern. Als Gewerbebetriebe aller Art wären sie nach BauNVO in Gewerbegebieten zulässig. Darunter fallen insbesondere Friseurbetriebe und Barbershops, Kosmetikstudios, Nagelstudios, Massagestudios, Tattoo- und Piercingstudios, Podologie und Fußpflege, Solarien.
- Lagerei gehört zum Branchenspektrum des EpB. Jedoch sollte Lagerei, die nicht produktionsorientiert ist oder zu einem Logistik- oder Speditionsbetrieb gehört, wie Selbstlagerzentren und Mietlagerräume („Self-Storage“) nicht ermöglicht werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke: siehe Liste dieser Anlagen in Kapitel 03.09 Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung.
- Der Ausschluss von Gebäuden und Räumen für freie Berufe nimmt Bezug auf § 13 BauNVO. Welche Berufe zu den freien Berufen gehören, ergibt sich z. B. aus § 18 Abs. 1 Nr. 1 Einkommenssteuergesetz (EStG). Durch die vom Ausschluss ausgenommenen Berufe sollen jene ermöglicht werden, die zum Branchenspektrum des EpB gehören.

- Sonderfall Büro: Ein kompletter Ausschluss von selbständigen Bürogebäuden ist im Regelfall für die Feinsteuerung im EpB weniger geeignet, da Bürogebäude a) auch als selbständige bauliche Anlage einem im EpB-Gebiet zulässigen Produktionsbetrieb zugeordnet sein können und b) der EpB-Branchenkatalog auch Branchen umfasst, die durch reine Büronutzung geprägt sind (z. B. Ingenieurbüros) und somit im Regelfall zulässig sind (siehe auch Kapitel 4.3).
- Die hier vorgeschlagene Liste ist nicht abschließend. Im konkreten Einzelfall kann daraus zutreffendes ausgewählt werden bzw. die Liste um weitere Nutzungsunterarten ergänzt werden.

4.3 Steuerung von Einzelfällen durch ausnahmsweise Zulässigkeit

Mit der Festsetzung von Ausnahmen können ergänzend oder teilweise ersetzend zu den Festsetzungsmöglichkeiten aus den Kap. 4.1 und 4.2 Einzelfälle geregelt werden, die eine Zulässigkeit im EpB von bestimmten Umständen abhängig machen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB
i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO

Bürogebäude

Siehe auch Hinweis zu Bürogebäuden unter 4.2

Es sind zwei verschiedene Festsetzungen zu Bürogebäuden möglich:

„Im Gewerbegebiet können Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb oder einer Anlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans funktional zugeordnet sind.“

- Hinweis: Diese Festsetzung dient der Ermöglichung unselbständiger Büronutzung, die der Verwaltung eines Produktionsbetriebes dient. Das Gebäude kann dabei baulich selbstständig sein, jedoch ist die Nutzung betrieblich unselbständig.

„Im Gewerbegebiet können Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

- Hinweis: Diese Festsetzung dient der Ermöglichung baulich und funktional selbständiger Büronutzung ohne, dass

sie einem Produktionsbetrieb am Standort zugeordnet ist. Der Ausnahmetatbestand, der in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen ist, definiert sich durch die im StEP Wirtschaft angegebenen EpB-konformen Wirtschaftsbranchen, insbesondere der WZ-Gruppen J, M und N, die in der Regel in Bürogebäuden untergebracht werden, ohne dass diese einem Produktionsbetrieb funktional zugeordnet sind.

Nahversorgung

„Im Gewerbegebiet können Kioske und Backshops nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

- Hinweis: Die Ausnahme kann aufgenommen werden, um eine Grundversorgung an Nahrungs- und Genussmitteln für die Beschäftigten zu sichern. Ansonsten ist Einzelhandel als eigenständige Nutzung nicht Bestandteil des EpB-Branchenkatalogs und nicht zu ermöglichen.

Lagerhäuser

„Im Gewerbegebiet können Lagerhäuser nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

- Hinweis: Ausnahmetatbestand liegt vor, wenn diese einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans funktional zugeordnet sind, oder die zu einem Logistik- und Speditionsbetrieb gehören. Die Festsetzung dient dem Ausschluss von Selbst-Lagerzentren/Mietlagerräumen („Self-Storage-Betrieben“).

Rechenzentren

„Im Gewerbegebiet können Rechenzentren nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

- Hinweis: Der Ausnahmetatbestand ist im StEP Wirtschaft 2040 formuliert und kann in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt werden. Siehe Hinweis zum Abschnitt J im Katalog der EpB-Branchen (vgl. StEP Wirtschaft 2040, S. 52): Rechenzentren sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Der jeweilige Standort ist insbesondere unter den Gesichtspunkten Energieversorgung, Einspeisung in das Wärmenetz, weiterer spezifischer Standortbedingungen und bodenrechtlicher Gesichtspunkte zu beurteilen. Die Vorgaben des Energieeffizienzgesetzes für Rechenzentren sind einzuhalten.
- Die Eignung von Rechenzentren ist standortabhängig und dementsprechend abzuwägen. Kriterien zur Beurteilung können dabei u. a. sein:

- Planerische Kriterien (wie städtebauliche Integration, Bodenpreinsniveau, Immissionsschutz, Distanz zu sensiblen Nutzungen)
- Energetische Kriterien (wie Stromverfügbarkeit, Abwärmennutzung, Nähe zu Netzknotenpunkten)
- Digitale Kriterien (wie Glasfaserversorgung, Rechenzentren in der Nähe)
- Risiko- und Resilienzkriterien (wie Distanz zu Herstellungs-, Verarbeitungs- und Lagerstätten gefährlicher Stoffe).

Soziale Infrastruktur

„Im Gewerbegebiet können Kindertagesstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als betriebseigene Kindertagesstätte einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans funktional zugeordnet sind.“

- Hinweis: Die Ausnahme sollte aufgenommen werden, um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu unterstützen.

4.4 Horizontale Gliederung

Es empfiehlt sich je nach Ausgangslage Baugebiete horizontal zu gliedern, um beispielsweise nicht-EpB-konformes Bestandsgewerbe von neu zu entwickelnden, EpB-konformen Bereichen zu trennen. Die Gebietsgliederung ermöglicht somit Branchenfestsetzungen nur für räumliche Teilbereiche

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

eines Gewerbegebiets, in denen der EpB-Katalog näherungsweise festgesetzt werden soll.

„In dem mit GE 2 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen ausschließlich zulässig

- Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (Hinweis für AnwenderInnen: Siehe WZ 2008, Abschnitt C),
- ...“ (Hinweis: siehe Liste aus Kap. 4.1 „Eingrenzen der zulässigen Nutzungen“)

„In dem mit GE 2 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind nicht zulässig

- Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- ...“ (Hinweis: siehe Liste aus Kap. 4.2 „Ausschluss allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen“)

Hinweise:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO stellt nur eine

Verteilung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebiets dar. Sollen allgemein zulässige Nutzungen für das gesamte Baugebiet ausgeschlossen werden, ist hierfür § 1 Abs. 5 BauNVO maßgeblich.

4.5 Vertikale Gliederung

Die vertikale Gliederung von Gewerbegebieten ist im Einzelfall sinnvoll, um z. B. die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen oder Handwerk in den unteren Vollgeschossen zu ermöglichen, indem Büro- und Verwaltungsnutzungen in den unteren Geschossen ausgeschlossen werden. Dies ist insbesondere für Neuentwicklungen relevant, bei denen die

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO

städtebauliche Zielsetzung die Sicherung eines Anteils an Produktion in den Erdgeschossen beabsichtigt ist.

„Im Gewerbegebiet können im 1. und 2. Vollgeschoss Räume für Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

„Im Gewerbegebiet sind im Erdgeschoss Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen nicht zulässig.“

„In dem mit GE 3 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind oberhalb einer Höhe von XY Meter über NHN Geschäfts- und Büronutzungen nicht zulässig.“

Hinweise:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Die vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit erfordert besondere städtebauliche Gründe, z.B. Flächen zu sichern für produktionsgeprägte Nutzungen, die aufgrund von Andienungs-/Traglastanforderungen auf ebenerdige Flächen angewiesen sind.
- Aus dem Umstand, dass § 1 Abs. 7 Satz 1 BauNVO als Möglichkeit der Feinsteuerung auf Geschosse abstellt, wird deutlich, dass sich eine Festsetzung nicht zwingend auf Vollgeschosse beziehen muss.
- Die hier gezeigten Beispiele zielen darauf ab, bestimmte Geschosse für produzierende bzw. gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.
- Die Möglichkeit der vertikalen Feinsteuerung für die Umwandlung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in allgemein zulässige Nutzungen wurde hier nicht aufgenommen, da sie in der Praxis nur wenig Relevanz hat.

5. EXKURS:

DAS EPB UND DIE ABGRENZUNG VON BEHERBERGUNG, WOHNEN UND WOHNÄHNLICHEN NUTZUNGEN

Wohnen ist in Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind, unter „Gewerbebetriebe aller Art“ i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO fallend, in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig, nach StEP Wirtschaft 2040 aber in den EpB-Gebieten nicht zu ermöglichen; die Umsetzung dieser konzeptionellen Zielstellung erfolgt über die planungsrechtlichen Instrumente (insbesondere Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie die Einzelfallprüfung der Gebietsverträglichkeit). Vermeintliche Sonderformen, die auf einen vorgeblich gewerblichen Betrieb abstellen, um neue Formen der Unterbringung in den EpB-Gebieten zu realisieren, existieren planungsrechtlich nicht als eigenständige Nutzungen. Das Planungsrecht differenziert zwischen den Begrifflichkeiten Beherbergung und Wohnen, die Rechtsprechung erkennt zusätzlich noch „wohnähnliche Nutzungen“.

Bei einer als „gewerbliches Wohnen“ bezeichneten Nutzung – beispielsweise als „Boardinghaus“ oder „Mikro-Apartments“ – handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne meist um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da diese Vorhaben in der Regel die Anforderungen an die Dauerhaftigkeit des Wohnens nicht erfüllen und/oder sie keine eigenständige Haushaltsführung ermöglichen. Zu beachten ist, dass „Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, [...] im Gewerbegebiet unzulässig“ sind (BVerwG, Urteil vom 29. April 1992 - 4 C 43/89 - juris, Orientierungssatz 2). Weiter heißt es in diesem BVerwG-Urteil (Rn. 21): „Der Betrieb ist aber auch dann unzulässig, wenn er mangels eines Mindestmaßes der Möglichkeit, den häuslichen Wirkungskreis eigen zu gestalten, nicht mehr von dem Begriff der Wohnnutzung [...] erfasst wird. Denn auch in diesem Fall dient er einer zumindest wohnähnlichen Nutzung.“

Andere jüngst aufkommende vermeintliche Sonderformen, wie Mikrowohnungen oder „studentisches Wohnen“, sind in der Regel dem Wohnen zuzurechnen, wenn diese nach ihrem Nutzungskonzept auf den dauerhaften Aufenthalt ausgelegt sind, und somit in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zulässig. Eine feste zeitliche Grenze zur Abgrenzung hat das BVerwG nicht gezogen; maßgeblich sind das Nutzungskonzept und die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung. Im zuvor genannten Urteil wurden Aufenthalte von zwei bis sechs Monaten als wohnähnlich eingestuft. Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung konkretisiert das Merkmal der kurzen Verweildauer für die Genehmigungspraxis dahingehend, dass eine solche bei einem Zeitraum von sechs Wochen oder länger nicht mehr vorliegt. Wenn es an der Möglich-

keit einer eigenen häuslichen Gestaltung fehlt (z. B. Kochgelegenheit, Haustürsprechanlage, keine Rezeption etc.), ist nicht von einer Wohnnutzung, aber von einer wohnähnlichen Nutzung auszugehen. Für die Unzulässigkeit im Gewerbe- und Industriegebiet ist diese Abgrenzung im Ergebnis unerheblich: Sowohl das Wohnen (mit Ausnahme betriebsbezogener Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) als auch wohnähnlich genutzte Beherbergungsbetriebe sind dort unzulässig.

Daneben existieren Formen der Unterbringung, in denen die Möglichkeit, den häuslichen Wirkungskreis eigen zu gestalten, nicht oder nur eingeschränkt besteht. Das trifft insbesondere auf Studierendenheime, Seniorenwohn- und Pflegeheime sowie Unterkünfte für Geflüchtete zu. Soweit diese als „Anlagen für soziale Zwecke“ einzuordnen sind (vielfach werden sie unmittelbar dem Wohnen zugerechnet), können sie nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten zwar formal ausnahmsweise zulässig sein. Die Ausnahme steht jedoch unter dem Vorbehalt der Gebietsverträglichkeit: Wohnähnlich genutzte Anlagen für soziale Zwecke sind nach der Rechtsprechung im Gewerbe- und Industriegebiet regelmäßig bereits von Rechts wegen nicht ausnahmefähig (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. Juli 2001 - 5 S 1093/00 -; bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2002 - 4 B 86.01). Als wohnähnliche und zudem schutzbedürftige Nutzungen laufen sie der Zielstellung des EpB, Standort- und Betriebssicherheit für emittierende Betriebe zu gewährleisten, zuwider. Es ist daher geboten, auch Anlagen für soziale Zwecke auszuschließen (mit ggf. der Ausnahme von Kindertagesstätten, siehe Kap. 4.3).

6. FAZIT

Der Katalog der zu ermöglichenden EpB-Branchen des StEP Wirtschaft ist nicht eins zu eins durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan umsetzbar - weder mit einer einzigen noch mit mehreren verschiedenen textlichen Festsetzungen. Gleichwohl zeigen die in dieser Arbeitshilfe vorgestellten Lösungswege und die Vorschläge für Festsetzungen, dass praktikable Möglichkeiten für Festsetzungen bestehen, die sich dem EpB-Branchenkatalog - mal näher, mal weiter - annähern.

Welcher Lösungsweg im konkreten Planfall beschriftet wird, hängt zum einen davon ab, ob das Baugebiet sich durch eine strenge Reduzierung des EpB-Branchenkatalogs auf rein produktive Nutzungen beschränken soll oder ob das Baugebiet auch für gewerbliche Nutzungen offener bleiben soll, die über den EpB-Branchenkatalog hinausgehen. Zum anderen kann der Entwicklungsstand der EpB-Gebiete verschiedene Strategien zur Feinsteuerung bedingen: So kann in neu zu entwickelnden EpB-Gebieten die strategische Flächenvorsorge für die Ansiedlung von EpB-konformen Branchen durch Eingrenzen der zulässigen Nutzungen (Kap. 4.1) der richtige Weg sein, während in Bestandsgebieten v. a. der Schutz vor eindringenden EpB-fremden Nutzungen durch Ausschluss ansonsten allgemein zulässiger Nutzungen (Kap. 4.2) zur Anwendung kommt.

In den Berliner Bezirken gibt es gute Beispiele von Bebauungsplänen, die die unterschiedlichen Steuerungsmöglichkeiten illustrieren. Ein Blick lohnt nicht nur auf die textlichen Festsetzungen, sondern auch in die jeweilige Begründung zum Bebauungsplan, welche die Feinheiten offenlegt. Gute Beispiele sind u.a. die Bebauungspläne

- III - 233-1 - Quartier am Humboldthain,
- 5-109 - Insel Gartenfeld,
- VIII-B2a-1 - Staakener Straße,
- 9 - 103E und 9 - 105E - Oberschöneeweide (beide im Verfahren),
- 11 - 180B - Herzbergstraße (im Verfahren).

IMPRESSUM

Herausgeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Inhalte und Bearbeitung

Abteilung I – Stadtplanung
Referat I A – Stadtentwicklungsplanung
Referat I C – Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung,
planungsrechtliche Einzelangelegenheiten

Berlin, September 2026

Titelbild

Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan XV-70a