

Stadtentwicklung


# Nachverdichtung von Gewerbestandorten Rechtlicher Rahmen im Land Berlin



# Nachverdichtung von Gewerbestandorten

## Rechtlicher Rahmen im Land Berlin

Als PDF online unter:

 [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)



# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Thematische Einführung</b>	<b>6</b>
<b>1 Bedeutung der Nachverdichtung von Gewerbestandorten</b>	<b>7</b>
1.1 Anlass und Ziel: Flächeneffizientes Gewerbe in der wachsenden Stadt	7
1.2 Nachverdichtung: Begriffsbestimmung und räumlich-bauliche Möglichkeiten	8
<b>2 Rechtlicher Rahmen im Land Berlin</b>	<b>10</b>
2.1 Übergeordnete Planungsziele	10
2.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	10
2.1.2 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)	11
2.1.3 Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo)	13
2.2 Bauplanungsrecht	13
2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung	13
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung	15
2.2.3 Zulassung von Vorhaben	15
a) Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder einfachen B-Plans	16
Exkurs: Baunutzungsplan Berlin	16
b) Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	17
c) Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB	17
d) Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB	18
e) Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen	18
f) Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall	19
2.3 Bauordnungsrecht	21
2.4 Baunebenrecht	22
2.4.1 Immissionsschutzrecht	22
a) Störfallschutz	23
b) Lärmschutz	23
c) Luftverunreinigungen	24
2.4.2 Naturschutzrecht	24
2.4.3 Denkmalschutzrecht	25
<b>3 Praxisbeispiele</b>	<b>27</b>
<b>4 Schlussfolgerungen</b>	<b>36</b>
4.1 Rechtlicher Rahmen	36
4.2 Weitere Einflussfaktoren gewerblicher Nachverdichtung	37
<b>5 Ansprechpartnerinnen und -partner im Land Berlin</b>	<b>39</b>
<b>Glossar</b>	<b>43</b>
Impressum	47



# Vorwort

Boden ist nicht vermehrbar, die gewerblichen Bauflächen sind begrenzt. Während im wachsenden Berlin die Nachfrage nach gewerblichem Baugrund steigt, nehmen die Flächenkonkurrenzen sowohl zwischen verschiedenen Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Gewerbe und Freiflächen, als auch innerhalb der gewerblichen Flächen selbst zu. So benötigen Produktion, Handwerk, Logistik und Baugewerbe einerseits Platz für Betriebserweiterungen und Neuan siedlungen, andererseits drängen auch andere, auf dem Bodenmarkt renditestärkere Nutzungen in gewerblich geprägte Gebiete. Der Flächenbestand an gewerblichem Baugrund ist in Berlin zwar relativ konstant, aber die Potenziale für die Entwicklung neuer Standorte sind rückläufig. Eine effizientere Flächennutzung ist deshalb ein wesentliches Handlungserfordernis. Aufstocken, anbauen, niedrige Gebäude durch mehrgeschossige Neubauten ersetzen, Parkplätze und Lagerflächen stapeln und die gewonnene Fläche überbauen: All das führt zu einer besseren Ausnutzung der Fläche und zu mehr Platz für unsere wachsende Wirtschaft. Da Nachverdichtung vorhandene Infrastruktur und Erschließung besser auslastet, ist diese einerseits wirtschaftlich sinnvoll und andererseits auch ökologisch und sozial gerecht.

Das Bau- und Planungsrecht wie auch das Immissionsschutzrecht stehen einer gebiets- und umgebungsverträglichen Nachverdichtung dabei nicht im Wege. Im Gegenteil: Sie bilden den rechtlichen Rahmen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und zu vermindern und geben langfristige Investitionssicherheit. Das zeigen die Beispiele aus Berlin, die hier vorgestellt werden. Gleichzeitig zeigen die Beispiele auch, dass es für eine erfolgreiche Nachverdichtung in gewerblichen Standorten kein Patentrezept gibt. Der vorliegende Fachbeitrag soll daher alle Beteiligten – Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Unternehmen und Betriebe, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer – dazu ermutigen, die bestehenden planerischen und rechtlichen Möglichkeiten zu nutzen, um die in unseren Gewerbeflächen liegenden Potenziale zu heben. Mein herzlicher Dank gilt den Stadtentwicklungsämtern der Bezirke von Berlin, die mit Hinweisen zur Nachverdichtungspraxis in Berlin an diesem Fachbeitrag mitgewirkt haben.

*R. Lüscher*

Regula Lüscher  
Senatsbaudirektorin und Staatssekretärin für Stadtentwicklung



© Rico Prauss

# Thematische Einführung

Das Land Berlin hat sich mit dem „Masterplan Industriestadt“ eine übergeordnete Grundsatzstrategie gegeben, um das produzierende Gewerbe in Berlin in seinem Wachstum nachhaltig zu unterstützen. In seiner Fortschreibung für die Periode 2018-2021 adressiert der Masterplan auch das Thema Flächeneffizienz, um Maßnahmen zur Nachverdichtung in Berlins gewerblichen Bauflächen zu flankieren. Der hier vorliegende Fachbeitrag als auch der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 tragen diesem Anliegen Rechnung.

Bauliche Nachverdichtungen und Nutzungsintensivierungen im Siedlungsbestand sind stets Vorhaben, die mehrere Aspekte des öffentlichen Rechts betreffen, vor allem des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts. Im gewerblichen und industriellen Bereich kommen weitere rechtliche Belange hinzu, wie z.B. das Immissionsschutzrecht, so dass Nachverdichtungen hier oftmals mit einer Vielzahl von Anforderungen in Einklang zu bringen sind. Von der ersten Idee bis zum realisierten Projekt können sich dabei für Beteiligte ohne vertiefte stadtplanerische und rechtliche Fachkenntnisse zahlreiche Fragestellungen ergeben. An diese Akteure wendet sich dieser Beitrag zur gewerblichen Nachverdichtung und leistet aus stadtplanerischer Perspektive eine Hilfestellung. Dazu bietet der Fachbeitrag

- einen Überblick über die verschiedenen Arten für (städte-)bauliche Verdichtung und Nutzungsintensivierung im gewerblichen und industriellen Bereich,
- eine Zusammenfassung der relevanten bundesrechtlichen und landesrechtlichen Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind,
- Beispiele von konkreten Berliner Nachverdichtungsprojekten in unterschiedlichen rechtlichen und baulichen Konstellationen,
- einen Ausblick auf Faktoren unabhängig von rechtlichen Aspekten, die eine Nachverdichtung beeinflussen, sowie
- Kontaktdaten von örtlich und sachlich zuständigen Ansprechpartnerinnen und -partnern im Land Berlin.

Der Beitrag veranschaulicht, dass die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für gewerbliche Nachverdichtungen im Regelfall keine unüberwindbaren Hürden darstellen. Der gegebene Rechtsrahmen öffnet Spielräume

in seiner Anwendung, die eine Realisierung von Nachverdichtungsvorhaben auch in (planungsrechtlich) unterschiedlichsten Situationen ermöglicht. Dies zeigen nicht zuletzt die vorgestellten Beispiele aus Berlin.

Konzipiert ist die vorliegende Broschüre als eine Orientierungshilfe in einem für Nichtfachkundige unübersichtlichen Gebiet. In diesem Sinne ist sie kein Manual für alle denkbaren planerischen und rechtlichen Fallkonstellationen von Nachverdichtungsvorhaben. Sie bietet Anhaltspunkte, keine vorgefertigten Lösungsschablonen. Für bestimmte, weitergehende Fragestellungen weisen Verlinkungen den Weg zu weiterführenden Informationen.

Insgesamt liegt der Fokus dieses Fachbeitrags zum einen auf Nachverdichtungsvorhaben jener Wirtschaftsbranchen, die überwiegend auf Flächen in planungsrechtlich gesicherten oder faktischen Gewerbe- und Industriegebieten angewiesen sind – sei es aufgrund von Anforderungen an den Immissionsschutz, aufgrund der bodenpreisdämpfenden Wirkung des Gewerbe- bzw. Industriegebietes oder aufgrund anderer Anforderungen. Zum anderen wird auch das Gewerbe adressiert, das zur städtischen Grundversorgung beiträgt und Bestandteil der „Berliner Mischung“ ist. Zu diesen Branchen zählen das produzierende Gewerbe inklusive Industrie, Handwerk und handwerkliche Dienstleistungen, Ver- und Entsorgung, Baugewerbe, Logistik und Lagerhaltung. Kein Gegenstand dieses Fachbeitrags sind Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels, da diese unter die Steuerungsgrundsätze des Berliner Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 fallen.

 [Masterplan Industriestadt 2018-2021](#)



# 1. Bedeutung der Nachverdichtung in gewerblich und industriell geprägten Gebieten

**Bauliche Nachverdichtung in gewerblichen Flächen ist ein Thema, das angesichts des wirtschaftlichen Wachstums Berlins, der zahlreichen Unternehmensgründungen in der Hauptstadt und der damit verbundenen Flächennachfrage enorm an Bedeutung gewonnen hat. Wie wichtig das Handlungserfordernis ist, welche Chancen und Vorteile sich aus der Nachverdichtung im gewerblich-produktiven Bereich ergeben und welche konkreten baulichen und räumlichen Maßnahmen gangbar sind, veranschaulicht dieses Kapitel.**

## 1.1 Anlass und Ziel: Flächeneffizientes Gewerbe in der wachsenden Stadt

Berlin verfügt im Flächennutzungsplan über 4.450 ha gewerbliche Bauflächen. Hinzu kommen 440 ha Ver- und Entsorgungs- sowie rund 350 ha Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter. Die gewerbliche Bauflächenkulisse ist im Wesentlichen stabil. Innerhalb dieser sind rund 1.000 ha Potenzialflächen für zukünftige Gewerbeansiedlungen enthalten, darunter beispielsweise Konversionsflächen, heute noch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die für gewerbliche Nachnutzung vorgesehenen Teilflächen des Flughafens Tegel. Allerdings sind diese Potenziale durch kontinuierliche Inanspruchnahme rückläufig und haben gegenüber 2011 um 16 % abgenommen (Stand 2018). Gleichzeitig wächst die Flächennachfrage der Wirtschaft. Die Analysen zeigen hier einen Bedarf von 30 bis 40 ha pro Jahr auf. Je nach rechnerischer Spannbreite steht den etwa 1.000 ha Potenzialflächen somit ein Bedarf von 360 bis 480 ha bis zum Jahr 2030 gegenüber. Das auf den ersten Blick ausreichende Flächenangebot ist jedoch auch mit Einschränkungen verbunden: Die kurzfristig aktivierbaren, d.h. planungsrechtlich baureifen und erschlossenen Flächen, und durch das Land selbst steuerbaren landeseigenen Flächenpotenziale sind begrenzt, sie machen nur rund 11 % des gesamten Flächenpotenzials aus (117 ha). (Datenquelle: StEP Wirtschaft 2030)

Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Flächenkonkurrenz und Flächenknappheit gewinnt ein effizienterer Umgang mit den gewerblichen Bestandsflächen an Bedeutung. Die Steigerung der Flächeneffizienz zählt neben der Flächensicherung und -entwicklung zu den wichtigsten Maßnahmen für eine aktive Gewerbeflächenvorsorge.

Die bauliche Nachverdichtung in gewerblich und industriell geprägten Bereichen bietet dabei Chancen und Vorteile sowohl für die Betriebe und Unternehmen, als auch für das Land Berlin und seine Bürgerinnen und Bürger, insbesondere

- **wirtschaftspolitische Chancen:** Ansässige Betriebe und Unternehmen haben durch Nachverdichtung die Möglichkeit, durch räumliche Erweiterung zu wachsen und können somit am Standort Berlin gehalten werden. Neue Betriebe, die sich am Standort niederlassen wollen, finden Platz neben bestehenden Unternehmen. Dabei kann auch dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung getragen werden, wenn sich durch die bauliche Verdichtung Unternehmen ansiedeln oder erweitern, die am Standort die Verflechtung von Produktion und industrienahen Dienstleistungen stärken, beispielsweise aufgrund der Digitalisierung und der zunehmenden Bedeutung der urbanen Produktion.
- **Chancen für die Daseinsvorsorge:** Bestimmte gewerblich-produktive Dienstleistungen und Güter sind für Stadt und Gesellschaft unverzichtbar. Vor allem Ver- und Entsorgungsbetrieben, dem Handwerk, Baugewerbe und Werkstätten können durch Nachverdichtung die betriebsnotwendigen zusätzlichen Flächen geschaffen werden.
- **ökologische Vorteile:** Der Flächenverbrauch kann insgesamt reduziert werden, da die Nachverdichtung in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten den Druck reduziert, Grün- und Freiflächen im Außenbereich für Bebauung in Anspruch zu nehmen. Der ressourcenschonende Umgang mit Grund und Boden wiederum kommt sowohl dem Naturhaushalt als auch dem Klima zugute. Damit trägt die Nachverdichtung auch im gewerblichen Bereich dem Handlungsansatz Rechnung,

für die bauliche Siedlungstätigkeit den bereits bebauten und weitgehend erschlossenen Innenbereich zu nutzen (Innenentwicklung). Im öffentlichen Bau- und Planungsrecht kommt der Innenentwicklung eine Vorrangstellung zu, die auch im Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB verankert ist.

- **infrastrukturelle Vorteile:** In bestehenden Gewerbegebieten ist die Erschließung (u.a. Straßen, Wasserleitungen und Kanalisation, Energie- und Kommunikationsnetze, ggfs. Schienenanbindung) bereits vorhanden. Entsprechend ihrer Kapazität bedeutet eine höhere Auslastung der Infrastruktur mehr Effizienz und somit geringere Kosten für die Nutzer und die Allgemeinheit. Findet die gewerbliche Nachverdichtung in näherer Distanz zu den Wohnlagen statt, kann zusätzlicher individual-motorisierter Pendlerverkehr vermieden werden (und ist somit im Sinne des Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“).

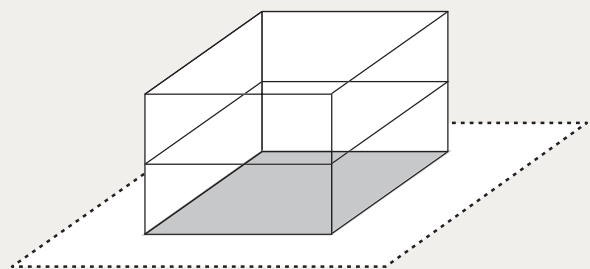
## 1.2 Nachverdichtung: Begriffsbestimmung und räumlich-bauliche Möglichkeiten

„Dichte“ ist ein zentraler Begriff der Stadtentwicklung. Im Kontext der Stadtplanung beschreibt Dichte dabei eine spezifische Merkmalsgröße im Verhältnis zu einer abgegrenzten Bezugsfläche. Ausgedrückt in einer Verhältniszahl, dem Dichtewert, drückt sie die Intensität bzw. die Effizienz der Flächennutzung aus. Die besondere Bedeutung dieser Verhältniszahl liegt für die Stadtplanung darin, dass sie messbare Vergleichs-, als auch Planungs- bzw. Zielwerte ermöglicht.

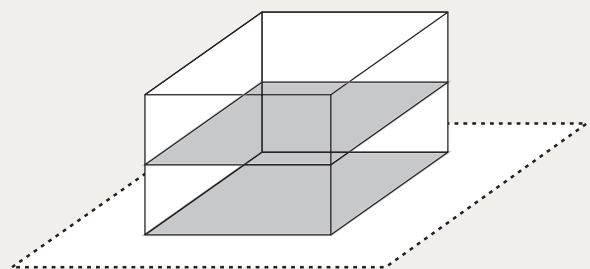
Im Kontext der städtebaulichen Nachverdichtung ist die „bauliche Dichte“ relevant. Diese beschreibt das Verhältnis von bebauter Fläche je zugrundeliegender Flächeneinheit. Planungsrechtlich ist die bauliche Dichte definiert in den §§ 16 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die das Maß der baulichen Nutzung in relativen und absoluten Maßen vorgeben. Mit diesen Definitionen richtet sich der Gesetzgeber zwar an die Bauleitplanung und die Vorhabenzulassung, allerdings können die Kennzahlen auch zur Ermittlung der Bebauungsdichte im Bestand herangezogen werden. Die Kennziffern der Bebauungsdichte sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ).

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt den zulässigerweise überbaubaren Anteil des Baugrundstücks an (§ 19 BauNVO).
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** setzt die Gesamtfläche der zulässigen Vollgeschosse eines Gebäudes in das Verhältnis zu der Fläche des Baugrundstücks (§ 20 BauNVO).
- Die **Baumassenzahl (BMZ)** beschreibt das Verhältnis der zulässigen Baumassen (Bruttokubikmeter umbauter Raum) aller Gebäude auf einem Grundstück zur Baugrundstücksfläche (§ 21 BauNVO).

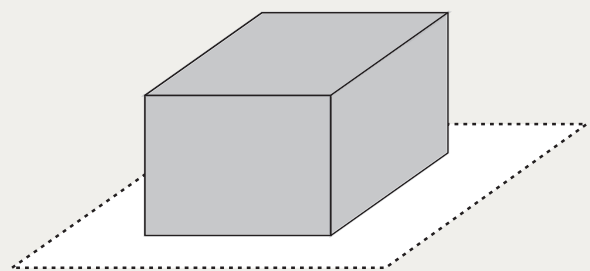
### 01 | Maß der baulichen Nutzung: Dichte-Kennziffern



Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)



Baumassenzahl (BMZ)

Im Unterschied zum Begriff der „Dichte“, der einen Zustand erfasst, beschreibt „bauliche Verdichtung“ in diesem Zusammenhang einen Prozess, der darauf abzielt, die vorhandene Bebauungsdichte und damit die Nutzungsintensität in einem bestehenden bebauten oder bebaubaren Gebiet zu erhöhen. In gewerblichen Bauflächen bieten sich in der Praxis unterschiedliche städtebauliche Möglichkeiten zur horizontalen und vertikalen Nachverdichtung an:

- **Aufstocken:** Bei niedrigen Gebäuden kommt eine Aufstockung in Frage, sofern die statischen Voraussetzungen gegeben sind.
- **Anbauen:** Bestehende Gebäude können durch direkte Anbauten erweitert werden.
- **Lückenschluss:** Bei Baulücken bietet sich die Schließung der Lücke durch einen eigenständigen Neubau an.
- **Hinterlandbebauung und Blockinnenbebauung:** Das Bauen „in zweiter Reihe“ erfolgt durch die Ergänzung eines selbständigen Gebäudes auf demselben Grundstück. Die ergänzende Bebauung eignet sich insbesondere bei tiefen Grundstückszuschnitten und großen Blockinnenbereichen.
- **Neubau auf un- und untergenutzten Flächen:** Brachgefallene Flächen sowie Flächen, die hinsichtlich ihrer baulichen Dichte anderweitig untergenutzt sind, bieten sich für Neubauten an (wie z.B. überdimensionierte, wenig ausgelastete Kfz-Stellplatzanlagen und Lagerplätze).

- **Ersatzneubau:** Bei nicht erhaltenswerten Gebäuden kann geprüft werden, ob sich ein Abriss des Bestands und Neubau mit einer höheren Dichte an derselben Stelle realisieren lässt.

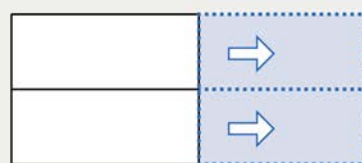
Darüber hinaus existieren übergeordnete Standortfaktoren, die eine Steigerung der Flächeneffizienz im gewerblichen Bereich durch bauliche Nachverdichtung begünstigen: Verbrauchernähe, Vorhandensein von geeigneten baulich-räumlichen Nutzungsstrukturen, Vorhandensein von Netzwerken oder Standortmanagement, Nähe zu Forschungseinrichtungen, Innenstadtnähe sowie eine besondere Lagegunst zu wirtschaftsnaher Erschließung (wie z.B. zur Autobahn, zum Flughafen BER oder zu Güterverteilzentren bzw. Häfen).

📄 *Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030*  
 📄 *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

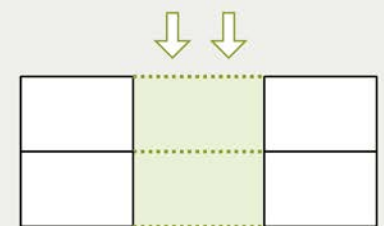
## 02 | Möglichkeiten baulicher Nachverdichtung von Gewerbestandorten



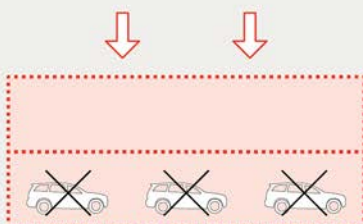
Aufstocken



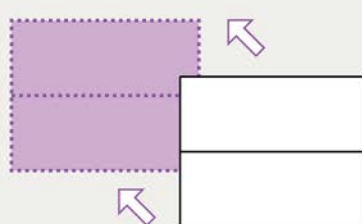
Anbauen



Lückenschluss



Neubau auf un- oder untergenutzten Flächen



Hinterland- und Blockinnenbebauung



Ersatzneubau mit höherer Dichte

## 2. Rechtlicher Rahmen im Land Berlin

Durch übergeordnete Planungen werden gesamtstädtische Perspektiven abgebildet, um städtebaulich relevante Nutzungen sowohl räumlich als auch sachlich strategisch zu entwickeln. Darin formulierte Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von gewerblich und industriell geprägten Bereichen sind als Grundlagen in weiteren Planungen zu berücksichtigen, wodurch Entwicklungsabsichten implementiert und gefestigt werden.

Die Voraussetzung einer erfolgreichen Realisierung von gewerblichen Nachverdichtungsvorhaben bildet deren Genehmigungsfähigkeit, die sich vor allem durch die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung entsprechend des jeweiligen Bauvorhabens bestimmt. Darüber hinausgehende Anforderungen sind entsprechend des Einzelfalls zu ermitteln und anhand des jeweils tangierten Baunebenrechts zu beurteilen. Kapitel 2 gibt einen Überblick über die öffentlichen Vorschriften, wobei für alle Planungsebenen das gesetzliche Umweltschutzziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, gilt.

### 2.1 Übergeordnete Planungsziele


In den übergeordneten Planungen sind Zielvorstellungen für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, für das Land Berlin als Ganzes sowie für Teilräume Berlins (für die Bezirke und deren Teilbereiche) beschrieben. Bei konkreten Nachverdichtungsvorhaben im gewerblichen Bereich lässt sich aus diesen übergeordneten Planungen erkennen, ob das Vorhaben im Einklang mit der politisch-administrativ beabsichtigten Entwicklung von Flächen steht. In der Folge sind die übergeordneten Planungen bedeutsam, da sie Politik und Verwaltung aufzeigen, ob ein Nachverdichtungsvorhaben das Erfordernis auslöst, eine bestehende Flächennutzung planungsrechtlich abzusichern bzw. eine neue Entwicklung planungsrechtlich zu ermöglichen. Dieses sogenannte Planerfordernis bedeutet für konkrete Nachverdichtungsvorhaben insbesondere die erstmalige Aufstellung eines neuen Bebauungsplans bzw. die Änderung eines vorliegenden Bebauungsplans.

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Gemeinsam bilden die Bundesländer Berlin und Brandenburg als „Hauptstadtregion“ (HR) eine einheitliche Metropolregion. Unter diesem gemeinsamen Dach ergänzen sich die Stärken und Chancen ihrer Teilräume. Für Berlin und Brandenburg sind gemeinsame strategische Ziele festgelegt. Zentrales Instrument der Raumentwicklung ist der gemeinsame Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) von 2019. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbe-

sondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Er wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen. Zweck des LEP HR ist es, frühzeitig unterschiedliche Raumnutzungsansprüche miteinander abzugleichen und Raumnutzungskonflikte ordnend zu begrenzen. Andererseits ist es gleichermaßen Zweck, aus großräumlich integrierender Sicht Wachstums- und Entwicklungschancen zu identifizieren und deren Umsetzung strategisch vorzubereiten.

Bauliche Nachverdichtung im gewerblichen Bereich, wie sie in diesem Fachbeitrag behandelt wird, findet grundsätzlich in gewerblich und industriell vorgeprägten Bestandssituationen statt. Einer solchen Nachverdichtung steht der LEP HR im Regelfall nicht entgegen. Ganz im Gegenteil wirkt er unterstützend, da er einerseits den Handlungsansatz der Innenentwicklung (Grundsatz 5.1) einfordert und andererseits Gewerbeflächenentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion ermöglicht (Grundsatz 2.2). Da durch bauliche Verdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang per se keine Flächen des Freiraums oder im Außenbereich in Anspruch genommen werden, kommen auch nicht die Vorgaben des LEP HR zum Tragen, die eine Siedlungstätigkeit im und zum Schutz des Freiraums und des Freiraumverbundes beschränken (Grundsatz 6.1 und Ziel 6.2). Unter anderem werden auch diese Themen im Berliner Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) für das Berliner Landesgebiet weiter vertieft und räumlich detailliertere und teils flächenscharfe Aussagen getroffen.

 Landesentwicklungsplan  
Hauptstadtregion (LEP HR)

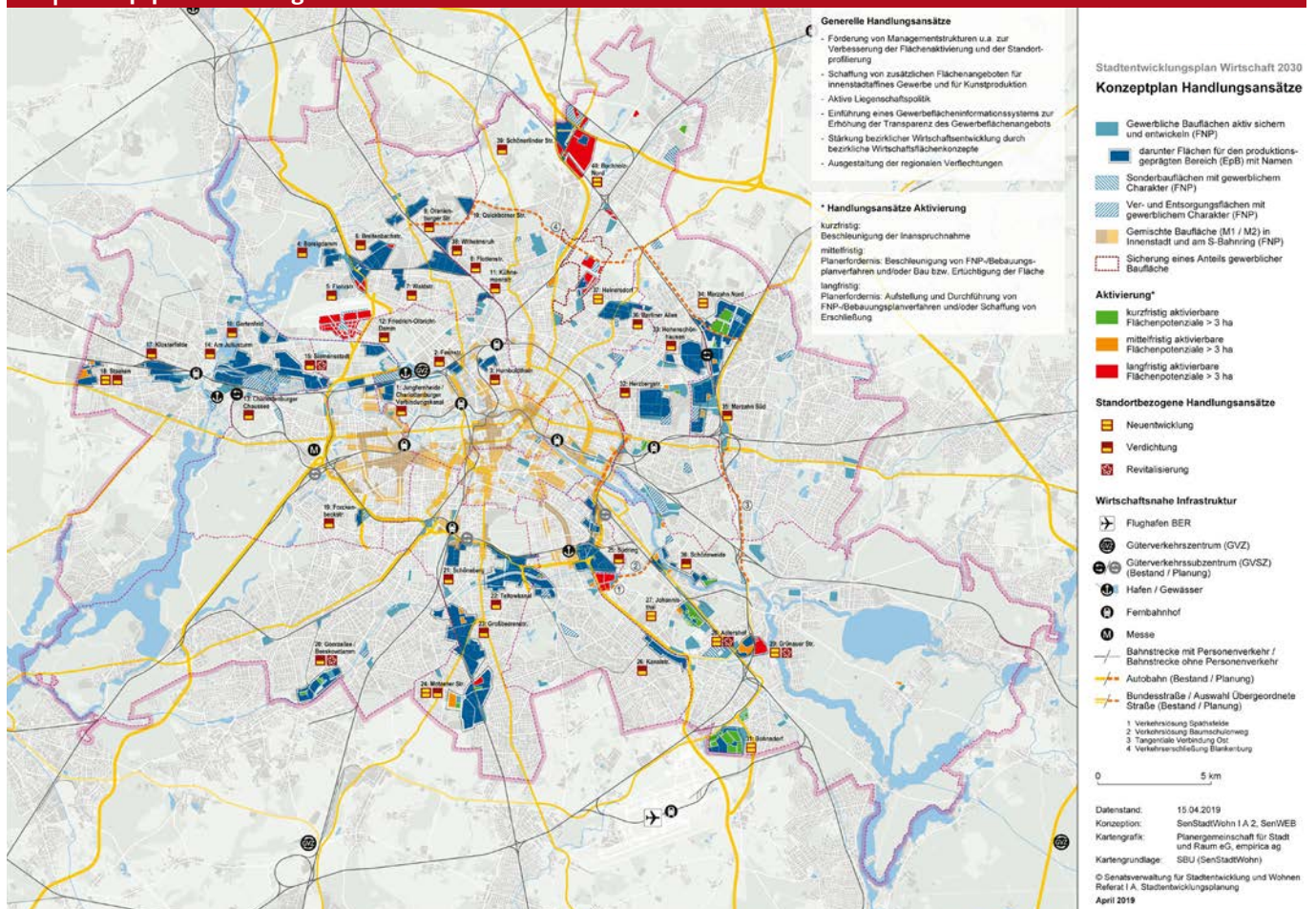
## 2.1.2 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)

Der 2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030 ist ein räumliches Konzept, wie auch die weiteren Stadtentwicklungspläne zu den Themen Wohnen, Zentren, Mobilität und Verkehr, Klima. Stadtentwicklungspläne wirken als informelle Grundlagen für alle weiteren räumlichen Planungen in Berlin. Über das Gegenstromprinzip nehmen Stadtentwicklungspläne Einfluss auf die Bauleitplanung, d.h. den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne. Sie haben Empfehlungscharakter und zeigen Maßnahmen auf, wie beispielsweise eine erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans oder geben Hinweise auf das Erfordernis, durch Bebauungspläne die Stadtentwicklung Berlins zu gestalten. Dass sie informell sind und Empfehlungscharakter haben, bedeutet jedoch nicht, dass sie unverbindlich wären: Sie sind vom Senat beschlossen und im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der StEP Wirtschaft 2030 bezieht sich auf die Bauflächen-

kulisse des Flächennutzungsplans (FNP) und konkretisiert seine Darstellungen. Im StEP werden die planerischen Zielvorstellungen, zeitlichen Aktivierungsstufen sowie Handlungsansätze und Instrumente für die räumliche Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ab einer Größe von 3 ha mit dem Zeithorizont bis 2030 aufgezeigt. Den gewerblichen Bauflächen und den im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) definierten Gebieten kommt dabei die wichtige Funktion zu, Standorte planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. Die im StEP definierten Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) sind für spezifische, zu entwickelnde Wirtschaftsbranchen vorgesehen. Eine Ansiedlung anderer Branchen löst wiederum das Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung aus. Beide Festlegungen – sowohl die gewerblichen Bauflächen als auch die Gebiete des EpB – wirken dämpfend auf den Bodenpreis, da sie die Sicherung wertschöpfungsschwächerer Nutzungsarten und Wirtschaftsbranchen ermöglichen, z.B. Sicherung von Handwerksbetrieben statt Ansiedlung von Hotels oder großflächigem Einzelhandel im Gewerbegebiet.

### 03 | Konzeptplan Handlungsansätze des StEP Wirtschaft 2030



Hinsichtlich baulicher Verdichtung im gewerblichen Bestand hebt der StEP Wirtschaft 2030 die Bedeutung der Flächeneffizienz hervor und betont diese als ein wesentliches Handlungserfordernis für die kommenden Jahre. Ausdrücklich werden im Handlungsplan des StEP konkrete Gebiete identifiziert, die sich zur baulichen Verdichtung eignen, insbesondere zahlreiche Entwicklungsgebiete des produktionsgeprägten Bereichs. Die Verträglichkeit ergibt sich innerhalb der gewerblichen Bauflächen aus der Nutzungsart gemäß BauNVO als auch aus den definierten Wirtschaftsbranchen für die EpB-Gebiete.

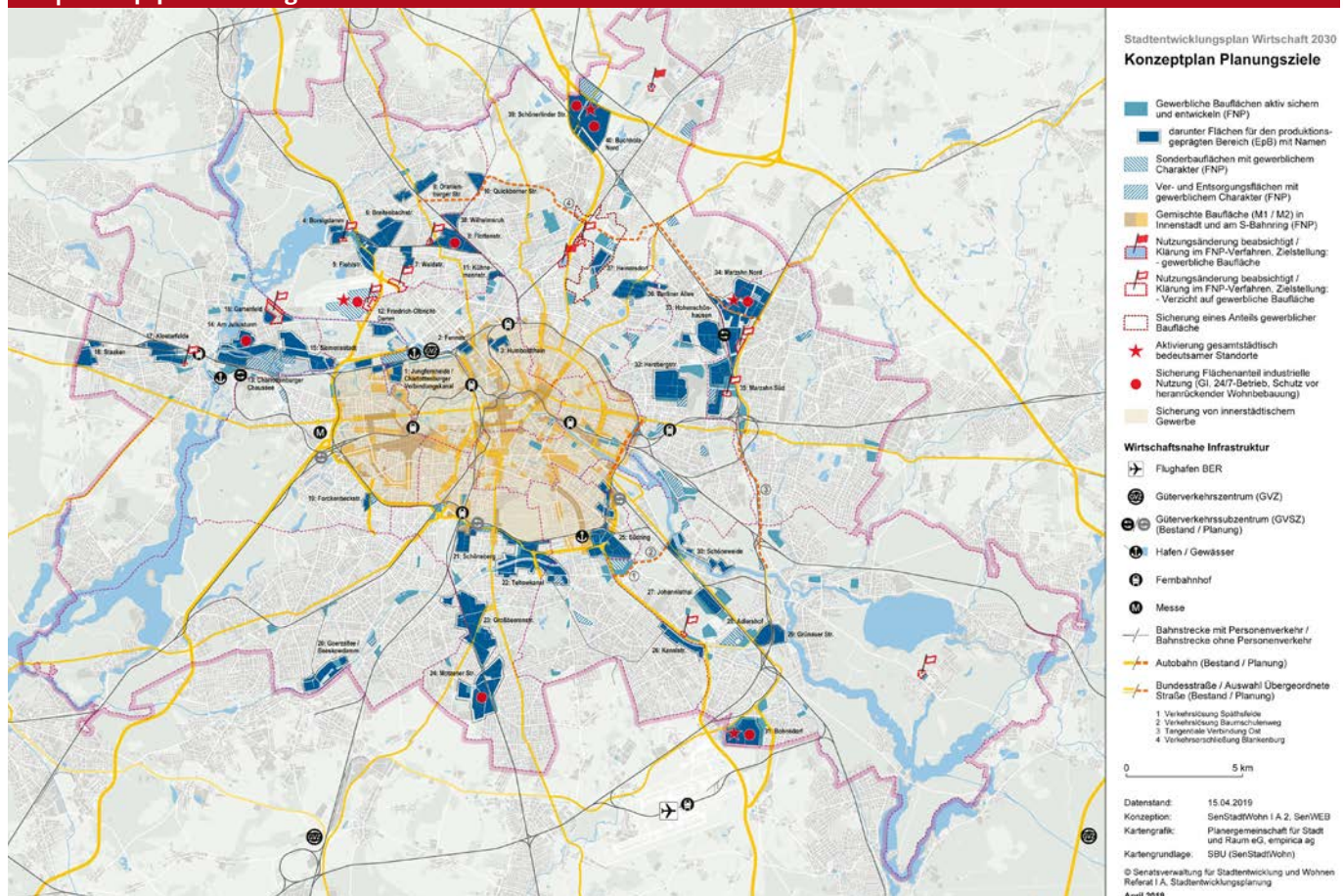
Unternehmen und Betrieben bietet der StEP Wirtschaft Orientierung, wenn über bauliche Nutzungsintensivierung an konkreten Standorten zu entscheiden ist: So erhöht der StEP zum einen die Planungssicherheit für die Wirtschaft, da er Auskunft darüber gibt, welche GE-Flächen des FNP dauerhaft gesichert werden sollen bzw. bei welchen Flächen eine Änderung des FNP mit dem Ziel eines Verzichts auf gewerbliche Nutzung beabsichtigt ist. Zum anderen benennt er Standorte, die aktiv vor heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen bewahrt werden sollen, um z.B. industrielle

Produktion im 24/7-Betrieb zu sichern. Auch zeigt der StEP – vor allem für mehrere Gebiete des EpB – an welchen Standorten eine Erhöhung der Flächeneffizienz planerisch aktiv gewünscht wird.

Umgesetzt werden die Anforderungen des StEP Wirtschaft mittels der verbindlichen Bauleitplanung durch Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen durch die Bezirke oder gegebenenfalls auch den Senat. Der StEP Wirtschaft greift dabei als ein vom Senat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Daneben besteht für die Bezirke von Berlin die Möglichkeit, den StEP Wirtschaft 2030 durch eigene bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) thematisch und räumlich weiter zu konkretisieren und um eigene Entwicklungsvorstellungen zu ergänzen.

↗ *Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030*

**04 | Konzeptplan Planungsziele des StEP Wirtschaft 2030**



### 2.1.3 Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo)

Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) konkretisieren in Berlin den gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 auf kleinräumiger Ebene. Die Wirtschaftsflächenkonzepte sind für die Gesamtfläche eines jeweiligen Berliner Bezirks zu erstellen, wobei die gesamte gewerbliche Bauflächenkulisse des Flächennutzungsplans inklusive Ver- und Entsorgungsflächen und Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter zu betrachten ist. Darüber hinaus können alle aus Sicht des Bezirks weiteren relevanten bestehenden und potenziellen neuen Wirtschaftsflächen und -standorte, unabhängig von ihrer Darstellung im FNP, planerisch vertieft werden. Auch im Hinblick auf bauliche Verdichtung im Gewerbe können die in den WiKo betrachteten weiteren Wirtschaftsflächen und -standorte neben den gewerblichen Bauflächen des FNP relevant sein, u.a.

- Teilgebiete von gemischten Bauflächen (M-Flächen) und Wohnbauflächen (W-Flächen) des FNP, die im Bestand einen hohen Anteil von faktischen oder beplanten Wirtschaftsflächen aufweisen,
- Teilgebiete von M- und W-Flächen des FNP, die im Bestand „Standorte mit besonderen Merkmalen“ aufweisen (z.B. hoher Anteil von Kunst- und Kreativwirtschaft, lokales Gewerbe, IKT- und Forschung),
- Teilgebiete von M- und W-Flächen des FNP, die Potenziale in Richtung gewerblicher Nachverdichtung gemäß StEP Wirtschaft 2030 aufweisen,
- Einzelstandorte, die dem Bezirk wichtig sind (z.B. Gewerbehöfe oder wichtige Einzelbetriebe).

Die Berliner WiKo bieten somit räumlich kleinteiligere, umfangreichere und auch thematisch weitergehende planerische Aussagen für einzelne Flächen und Standorte als der StEP Wirtschaft 2030. Infolgedessen eröffnen sie Sicherungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auch für kleinere Flächen und Standorte, die vom gesamtstädtischen StEP nicht erfasst werden. Planungsrechtlich greifen bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (wie auch der StEP Wirtschaft 2030) als ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und sind ebenfalls bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Sicherung bzw. Entwicklung der Nutzungsart des jeweiligen Gebietes als öffentlicher Belang zu berücksichtigen.

Für die Nachverdichtung im Gewerbe ergibt sich durch die bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte zum einen die Chance, weitere Gebiete und Standorte unterhalb der Körnigkeit von FNP und StEP (Flächen kleiner als 3 ha) zu iden-

tifizieren, die sich für eine Verdichtung eignen und diese mit Umsetzungsstrategien zu verknüpfen. Zum anderen können die WiKo Unternehmen und Betrieben die Standort-suche erleichtern, da sie branchenspezifische Aussagen zu einzelnen Flächen und räumlichen Schwerpunktbildungen vornehmen.

Die Wirtschaftsflächenkonzepte sind ein noch junges Instrument im Berliner Planungssystem. Allerdings verfügen bereits einige Bezirke über ein durch das Bezirksamt, zum Teil auch zusätzlich durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) beschlossenes Konzept. Es ist beabsichtigt, dass in den kommenden Jahren weitere Bezirke folgen, um die planerischen Grundlagen zur Entwicklung der Berliner Wirtschaftsflächen auszuweiten.

## 2.2 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht, das bundesgesetzlich im Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) normiert ist, regelt auf der örtlichen Ebene in Form der baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken insbesondere die Frage, wo und was gebaut werden darf. Durch die Aufstellung und die Festsetzung von Bebauungsplänen können die Bezirke und in bestimmten Fällen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des BauGB Baurecht schaffen. Instrumente des Bauplanungsrechts sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan.

- 🔗 *Baugesetzbuch (BauGB)*
- 🔗 *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

### 2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) bildet als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für ganz Berlin in den Grundzügen ab, indem er die als für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO) darstellt. Im Land Berlin wird der Flächennutzungsplan unter Bezug auf diese Flächenkategorien durch die jeweiligen Stadtentwicklungspläne konkretisiert (s. Kap. 2.1.2).

Gewerbliche Bauflächen (G) sind durch gewerbliche Nutzungen als Hauptnutzungsart geprägt. Demnach sollen sie grundsätzlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und gegen das Eindringen anderer Nutzungen wie Wohnen, Einzelhandel oder Freizeiteinrichtungen gesichert werden. Dies gilt ganz besonders für die in der Stadtentwicklungsplanung festgelegten Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Neben den gewerblichen Bauflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter kommen für Handwerk, produzierendes und Dienstleistungsgewerbe auch die Sonder-

bauflächen mit gewerblichem Charakter sowie gemischte Bauflächen (M), im gebietsverträglichen Rahmen auch viele Wohnbauflächen (W) in Frage.

Der FNP ist ein behördenverbindlicher Plan, der gegenüber Dritten keine unmittelbare Rechtswirkung entwickelt, so dass aus seinen Darstellungen keine Rechtsansprüche, wie etwa Baugenehmigungen für ein bestimmtes Grundstück, hergeleitet werden können. Für die verbindliche Bauleitplanung gilt das sogenannte Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen

### 05 | Entwicklungsrahmen FNP (Übersicht)

	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q
<b>B-Plan</b>	WS, WR	WA, WB	MU	MI	MD	MK	GE	GI	SO	SO	Fläche für Gemeinbedarf	Ver-/Entsorgungsanlage	Straßenverkehrsfläche	Flächen für Bahnanlagen	Grünfläche (alle Zweckbest.)	Landwirtschaftsfläche	Wald
<b>FNP</b>	Kleinstedlungsgebiet reines Wohngebiet	allg. Wohngebiet besond. Wohngebiet	urbanes Gebiet	Mischgebiet	Dorfgebiet	Kerngebiet	Gewerbegebiet	Industriegebiet	(Erhaltung) § 19 BauNVO	(sonstiges) § 11 BauNVO							
1 Wohnbaufläche W1-W4	■	■	□	□	□	□	□	/	□	○	□	□	□	○	□	○	○
2 Gemischte Baufläche M1	○	□	■	■	○	■	□	/	/	■	□	□	□	○	□	/	/
3 Gemischte Baufläche M2	□	□	■	■	■	■	□	○	○	□	□	□	□	○	□	○	○
4 Gewerbliche Baufläche	/	/	○	○	○	○	■	■	/	○	/	○	□	□	□	○	○
5 Sonderbaufläche	/	○	○	○	○	○	○	○	■	■	○	○	□	□	□	○	○
6 Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion	/	■	■	■	/	■	/	/	/	■	□	/	□	○	□	/	/
7 Gemeinbedarfsfläche	○	○	○	○	○	○	/	/	○	○	■	/	□	○	□	○	○
8 Fläche f. Ver-/Entsorgung	/	/	○	○	/	/	○	○	○	○	/	■	□	□	○	○	○
9 Straße	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	■	○	/	/	/
10 Bahnfläche, -trassen	/	/	/	/	/	/	○	○	/	/	○	/	○	■	○	/	/
11 Grünfläche	/	/	/	/	/	/	/	/	○	/	○	/	□	○	■	□	□
12 Landwirtschaftsfläche	/	/	/	/	/	/	/	/	○	/	○	/	□	○	○	■	○
13 Wald	/	/	/	/	/	/	/	/	○	/	○	/	□	○	○	○	■




Regelfall\*
  Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe\*

Einzelfall\*
  grundsätzl. keine Entwicklungsmöglichkeit bzw. kein Regelungsbedarf

\*Differenzierungen sind der AV FNP zu entnehmen. Der Charakter der dargestellten Flächennutzung ist zu wahren.



des Flächennutzungsplans entwickelt werden müssen. Die aus den Bauflächentypen des FNP (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen) entwickelbaren Baugebiete ergeben sich aus der inhaltlichen Nähe der Bauflächen in § 1 Abs. 1 BauNVO zu den Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO. Im Zuge der konkretisierenden Planung können in der Regel dann andere Baugebiete als diejenigen entwickelt werden, die den dargestellten Bauflächen nach BauNVO zugeordnet sind, wenn sie kleiner als 3 ha sind. Erst der festgesetzte Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen. Die Absicht einen Bebauungsplan aufzustellen ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom Bezirk mitzuteilen. Grundlage für die Entwicklung der Bebauungspläne sind die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP vom 18.07.2017). Sofern Vorhaben den Darstellungen des FNP widersprechen, besteht gemäß § 10 Abs. 6 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) eine Unterrichtungspflicht der Bezirke gegenüber der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung.

-  [Flächennutzungsplan Berlin \(FNP\)](#)
-  [AV FNP vom 18.07.2017](#)
-  [Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs \(AGBauGB\)](#)

### 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan enthält als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen. Für den jeweiligen räumlichen Geltungsbereich sind die Festsetzungen parzellenscharf und regeln sowohl die bauliche als auch die sonstige Nutzung der Grundstücke. Den Bebauungsplan ergänzende Regelungen können durch städtebauliche Verträge als öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der planenden Stelle und Eigentümerin und Eigentümer bzw. Vorhabenträgerin und -träger nach § 11 BauGB vereinbart werden. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nicht und kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB). Vielmehr entscheidet das zuständige Bezirksamt bzw. die zuständige Senatsverwaltung nach eigenem Ermessen und unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen, ob ein Bebauungsplan für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Im Land Berlin sind die Bezirke für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständig (§ 6 AGBauGB). In besonderen Fällen kann der Senat ein Bebauungsplanverfahren an sich ziehen (§ 7 AGBauGB). Darüber hinaus kann der Senat im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister nach § 9 AGBauGB durch Beschluss feststellen, dass ein bestimmtes Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung ist oder für Industrie- und Gewerbeansiedlungen von derartiger Bedeutung wesentlich ist. In diesen Fällen wird das Bebauungsplanverfahren von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführt.

Ein sogenannter „Angebotsbebauungsplan“ ist in seinem Regelungsinhalt an § 9 BauGB gebunden und schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Vielzahl von Vorhaben, z.B. in einem Gewerbe- oder Industriegebiet. Die sich daraus ergebenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten stellen ein Angebot dar, nach dem gebaut werden kann, aber nicht im Sinne einer Bauverpflichtung gebaut werden muss. Im Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan werden mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Kooperation mit einem Vorhabenträger die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für ein konkretes Vorhaben geschaffen. Die Initiative geht hierbei vom Vorhabenträger aus. Im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger unter anderem zur Realisierung des Vorhabens.

-  [Baugesetzbuch \(BauGB\)](#)

### 2.2.3 Zulassung von Vorhaben

Ob die Vorschriften des BauGB für eine gewerbliche Nachverdichtung zur Anwendung kommen, bestimmt sich danach, ob es sich um ein Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Sinn nach § 29 BauGB handelt. Das Bauplanungsrecht erfasst insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Insofern ist bei gewerblichen Nachverdichtungsmöglichkeiten nach Kap. 1.2 regelmäßig der bauplanungsrechtliche Vorhabenbegriff erfüllt. Somit gelten die Zulässigkeitsanforderungen der §§ 30 bis 37 BauGB. Allerdings bleiben die Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie z.B. des Immissionsschutzrechts, des Naturschutzrechts und des Denkmalschutzrechts hiervon unberührt. Das heißt, dass für die Zulässigkeit eines Vorhabens neben dem Bauplanungsrecht insbesondere das Bauordnungs-

recht (s. Kap 2.3) und je nach den Umständen des konkreten Einzelfalls weitere Vorschriften des sogenannten Baunebenechts (s. Kap. 2.4) maßgeblich sind.

Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens kommt es darauf an, ob sich dies im Geltungsbereich eines

- a) qualifizierten oder einfachen Bebauungsplans,
- b) vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- c) im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder
- d) im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet sowie ob
- e) Ausnahmen oder Befreiungen möglich sind und ob
- f) im Einzelfall weitere Anforderungen einer Zulässigkeit entgegenstehen.

### a) Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder einfachen Bebauungsplans


Enthält ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, so wird dieser als qualifizierter Bebauungsplan bezeichnet. Soweit diese Mindestinhalte vorhanden sind, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines baulichen oder sonstigen Vorhabens alleine nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es ist dann zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Erfüllt der Bebauungsplan nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan, liegt ein sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan vor. In diesem Fall richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und ergänzend nach den Tatbeständen des § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind für gewerbliche Nachverdichtungen insbesondere die Baugebietstypen Gewerbe- und Industriegebiete von Bedeutung. Industriegebiete nach § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dabei ist zu beachten, dass in Industriegebieten der zulässige Störgrad grundsätzlich erheblich belästigend sein kann. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aber auch in anderen Gebietstypen können gewerbliche Vorhaben insbesondere in Abhängigkeit von ihrem Störgrad untergebracht werden. So sind z.B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auch in Kerngebieten nach § 7 BauNVO allgemein zulässig. Sowohl in Mischgebieten nach § 6 BauNVO als auch urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO

sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen bzw. die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Beurteilung, ob ein Betrieb in die jeweilige Baugebietskategorie im Hinblick auf seinen Störgrad „passt“ oder nicht, erfolgt anhand einer sogenannten typisierenden Betrachtung. Dabei wird nicht auf den konkreten Betrieb und sein Immissionsverhalten abgestellt, sondern auf die Immissionen, wie z.B. Produktionslärm, Kunden- und Lieferverkehr, die typischerweise bei einem solchen Betrieb erzeugt werden.

Ist in einem Bebauungsplan z.B. ein Gewerbegebiet oder ein Industriegebiet festgesetzt, besteht von Seiten der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ein Recht auf die Wahrung des Gebietscharakters. Dies bedeutet, dass in den Baugebieten keine Vorhaben zugelassen werden, die mit dem festgesetzten Baugebietstyp in Widerspruch stehen und bestehende Gewerbe- oder Industriebetriebe, welche alle gesetzlichen Bestimmungen einhalten, einschränken würden. Neben dem sich aus der Baugebietsfestsetzung ergebenden allgemeinen Gebietserhaltungsanspruch ist eine mögliche Gebietsunverträglichkeit eines Vorhabens im Einzelfall zu unterscheiden, welche sich im Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO begründen kann.


Informationen darüber, ob ein Grundstück im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans liegt, welche Inhalte dieser regelt oder ob sich ein Bebauungsplan im Verfahren befindet, enthält die Übersichtskarte der Berliner Bebauungspläne von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.


 *Übersichtskarte der Berliner Bebauungspläne*

### Exkurs: Baunutzungsplan Berlin

Der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 wurde für den damaligen Westteil der Stadt aufgestellt. Er stellt nach seiner Konzeption und nach seiner Stellung im System des Planungsgesetzes von 1949/1956 einen vorbereitenden Bauleitplan für das gesamte Gebiet von Berlin (West) dar. In Verbindung mit den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin aus dem Jahr 1958 (BO 58) gilt dieser als sogenannter übergeleiteter Bauleitplan als qualifizierter Bebauungsplan. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, bildet der Baunutzungsplan die Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Bei nicht übergeleiteten Flächen, wie z. B. sogenannten „Nicht-Bauge-

bieten“ gelten die §§ 34 und 35 BauGB (s. Kap. 2.2.3 c und d). Aufgrund seiner Entstehung vor dem Erlass des ersten Bundes-Baugesetzbuchs verwendet der Baunutzungsplan andere Gebietskategorien als die heutige Baunutzungsverordnung. In Bezug auf gewerbliche Vorhaben sind dabei insbesondere die Kategorien des „reinen Arbeitsgebietes“ und des „eingeschränkten Arbeitsgebietes“ von Bedeutung. So entspricht das reine Arbeitsgebiet in etwa dem Industriegebiet nach § 9 BauNVO und das eingeschränkte Arbeitsgebiet dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Zum Teil wurden die Baugebietskategorien des Baunutzungsplans aber auch durch sogenannte „Text oder A“-Bebauungspläne in die Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung übergeleitet. Diesbezüglich sowie zur Überleitung weiterer Regelungsinhalte können die bezirklichen Stadtplanungsämter sowie die Bau- und Wohnungsämter der Bezirke Auskunft zum planungsrechtlichen Status geben.

 *Baunutzungsplan für Berlin 1958/60*

 *Bauordnung für Berlin 1958 (BO 58)*

## **b) Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Wie bei einem qualifizierten Bebauungsplan richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB nach dessen Festsetzungen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den vertraglichen Vereinbarungen des Durchführungsvertrags.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst diejenigen Bestimmungen und Festsetzungen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, und enthält dem Inhalt nach in jedem Fall eine abschließende Regelung. Er ist in seinen Rechtswirkungen demnach dem qualifizierten Bebauungsplan gleichgestellt, so dass auch wenn § 30 Abs. 2 BauGB keinen bestimmten Mindestumfang an Festsetzungen oder sonstigen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben verlangt, beispielsweise kann es an der Festsetzung einer örtlichen Verkehrsfläche fehlen, ein ergänzender Rückgriff auf §§ 34 oder 35 BauGB ausgeschlossen ist. Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

## **c) Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB**

Ein unbeplanter Innenbereich liegt vor, wenn es keinen Bebauungsplan gibt, jedoch ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil existiert. Der bundesrechtliche Begriff des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ ist nicht näher definiert, bringt aber zum Ausdruck, dass ein Komplex von Bauten vorhanden sein muss, die zueinander in einem engeren räumlichen Zusammenhang stehen. Das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs reicht aber nicht aus. Es ist weiterhin erforderlich, dass diese zusammenhängende Bebauung zugleich einen Ortsteil darstellt. Der Begriff des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ setzt somit zweierlei voraus: Das Vorliegen eines Ortsteils sowie den Bebauungszusammenhang („im Zusammenhang bebaut“) (vgl. BVerwG Ur. v. 19.9.1986 – 4 C 15.84).

Wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines gewerblichen Nachverdichtungsvorhabens im unbeplanten Innenbereich ist dann, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Begriff der „näheren Umgebung“ muss vom Sinn und Zweck des Einfügungsgebots her bestimmt werden. § 34 BauGB zielt darauf ab, aus dem tatsächlich Vorhandenen einen hinreichend verlässlichen Maßstab für die Zulässigkeit neuer Anlagen zu gewinnen, im Sinne einer „Fortschreibung“ des faktisch Vorhandenen anstelle und als Ersatz für eine förmliche Bauleitplanung. Dementsprechend ist als „nähere Umgebung“ der umliegende Bereich anzusehen, auf den sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann, und der seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (grundlegend BVerwG, Ur. v. 26.05.1978, IV C 9.77). Der Rahmen für das Einfügen in die nähere Umgebung ist im konkreten Einzelfall an den tatsächlichen Gegebenheiten im Abgleich mit dem geplanten Vorhaben zu bestimmen.

Lässt sich die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig einer der typisierten Gebietskategorien der BauNVO zuordnen, ergibt sich die Zulässigkeit des Vorhabens allein nach der Art der baulichen Nutzung daraus, ob es in dem betreffenden Gebiet der BauNVO zulässig ist (§ 34 Abs. 2 BauGB). Für die sonstigen Kriterien des Abs. 1 BauGB wie z.B. das Maß der baulichen Nutzung ist dies nicht übertragbar; hier ist weiterhin das Einfügungsgebot zur Beurteilung der Zulässigkeit anzusetzen. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung bieten sich dabei insbesondere die von außen wahrnehmbaren Abmessungen der Gebäude (Höhe, Breite, Tiefe) sowie ein gewisser Freiflächenanteil an. Gemäß der Recht-

sprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 23.3.1994 – 4 C 18.92) dürfen die relativen Ausnutzungszahlen der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ) für die Beurteilung des Einfügens im Grundsatz nur bei etwa gleich großen Grundstücken und dann auch nur unterstützend herangezogen werden. Da sie maßgeblich von der jeweiligen Grundstücksgröße bestimmt werden, treten diese naturgemäß im nicht beplanten Innenbereich gegenüber o.g. Gesichtspunkten zurück.

Bewegt sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in den ermittelten Maßstäben, fügt es sich in den aus seiner Umgebung hervorgerufenen Rahmen ein. Ein Vorhaben, das diesen Rahmen überschreitet, kann sich dennoch in die Umgebung einfügen, sofern es keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen auslöst oder erhöht und damit gebietsverträglich sein (BVerwG Urt. v. 16.9.2010 – 4 C 7.10). Aber auch ein Vorhaben, das sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus der Umgebung gezogenen Rahmens hält, kann unzulässig sein, da es sich gleichwohl nicht in seine Umgebung einfügt, weil das Vorhaben gegenüber der in seiner unmittelbaren Nähe vorhandenen Bebauung rücksichtslos ist (BVerwG Urt. v. 26.5.1978 – 4 C 9.77). Insofern bedarf es hier stets einer Betrachtung im Einzelfall.

Sind die Tatbestandsvoraussetzungen des Einfügens erfüllt, müssen darüber hinaus weitere Voraussetzungen vorliegen. Wie auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss bei einem Vorhaben im unbeplanten Innenbereich die Erschließung gesichert sein und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Zudem darf das Ortsbild durch das gewerbliche Nachverdichtungsvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB nicht zulässig, kann das Baurecht über die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Wird ein Bebauungsplan festgesetzt, liegt das Vorhaben nicht mehr im unbeplanten Innenbereich.

#### **d) Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB**

Dem Grundsatz des § 35 BauGB folgend und unter Bezug auf das in den Kapiteln 1.1 und 1.2 dargelegte Verständnis von Nachverdichtung von Gewerbestandorten liegt der Fokus dieses Fachbeitrages auf dem beplanten Bereich sowie dem unbeplanten Innenbereich, so dass an dieser Stelle nur auf die Grundzüge der Vorhabenzulassung im Außenbereich eingegangen wird.

Anders als im Innenbereich soll der Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Allerdings gibt es eine Reihe von Vorhaben, die im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind. Unterschieden werden muss dabei insbesondere zwischen den sogenannten „privilegierten“ Außenbereichsvorhaben i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB und „sonstigen“ Außenbereichsvorhaben i.S.v. § 35 Abs. 2, 3 BauGB. Bei den privilegierten Außenbereichsvorhaben handelt es sich um Vorhaben, die aufgrund Ihrer Anforderungen oder Auswirkungen auf die Umgebung, wie z.B. landwirtschaftliche Betriebe, Kraftwerke oder auch Windenergieanlagen, gerade nicht im besiedelten Bereich errichtet werden sollen. Bei diesen Vorhaben dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Bei den sonstigen Vorhaben dürfen öffentliche Belange, wie z.B. Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt werden. Einen Unterfall der sonstigen Vorhaben stellen darüber hinaus die in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführten begünstigten Vorhaben dar. Diesen können bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden. Auch bei Vorhaben im Außenbereich muss die Erschließung gesichert sein.

Wie auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kann auch im Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um ein Vorhaben realisieren zu können, dass nach den Vorschriften des § 35 BauGB nicht zulässig ist.

#### **e) Ausnahmen, Befreiungen, Abweichungen**

Kann ein Vorhaben nicht zugelassen werden, weil es den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht, kann nach § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, wenn diese in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind oder auch von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden. Eine Befreiung kann in Betracht kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Neben diesen allgemeinen Befreiungsvoraussetzungen bestimmt das BauGB drei besondere Befreiungstatbestände, von denen mindestens einer vorliegen muss: Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die Befreiung, die Befreiung ist städtebaulich vertretbar oder die Durchführung des Bebauungsplans führt zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte. Vom Erfordernis einer gesicherten Erschließung kann grundsätzlich nicht befreit werden. Die Regelungsinhalte des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB zu Ausnahmen und Befreiungen sind gleichsam der

planungsrechtlichen Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB entsprechend anwendbar.

Im unbeplanten Innenbereich stehen darüber hinaus mit der „Kann-Bestimmung“ zum Abweichen von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung erweiterte Genehmigungsmöglichkeiten zur Verfügung. Hinsichtlich gewerblicher Nachverdichtung ist dem § 34 Abs. 3a BauGB die Sonderregelung für Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zu entnehmen. Danach kann im Einzelfall bei Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sowie Erneuerungen zulässigerweise errichteter Betriebe von dem Gebot des Einfügens abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die privilegierten Maßnahmen knüpfen an die baulichen Anlagen des jeweils vorhandenen Gewerbe- oder Handwerksbetriebs an und können deren Weiterentwicklung begünstigen. Auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können, findet die erweiterte Genehmigungsmöglichkeit keine Anwendung.

### **f) Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall**

Auch wenn ein gewerbliches Nachverdichtungsvorhaben plankonform ist (§ 30 BauGB) oder im unbeplanten Innenbereich den Rahmen der näheren Umgebung einhält (§ 34 BauGB), kann es dennoch unzulässig sein, weil die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt bleiben oder das Rücksichtnahmegebot verletzt wird.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Rücksichtnahmegebot sind in beplanten Bereichen in § 15 Abs. 1 BauNVO verankert, beim Baunutzungsplan sowie einigen älteren Bebauungsplänen in § 7 Nr. 5 BO 58. Im unbeplanten Innenbereich ist die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots Bestandteil des „Einfügens“, die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird als Zulässigkeitsvoraussetzung ausdrücklich genannt.

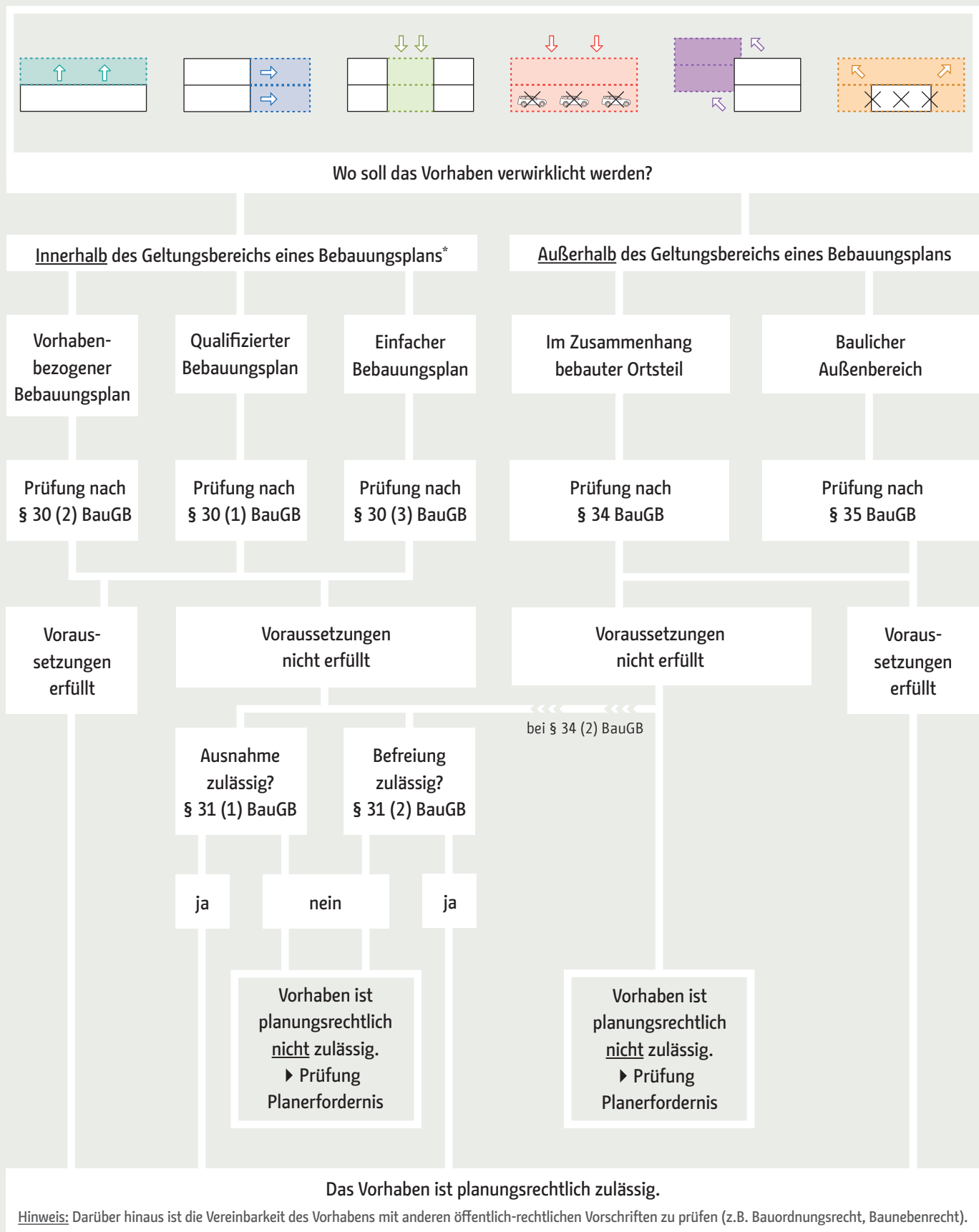
Das baurechtliche Rücksichtnahmegebot ist auf gegenseitige Rücksichtnahme gerichtet. Es ist einerseits verletzt, wenn von dem Vorhaben Auswirkungen ausgehen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen oder Störungen in der unmittelbaren Nachbarschaft führen. Andererseits ist das

Rücksichtnahmegebot auch verletzt, wenn sich ein schutzbedürftiges Vorhaben unzumutbaren Belästigungen oder Störungen aussetzen würde und in Folge dessen es zu zusätzlichen Anforderungen für bestehende Anlagen kommen würde. Es gewährt also Schutz auch für emittierende Nutzungen; und das über den ohnehin zwingenden Gebietserhaltungsanspruch hinaus. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots kann sich z.B. durch bestimmte Emissionen (Lärm, Luft, Licht) oder mit einem Vorhaben verbundenen Auswirkungen wie Verkehrserzeugung ergeben. Zur Ermittlung der nicht mehr zumutbaren Belästigungen und Störungen kann dabei auf die immissionsschutzrechtlichen Regelungen zurückgegriffen werden.

### **Planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung**

Nach Art der Nachverdichtung und des Einzelfalls resultieren unterschiedliche planungsrechtliche Anforderungen an das Vorhaben. Von besonderer Relevanz wird vielfach die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung sein (u.a. beim Aufstocken). Aber auch weitere planungsrechtliche Voraussetzungen können von wesentlicher Bedeutung sein, wie bspw. die überbaubare Grundstücksfläche (u.a. Neubau, Anbau), Bauweise (u.a. Lückenschluss), die Art der baulichen Nutzung oder die gesicherte Erschließung (u.a. Bauen in 2. Reihe). Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit allen Voraussetzungen ist dabei herzustellen. Das Prüfschema folgt jedoch stets demselben Ablauf (siehe Abb. folgende Seite).

## 06 | Prüfschema: Planungsrechtliche Zulässigkeit von Nachverdichtungsvorhaben



\*In Verbindung mit den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin aus dem Jahr 1958 gilt der Baunutzungsplan als qualifizierter Bebauungsplan

## 2.3 Bauordnungsrecht

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer gewerblichen Anlage sind neben der planungsrechtlichen Zulässigkeitsbeurteilung weitere Voraussetzungen aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu beachten. Abzugrenzen vom Bauplanungsrecht ist in diesem Sinne das Bauordnungsrecht, das landesrechtlich geregelt ist. Grundlage des Bauordnungsrechts bildet die Bauordnung Berlin (BauO Bln), in welcher die materiellen und formellen Anforderungen an bauliche Anlagen zur Abwehr von Gefahren für Standardgebäude definiert werden. Das Bauordnungsrecht unterscheidet quasi „Standardgebäude“ und Sonderbauten. Sonderbauten sind in § 2 Abs. 4 BauO Bln bestimmt. Dazu zählen z.B. auch gewerbliche Anlagen mit Gebäuden mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung. Für Sonderbauten sind zusätzliche Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung, Ausführung und technische Anforderungen an Bauteile gemäß § 86a Abs. 2 BauO Bln in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) geregelt, u.a. für Industriebauten (Muster-Industriebaurichtlinie).

In Abhängigkeit vom jeweiligen Vorhaben resultieren daraus bestimmte materielle Vorgaben, die bereits im Rahmen der Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Dazu zählen unter anderem Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung (Abstandsflächen, Erschließung, ...) sowie bautechnische Fragestellungen des Hochbaus (Standicherheit, Brandschutz, ...). Ebenfalls in Abhängigkeit vom jeweiligen Vorhaben und in Abhängigkeit von den jeweiligen planungsrechtlichen Vorgaben des Ortes ergeben sich daraus formell neben den verfahrensfreien Vorhaben nach § 61 BauO Bln u.a. folgende bauaufsichtliche Verfahren für deren Zulässigkeit bzw. Genehmigung:

- Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 BauO Bln
- Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln
- Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach § 63a BauO Bln
- Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO Bln (für Sonderbauten).

Gestattungsverfahren nach § 61 BauO Bln bedürfen zwar keiner Baugenehmigung. Die Zulassung, Genehmigung oder Erlaubnis der entsprechenden Vorhaben durch andere Fachbehörden sind aber im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu erteilen. In den vorgenannten bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nach §§ 63-65 BauO Bln wird die

Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB durch Beteiligung der Stadtplanung mitgeprüft. Bescheiderteilende Behörde ist die Bauaufsicht. Im Genehmigungsfreistellungsverfahren muss das Bauvorhaben entweder den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen oder die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 BauGB müssen erteilt worden sein.

Um den spezifischen Umständen des Standortes und den besonderen Ansprüchen der gewerblichen Nutzung gerecht zu werden, kann gegebenenfalls von Regelanforderungen der BauO Bln abgesehen werden. Zur Herstellung der Übereinstimmung mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften kann beispielsweise die Eintragung einer Baulast (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Abstandsflächen, ...) gemäß § 84 BauO Bln dienlich sein. Abweichungen bzw. Erleichterungen (bei Sonderbauten) von materiellen Anforderungen können nach § 67 bzw. § 52 BauO Bln unter gewissen Voraussetzungen zugelassen werden, um ein sachgerechtes Ergebnis zu erzielen und unbillige Härten für Bauherren und Bauherrinnen zu vermeiden. In Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens der Bauaufsichtsbehörde sind dabei der Zweck der jew. Anforderung (Abstandsflächen, Brandschutz, ...) zu berücksichtigen und die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen zu würdigen.

Die Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen erfordert regelmäßig eine kompakte Bebauung der Fläche. Durch bauliche Maßnahmen wie Aufstockung, Neu- oder Anbauten können sich insbesondere Problemstellungen hinsichtlich der Einhaltung der in § 6 BauO Bln geregelten Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden untereinander sowie zu den Grundstücksgrenzen ergeben. In Gewerbe- und Industriegebieten wird gewerbliche Nachverdichtung bereits durch reduzierte Abstandsflächenanforderungen begünstigt: Hier genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. Darüber hinaus wurden mit dem 3. Änderungsgesetz zur BauO Bln nach § 6 Abs. 9 BauO Bln diverse Änderungen bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden sowie die Neuerichtung eines abgerissenen Gebäudes am selben Ort abstandsflächenrechtlich privilegiert.

Können die geforderten Abstandflächen indes nicht eingehalten werden, kann unter Umständen das Verhältnis des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts zum Bauplanungsrecht von Bedeutung sein, denn Abstandsflächen sind nur zwingend, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften nichts anderes bestimmt wird. So ist nach § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln eine Abstandfläche vor Außenwänden,

die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, nicht erforderlich, wenn planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Regelungen in diesem Sinne sind in erster Linie Festsetzungen zur Bauweise (§ 22 BauNVO). Zudem hat es nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln damit sein Bewenden, soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen (§ 23 BauNVO) in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben. Aber nicht nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern auch im unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB) kann nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung der planungsrechtliche Zwang zum Bau an der Grundstücksgrenze begründet werden, so dass kein Abstandsflächenanforderung in Bezug auf die Grundstücksgrenze besteht.

Sofern aus städtebaulichen Gründen keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften geringere Tiefen von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen erlauben, kann bei deren Unterschreitung die Eintragung einer Baulast oder die Erteilung einer Abweichung bzw. Erleichterung geprüft werden. Eine sogenannte Abstandsflächenbaulast ermöglicht, dass sich die zur Grundstücksgrenze erforderliche Abstandsfläche auf das belastete Nachbargrundstück erstrecken darf, sofern die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des belasteten Grundstücks zustimmt. Sie kommt bei Abstandsflächenunterschreitungen zur Grundstücksgrenze in Betracht. Eine Verkürzung von Abstandsflächen von Gebäuden untereinander kann auf diese Weise jedoch nicht bewirkt werden. In dieser Konstellation kann als letzte Option die Erteilung einer Abweichung bzw. Erleichterung geprüft werden.

Da die Baugenehmigung keine Konzentrationswirkung besitzt, ist zu berücksichtigen, dass mit ihr keine Vereinbarkeit des Vorhabens mit allen öffentlich-rechtlichen Anforderungen sichergestellt ist. Baugenehmigung und selbständige Entscheidungen über die fachgesetzlichen Erlaubnisse oder Genehmigungen sind in der Regel unabhängig voneinander und teilweise in Eigenverantwortung zu behandeln, so dass sich daraus auch das jeweilige fachgesetzliche Trägerverfahren ergeben kann. Das Verhältnis von Bauplanungs-, Bauordnungs- und Baunebenrecht kann dem Leitfaden zum Baunebenrecht entnommen werden.

Weitere Informationen zum Bauordnungsrecht sind auf den Internetseiten der Obersten Bauaufsicht sowie der Bauaufsichtsämter der Bezirke zu finden.

- [Informationenportal der Berliner Bauaufsicht](#)
- [Leitfaden zum Baunebenrecht im Land Berlin](#)
- [Bauordnung für Berlin \(BauO Bln\)](#)
- [Technische Baubestimmungen \(VV TB Bl\)](#)
- [Muster-Industriebau-Richtlinie](#)

## 2.4 Baunebenrecht

Für Vorhaben der gewerblichen Nachverdichtung können über die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinausgehende Voraussetzungen bestehen. Im sogenannten Baunebenrecht wird dabei sowohl auf bundes- als auch auf landesrechtlicher Ebene die fachgesetzliche Konkretisierung spezieller Belange abgebildet. Welche spezifischen Genehmigungserfordernisse für das jeweilige Nachverdichtungsvorhaben bestehen, ist den Fachgesetzen zu entnehmen und bestimmt sich entsprechend des Einzelfalls. Aufgrund der Vielzahl unter Umständen tangierter Rechtsbereiche können nachfolgend die Fachbelange nicht vollumfänglich und ausführlich dargestellt werden. Im Zusammenhang mit gewerblicher Nachverdichtung sind vor allem den immissionsrechtlichen Fragestellungen Rechnung zu tragen.

- [Leitfaden Baunebenrecht im Land Berlin](#)

### 2.4.1 Immissionsschutzrecht

Vielfach gehen von gewerblichen Nutzungen Emissionen aus, die unabhängig von dem Erfordernis einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zu berücksichtigen sind. Entsprechend der jeweiligen Situationsgebundenheit kann daraus ein Konflikt zwischen beabsichtigtem Gewerbebetrieb und benachbarter empfindlicher Nutzung hervorgehen und die gewerbliche Nachverdichtung erschweren oder sogar ausschließen. Zum Schutz von Mensch und Umwelt vor und zur Beurteilung von konfliktauslösenden schädlichen Umwelteinwirkungen enthalten das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften zum BImSchG die für die Praxis relevanten Vorschriften hinsichtlich zulässiger Lärmwerte, der zulässigen Luftverunreinigungen und der grundsätzlichen Zulässigkeit von Störfallbetrieben.

- [SenUVK: Industrie und Gewerbeanlagen](#)
- [Bundes-Immissionsschutzgesetz \(BImSchG\)](#)



## a) Störfallschutz

Insbesondere in industriell geprägten Gebieten können Störfallbetriebe zulässig sein, so dass sich Konflikte zwischen einem Betriebsbereich und einem benachbarten Schutzobjekt (z.B. Wohnbebauung) ergeben können. Grundsätzlich kann dabei das gewerbliche Nachverdichtungsvorhaben selbst der Störfallbetrieb sein oder anderenfalls als schutzwürdige Nutzung eingestuft werden. Beide Fallkonstellationen können gesonderte störfallrelevante Anforderungen im Sinne der Störfallschutzvorsorge implizieren.

Handelt es sich bei dem Nachverdichtungsvorhaben um einen Industriebetrieb, in dem größere Mengen gefährlicher Stoffe vorhanden sein können, unterliegt dieses Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen dem Anwendungsbereich der sogenannten Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Die Störfall-Verordnung beinhaltet konkrete Anforderungen zur Gefahrenvorsorge und Gefahrenabwehr, die von den Betreibern und den Behörden umzusetzen sind und bildet demnach den maßgeblichen rechtlichen Rahmen für die Verhütung schwerer Unfälle. Die Störfallvorsorge dient somit der Minimierung der Gefahren von Unfällen mit gefährlichen Stoffen durch technische, organisatorische und managementspezifische Maßnahmen.

Andererseits kann es sich beim Gewerbebetrieb auch um eine schutzbedürftige Nutzung handeln. Dies ist anzunehmen, wenn er zu den öffentlich genutzten Gebäuden zählt und sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden (z.B. bei einem Fabrikverkauf in einer Größenordnung, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entspricht). Bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Nachverdichtungsvorhabens in der Umgebung von Störfallbetrieben ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren mittlerweile auch das nationale Störfallrecht unter Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie zu beachten.

Die Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“ bietet eine Hilfestellung für die Bewältigung bestimmter Konflikte. Zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie wurden auch die Anforderungen an Vorhaben, die sich in der Nähe von Störfallbetrieben befinden, in der Bauordnung für Berlin ergänzt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Oktober 2019 das Rundschreiben Nr. 2/2019 herausgegeben, das auf die Arbeitshilfe der Fachkommission und die geänderte

Bauordnung für Berlin Bezug nimmt. Wo im Land Berlin Betriebe vorkommen, die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fallen (Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a BImSchG), kann der Übersichtsliste der Betriebsbereiche der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz entnommen werden.

- ☑ *Störfall-Verordnung (12. BImSchV)*
- ☑ *Art. 13. Seveso-III-Richtlinie*
- ☑ *SenUVK: Übersicht der Betriebsbereiche*

## b) Lärmschutz

Lärmschutzrelevante Aspekte und Fragestellungen betreffen infolge zunehmender Flächenkonkurrenzen und baulicher Verdichtung eine Vielzahl von Bauvorhaben. Für die Bewältigung von Lärmkonflikten im Zusammenhang mit Gewerbelärm ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zum BImSchG heranzuziehen. Sie gilt für die lärmtechnische Beurteilung von immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Als Beurteilungsmaßstab enthält die TA Lärm baugebietspezifische und auf die schutzbedürftige Nutzung bezogene Immissionsrichtwerte (IRW), deren Einhaltung am maßgeblichen Immissionsort gewährleistet sein muss. Hierbei sind die vorhabenbedingten Auswirkungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des jeweiligen (faktischen) Baugebietes zu berücksichtigen, da unter anderem auch in Gewerbe- und Industriegebieten lärmsensible schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen, Büros, Unterrichtsräume, ...) möglich sind. Für Immissionskonflikte zwischen lärmemittierendem Gewerbe und heranrückender schutzbedürftiger Nutzung besteht zudem die wechselseitige Pflicht zur Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO.

Liegen Anhaltspunkte für einen Lärmkonflikt vor, ist zu prüfen, ob eine überschlägige Ermittlung ausreicht oder ob ein Fachgutachten erforderlich ist. Die Inhalte der schalltechnischen Untersuchung sowie Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik sollten mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Aufteilung der Zuständigkeiten zwischen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie den Fachämtern der Bezirke hingewiesen.

Weiterführende Erläuterungen zu Regelungen zum Gewerbelärm und möglichen situationsabhängigen Lärmschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung bietet der „Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“.

- ↗ *Berliner Leitfaden zum Lärmschutz*
- ↗ *TA Lärm*
- ↗ *Zuständigkeiten der Senatsverwaltungen*

### c) Luftverunreinigungen

Gewerbliche Anlagen können Luftverunreinigen in Form von Schadstoffbelastungen und Geruchsbelästigungen hervorrufen. Bei Konflikten der Luftreinhaltung ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) als Verwaltungsvorschrift im Sinne des § 48 Abs. 1 BImSchG heranzuziehen.

Zum Schutz der Umgebung vor unverträglich hohen Schadstoffbelastungen, wie Stickstoffoxide oder Feinstaub, sind insbesondere im Immissionsteil der TA Luft für einige besonders bedeutsame Schadstoffe im EU-Recht höchstzulässige Konzentrationen enthalten, die auch für die Genehmigung von gewerblichen Anlagen beachtlich sind. Darüber hinaus legt der Emissionsteil Anforderungen zur Vorsorge fest, indem entsprechende Emissionswerte für alle relevanten Luftschadstoffe vorgegeben werden. Dabei werden nicht nur neue Anlagen erfasst, sondern auch Anforderungen an Altanlagen formuliert.

Die Bestimmung von Belästigungen durch Gerüche stellt sich gegenüber anderen Immissionen komplexer dar. Grund dafür sind fehlende physikalisch-chemische Messverfahren und die Abhängigkeit der belästigenden Wirkung von der Sensibilität und der subjektiven Einstellung der Betroffenen. Für die Feststellung und Beurteilung der Zumutbarkeitsschwelle von Geruchsmissionen ist dennoch die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) der Ländergemeinschaft für Immissionsschutz als Konkretisierung der TA Luft zu berücksichtigen, welche neben konkreten Bewertungsmethoden Immissionswerte (IW) für verschiedene Baugebiete liefert und in Berlin als Rundschreiben vom 15.05.2006 im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht wurde (ABL Nr. 28 S. 2064 ff vom 16.06.06).

- ↗ *TA Luft*
- ↗ *GIRL, Amtsblatt von Berlin, 16.06.2006*

### 2.4.2 Naturschutzrecht

Die rechtliche Basis für den Schutz von Natur und Landschaft bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln), welche zur Umsetzung von internationalen naturschutzrechtlichen Vereinbarungen in nationales Recht unter anderem Vorschriften zur Eingriffsregelung, dem Arten- und Biotopschutz enthalten.

Bei der Realisierung von gewerblichen Projekten können in Bezug auf den Naturschutz insbesondere Aspekte des Artenschutzes eine gewichtige Rolle spielen, da Freiflächen, brachgefallene Areale und leerstehende oder gar baufällige Gebäude je nach Standort für Tier- und Pflanzenarten gute Lebensbedingungen bieten können, auch wenn die Ansiedlung geschützter Arten hier nicht geplant war. Im Rahmen der Zulassung von Vorhaben sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und Ausnahmeregelungen der §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen. Sofern kein im Gesetz genannter Ausnahmetatbestand (Legal Ausnahme) beanspruchbar ist, kann die Schaffung der Befreiungslage nach § 67 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen geprüft werden. Details einer artenschutzrechtlichen Prüfung und erforderlicher Maßnahmen sollten mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt werden.

Je nach Vorhabenstandort, Ausgangslage und Nachverdichtungsvorhaben können weitere naturschutzrechtliche Forderungen resultieren, wenn beispielsweise ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft und/oder Wald begründet werden, Bäume, die nach der Baumschutzverordnung (BaumSchV) geschützt sind, beeinträchtigt werden oder geschützte Biotope vom Vorhaben berührt sind. Detaillierte naturschutzrechtliche Informationen können dem „Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ und dem „Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin“ sowie den Internetseiten der Obersten und den Unteren Naturschutzbehörden der Bezirke entnommen werden.

- ↗ *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
- ↗ *Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)*
- ↗ *Baumschutzverordnung (BaumSchV)*
- ↗ *Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen*
- ↗ *Leitfaden zur Waldumwandlung*






### 2.4.3 Denkmalschutzrecht

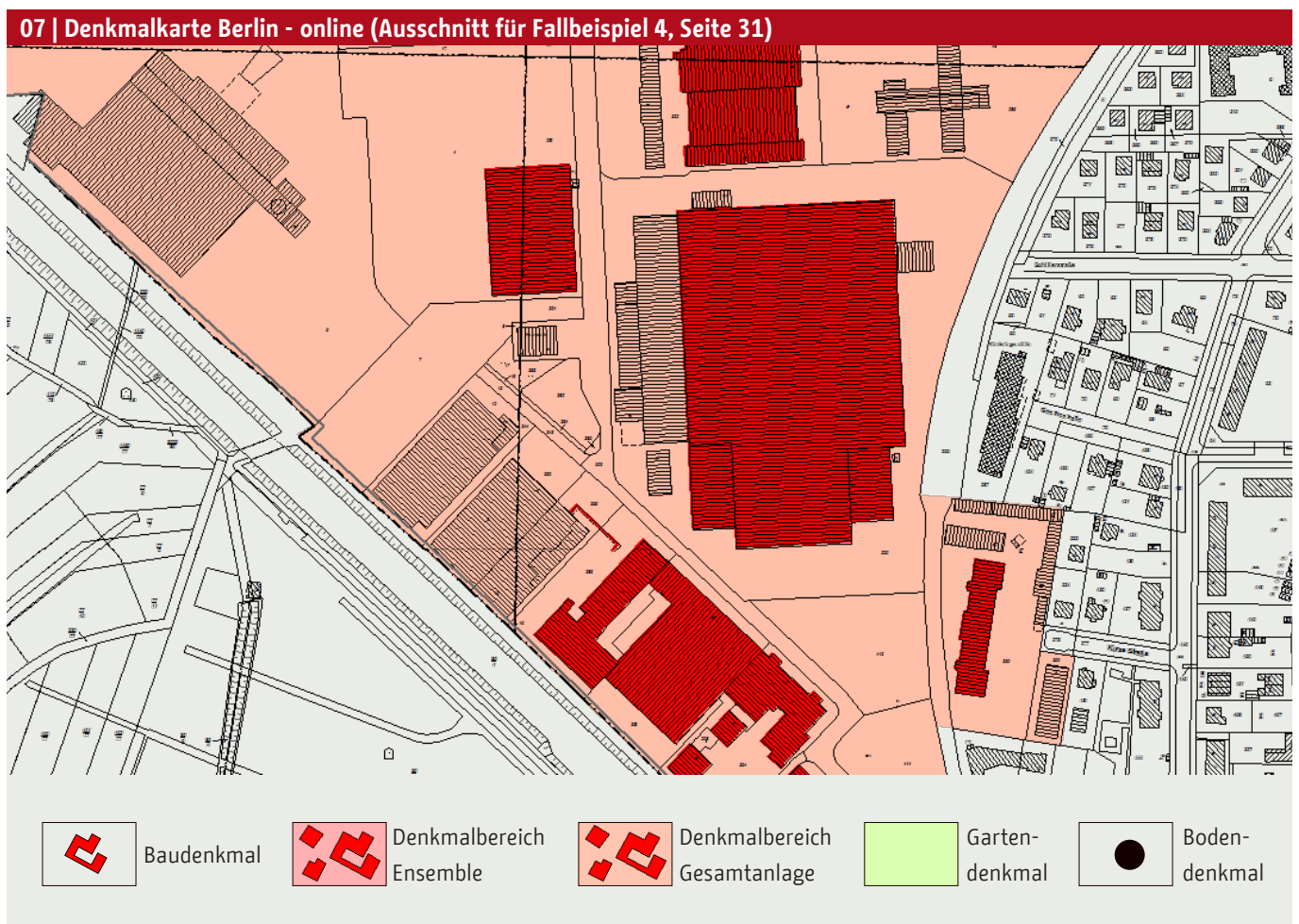
Das landesrechtlich geregelte Denkmalrecht regelt in Verbindung mit den Denkmalkarten und Denkmallisten den Denkmalschutz und die Denkmalpflege. Unter Berücksichtigung der Vielzahl historischer Industriestandorte im Land Berlin können unter Umständen die Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der gewerblichen Nachverdichtung von Bedeutung sein. Liegt das Vorhaben selbst im Denkmalbestand oder befindet es sich in der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals resultieren daraus zusätzliche Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln).

Besondere Herausforderungen gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen ergeben sich insbesondere für denkmalgeschützte Gebäude, da gemäß § 11 DSchG Bln Vorhaben und Maßnahmen an und in diesen sowie die Veränderung der unmittelbaren Umgebung denkmalrechtlich genehmigungspflichtig sind. Im Rahmen der beabsichtigten Nachverdichtungsmaßnahme sind dann beispielsweise die Integration der geschützten Bestandsubstanz und die Ver-

einbarkeit der angestrebten gewerblichen bzw. industriellen Nutzung sowohl in baulicher als auch in technischer Hinsicht gegenüber denkmalschutzrechtlicher Belange zu berücksichtigen.

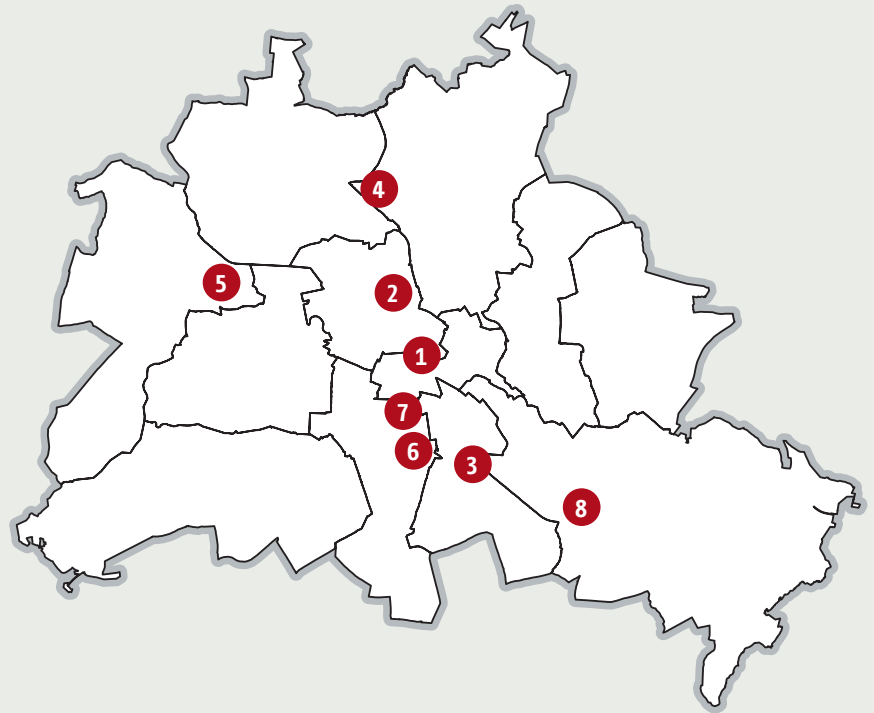
Ob es sich um ein Bau-, Boden- oder Gartendenkmal handelt, kann der Denkmalkarte sowie der Denkmalliste des Denkmalinformationssystems Berlin entnommen werden. Weitere Informationen zum Denkmalschutzrecht sind auf den Internetseiten der Obersten Denkmalschutzbehörde, des Landesdenkmalamtes Berlin sowie der Unteren Denkmalschutzbehörden der Bezirke zu finden.

-  [Oberste Denkmalschutzbehörde Berlin](#)
-  [Landesdenkmalamt Berlin \(LDA\)](#)
-  [Denkmalkarte Berlin](#)
-  [Liste der Denkmale in Berlin](#)
-  [Denkmalschutzgesetz Berlin \(DSchG Bln\)](#)



## 08 | Fallbeispiele: Standorte

- 1** Prinzenstraße  
Friedrichshain-Kreuzberg
- 2** Friedrich-Krause-Ufer  
Mitte
- 3** Waldkraiburger Straße  
Neukölln
- 4** Lessingstraße/Hertzstraße  
Pankow
- 5** Wohlrabadamm  
Spandau
- 6** Colditzstraße/Schätzelbergstr.  
Tempelhof-Schöneberg
- 7** Columbiadamm/Schwiebusser Str.  
Tempelhof-Schöneberg
- 8** Glienicker Weg/Nipkowstraße  
Treptow-Köpenick



## 09 | Fallkonstellationen: Art der Nachverdichtung und ihre planungsrechtliche Genehmigungs-Grundlage

	Bebauungsplan	Bebauungsplan i.V.m. Baunutzungsplan	Aufstellung eines Bebauungsplans	Baunutzungsplan	Baunutzungsplan i.V.m. unbepl. Innenbereich
Aufstockung und Anbau an Bestandsgebäude sowie Lückenschluss auf Brachfläche				1	
Abriss einer Lagerhalle und Ersatzneubau für mehrgeschossigen Gewerbehof				2	
Parkplatzüberbauung zum Anbau an Bestandsgebäude			3		
Anbau, Neubauten auf Brachflächen und Ersatzneubau im denkmalgeschützten Bereich					4
Neubau auf überdimensioniertem Parkplatz	5				
Überbauung von Park- und Lagerplatz im Blockinnenbereich sowie Anbau an Bestand		6			
Neubauten mit Berliner Mischung auf Parkplatz, Garagenhof, Brachen und Kleingärten				7	
Neubauten auf Brachflächen sowie Abriss und Ersatzneubauten mit höherer Dichte					8

\*Für die Praxisbeispiele 1, 2, 6 & 7 erfolgte aufgrund von Text-Bebauungsplänen zudem teilweise eine Umstellung auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968.

## 3. Praxisbeispiele

**Die nachfolgenden Praxisbeispiele zeigen unterschiedliche Arten gewerblicher Nachverdichtung auf und bilden Lösungsmöglichkeiten für verschiedene städtebauliche Situationen und Ausgangslagen ab. Die konkreten Vorhaben wurden in Abhängigkeit von der jeweiligen Fallkonstellation ausgewählt und zum Teil im Rahmen einer bezirklichen Abfrage erhoben. Zur besseren Nachvollziehbarkeit fiel die Entscheidung überwiegend auf abgeschlossene Nachverdichtungsvorhaben (Ausnahmen: Friedrich-Krause-Ufer und zum Teil Lessingstraße/Hertzstraße).**

Nachverdichtung stellt auf die Aktivierung und Nutzungsintensivierung von bestehenden Gebieten ab, wobei die gewerblichen Entwicklungsperspektiven durch vorhandene Flächen und Bebauungsstrukturen bestimmt werden. Zur Steigerung der Flächeneffizienz sind neben strukturellen vor allem horizontale und vertikale Potenziale von Relevanz, deren Ausschöpfung durch Maßnahmen wie Aufstockung, Anbau, Neubau, Lückenschluss etc. und Umstrukturierungen, Umnutzungen sowie Nutzungsarrondierungen erreicht wird.

Die acht Praxisbeispiele aus Berlin bilden dabei die Vielfalt der möglichen baulichen und rechtlichen Konstellationen der Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung von Gewerbestandorten ab. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Kulissen liegt der Fokus auf Projekten in gewerblichen Bauflächen des FNP. Zwei Beispiele verdeutlichen jedoch, dass gewerbliche Nachverdichtung auch in gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen zulässig sein kann. Des Weiteren

bilden die Beispiele verschiedene planungsrechtliche Zulässigkeitstatbestände ab, z.B. qualifizierter Bebauungsplan liegt vor, das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baunutzungsplans, oder das Projekt wurde im unbeplanten Innenbereich realisiert, usw. Die meisten Beispielstandorte liegen zudem in Gebieten des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

Die nachfolgenden als Steckbriefe dargestellten Praxisbeispiele beinhalten projektbezogene Ansätze für die jeweils konkrete Fallkonstellation. Da vielfach nur einzelne Aspekte auf andere Vorhaben übertragbar sind, ist ihnen keine generelle Handlungsanleitung zur gewerblichen Nachverdichtung zu entnehmen. Sie sind vielmehr als Orientierungshilfe zu verstehen und sollen Lösungsmöglichkeiten veranschaulichen.

# Anbau, Aufstockung und Lückenschluss für urbanes Gewerbe nach Baunutzungsplan

## 1 Prinzenstraße Friedrichshain-Kreuzberg

### Vorhaben (realisiert)

Umbau eines Fabrikgebäudes am Moritzplatz zur Ansiedlung von Unternehmen der Kreativindustrie durch Aufstockung und Anbau an Bestandsgebäude (1. Bauabschnitt) sowie Lückenschluss der Blockrandbebauung durch Neubau (2. Bauabschnitt) (Fertigstellung 2011 und 2015).

### Standort

Prinzenstraße/Oranienstraße, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Ortsteil Kreuzberg, zentrale Innenstadtlage.

### Verkehrsanbindung

Straßenkreuzung Oranienstr. / Prinzenstraße, direkte Lage am U-Bahnhof Moritzplatz, A 100 (AS Tempelhofer & Britzer Damm) ca. 5 km entfernt.

### Gebietsprofil

Baublock mit überwiegend kleinteiliger gewerblicher Nutzung; Veränderungstendenzen: Umwandlung (klein-)produzierender Betriebe zugunsten von Dienstleistungsnutzungen zum Teil durch Umbauten oder Ersatzneubauten.

### Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

- Gewerbliche Baufläche (G)
- Lage im Vorranggebiet Luftreinhaltung

#### Entwicklungskonzept produktionsprägender Bereich (EpB)

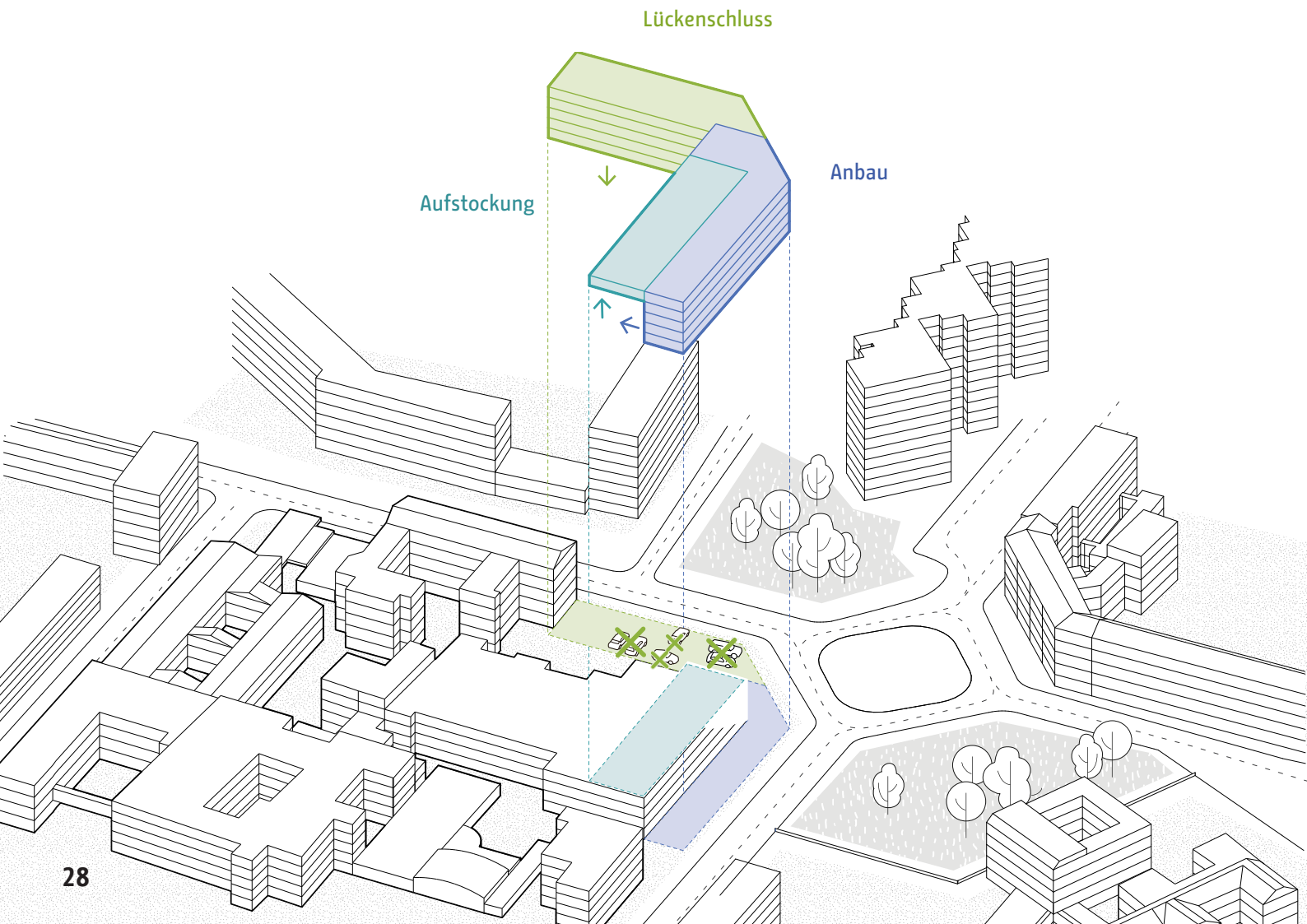
- Kein ausgewiesenes EpB-Gebiet

#### Verbindliche Bauleitplanung

Baunutzungsplan 1960 i.V.m. BO 58

- Beschränktes Arbeitsgebiet
- Baustufe V/3: GRZ 0,3, GFZ 1,5, BMZ 6,0, Geschosshöhe 5
- geschlossene Bauweise
- Grundstück in voller Tiefe überbaubar

Vorhabenrealisierung auf Grundlage der Regelungsinhalte des Baunutzungsplans.



# Lagerhalle weicht der gestapelten Industrie 4.0 nach Baunutzungsplan

2

## Friedrich-Krause-Ufer Mitte

### Vorhaben (in Planung)

Die Planung sieht einen Gewerbe-Campus für Unternehmen der „Industrie 4.0“ mit Produktions-, Service- und Lagerflächen sowie ergänzenden Büroflächen vor. Dazu Abriss der bestehenden Kaltlagerhalle und mehrgeschossiger Ersatzneubau mit hoher Dichte sowie Sanierung des Solitärgebäudes (geplante Fertigstellung: 2024).

### Standort

Friedrich-Krause-Ufer, Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, zentrale Stadtlage.

### Verkehrsanbindung

Nähe B 96a / Heidestr., S- & U-Bahnhof Westhafen ca. 1 km, Berlin-Hauptbahnhof ca. 2,5 km, A 100 (AS Beussel-

straße) ca. 3,5 km entfernt, Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal, Nähe Güterverkehrszentrum Westhafen sowie Bahndreieck Perleberger Brücke.

### Gebietsprofil

Gewachsener Standort mit langjähriger Produktion aus Gewerbe und Industrie, größere standortprägende Unternehmen, im weiteren Umfeld Logistik und Sonderflächen mit gewerblichem Charakter (Hafen, Großmarkt).

### Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

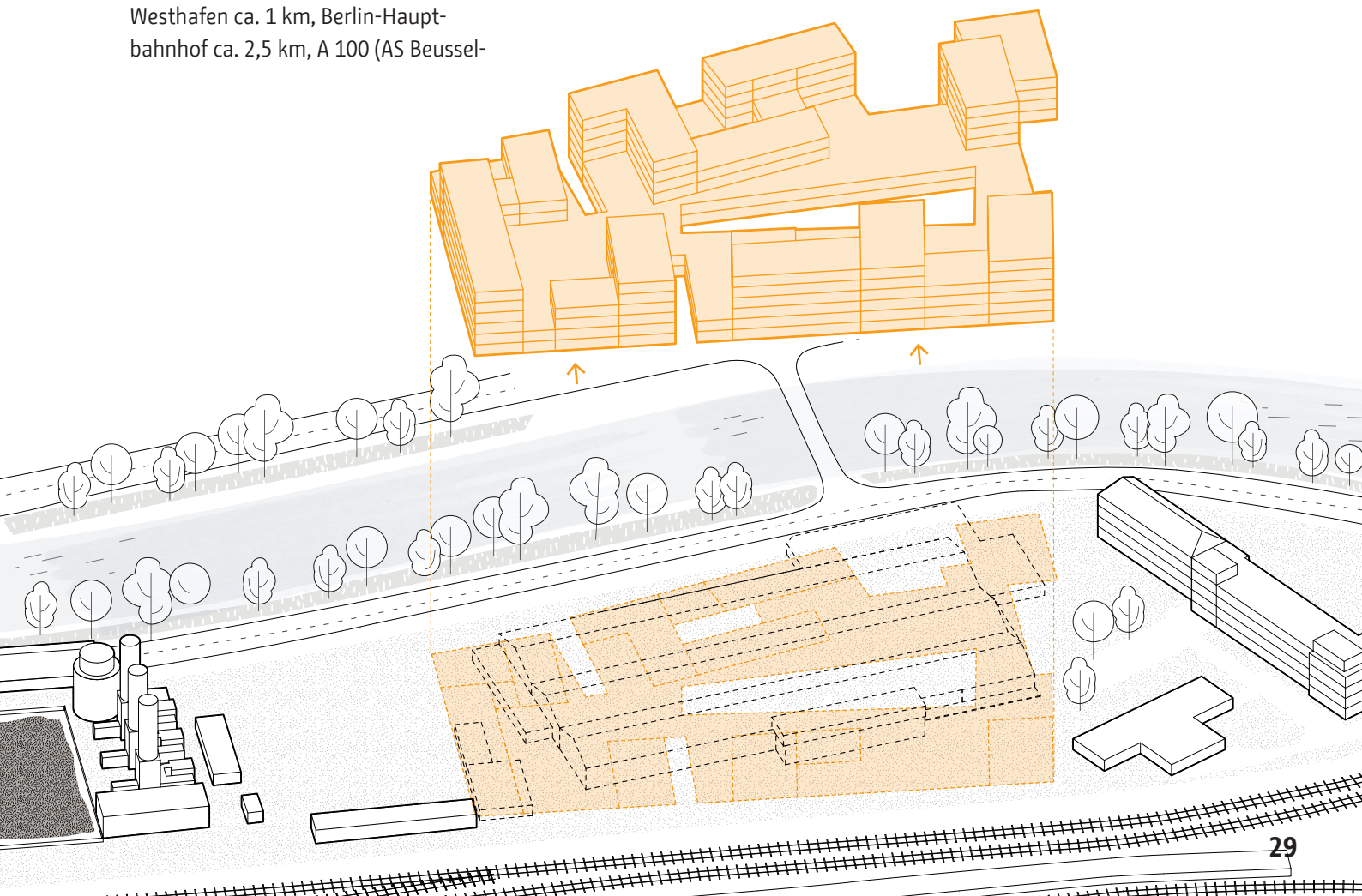
- Gewerbliche Baufläche (G)
- Lage im Vorranggebiet Luftreinhaltung
- Übergeordnete Hauptverkehrsstr. und Bahnfläche angrenzend

### Entwicklungskonzept produktionsprägender Bereich (EpB)

- Kein ausgewiesenes EpB-Gebiet
- Verbindliche Bauleitplanung
- Baunutzungsplan 1960 i.V.m. BO 58 und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien
- Reines Arbeitsgebiet
- Baustufe 6: GRZ 0,6, BMZ 8,4
- geschlossene Bauweise
- Grundstück in voller Tiefe überbaubar

Vorhabenrealisierung im Rahmen des bestehenden Planungsrechts unter Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit planergänzenden Regelungsinhalten angestrebt.

Ersatzneubau mit  
höherer Dichte



# Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung eines Betriebsgebäudes

3

**Waldkraiburger Straße**  
Neukölln

## Vorhaben (realisiert)

Anbau sowie Umbaumaßnahmen für Produktions- und Laborgebäude zur Standorterweiterung eines Unternehmens durch Überbauung eines Parkplatzes und landwirtschaftlich genutzter Flächen (Fertigstellung 2009).

## Standort

Waldkraiburger Straße, Bezirk Neukölln von Berlin, Ortsteil Britz, Übergang von Bauungszusammenhang und großflächigen Grünzug.

## Verkehrsanbindung

A 100 (AS Gradestraße) ca. 1,5 km, U-Bahnhof Blaschkoallee ca. 1,5 km entfernt.

## Gebietsprofil

Gewachsener Standort mit Industrie und Gewerbe, im näheren Umfeld Betriebe der Ver- und Entsorgung sowie Logistik.

## Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

- Gewerbliche Baufläche (G)
- Lage im Vorranggebiet Luftreinhaltung

### Entwicklungskonzept produktionsgeprägter Bereich (EpB)

EpB-Gebiet: 22 Teltowkanal

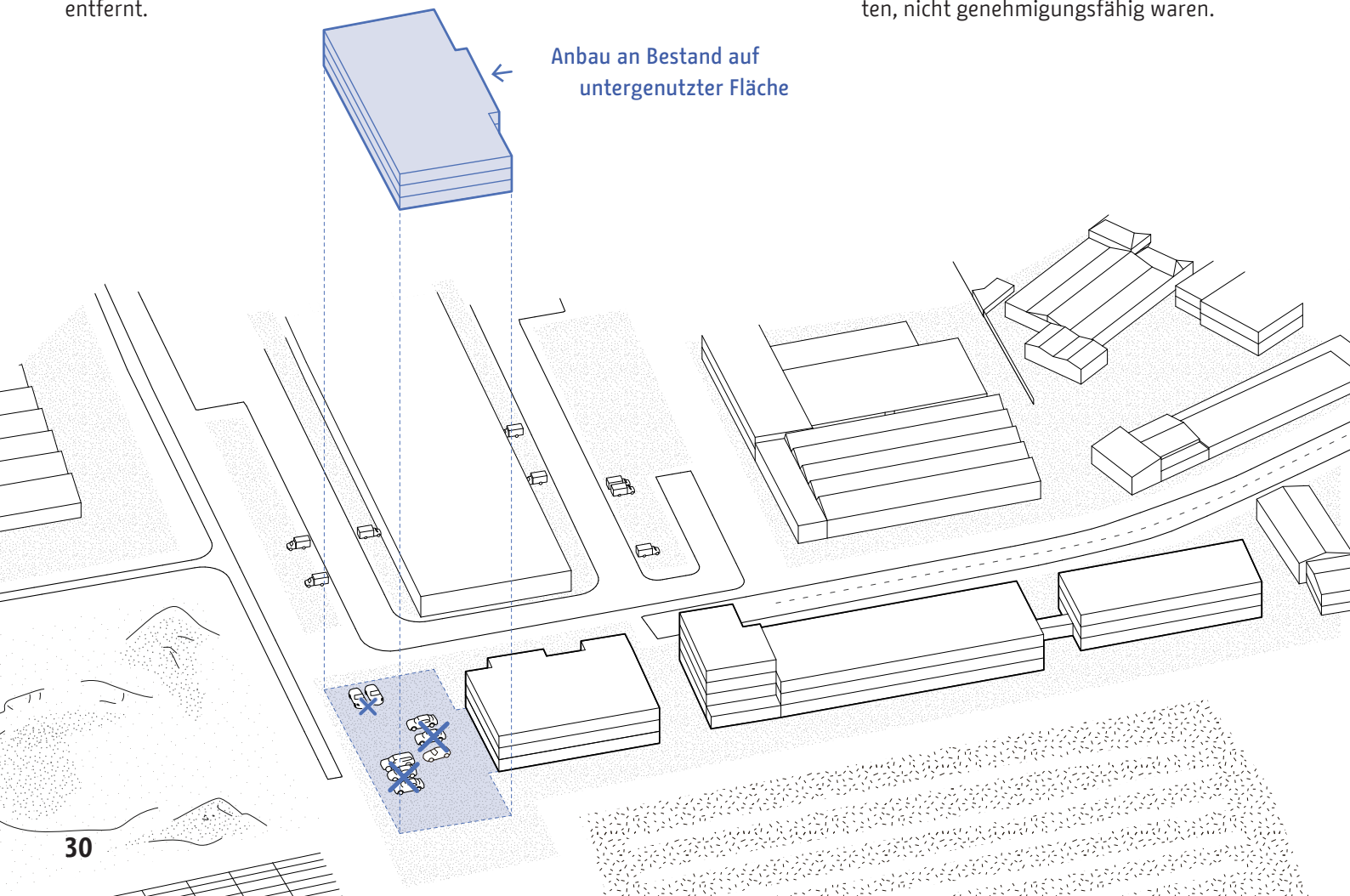
- Gebietsgröße insgesamt: 172 ha
- Flächenpotenziale: 8,1 ha (davon 3,0 ha landeseigen), davon 5,3 ha kurzfristig aktivierbar

## Verbindliche Bauleitplanung

Festgesetzter Bebauungsplan 8-25

- Gewerbegebiet (GE)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen & Einzelhandelsbetrieben
- GRZ 0,6, Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Garagen
- Max. Höhe der baulichen Anlagen
- Abweichende Bauweise
- großräumig festgelegte Baugrenzen

Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-25 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, da Teile des Vorhabens, die im Nichtbaugebiet nach Baunutzungsplan liegen und nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind sowie Teile, die die Fluchtlinien überschreiten, nicht genehmigungsfähig waren.





# Genehmigung von Gewerbehallen und Neubau-Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

4

## Lessingstraße/Hertzstraße Pankow

### Vorhaben (realisiert & in Planung)

Unternehmenserweiterungen im Gewerbegebiet PankowPark durch

1. Anbau einer Montagehalle an Bestandsgebäude sowie Planung eines Neubaus für Produktion und Büro durch Überbauung von Brachflächen (Fertigstellung 2002),
2. Neubau einer Werkshalle für den Maschinen- und Anlagenbau durch Überbauung einer Brachfläche (Fertigstellung 2008),
3. Neubau auf Brachfläche sowie Abriss alter Werkhallen und Ersatzneubau

bau von Proberäumen und Lagerhallen für Veranstaltungstechnik. Erhalt der denkmalgeschützten Frontfassaden bei zwei der ersetzten Hallen (Fertigstellung Halle 1 in 2007, Halle 2 in 2011).

### Standort

Gewerbestandort „PankowPark“, Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Wilhelmsruh, Stadtrandlage, in das Siedlungsgefüge eingebettet.

### Verkehrsanbindung

Lessingstraße, Hertzstraße, Gleisanschluss, S-Bahnhof Wilhelmsruh ca. 1,5 km, A 111 (AS Holzhauser Str.) ca. 5 km entfernt.

### Gebietsprofil

Gewachsener Gewerbestandort für Verkehrstechnik und Maschinenbau, denkmalgeschützte Industriebauten, überwiegend verarbeitendes Gewerbe, sowohl Kleinunternehmen, Existenzgründer als auch internationale Großunternehmen.

### Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

- Gewerbliche Baufläche (G)
  - Grünfläche entlang Bahntrasse
- #### Entwicklungskonzept produktionsgeprägter Bereich (EpB)

EpB-Gebiet 38: Wilhelmsruh

- Gebietsgröße: 19 ha

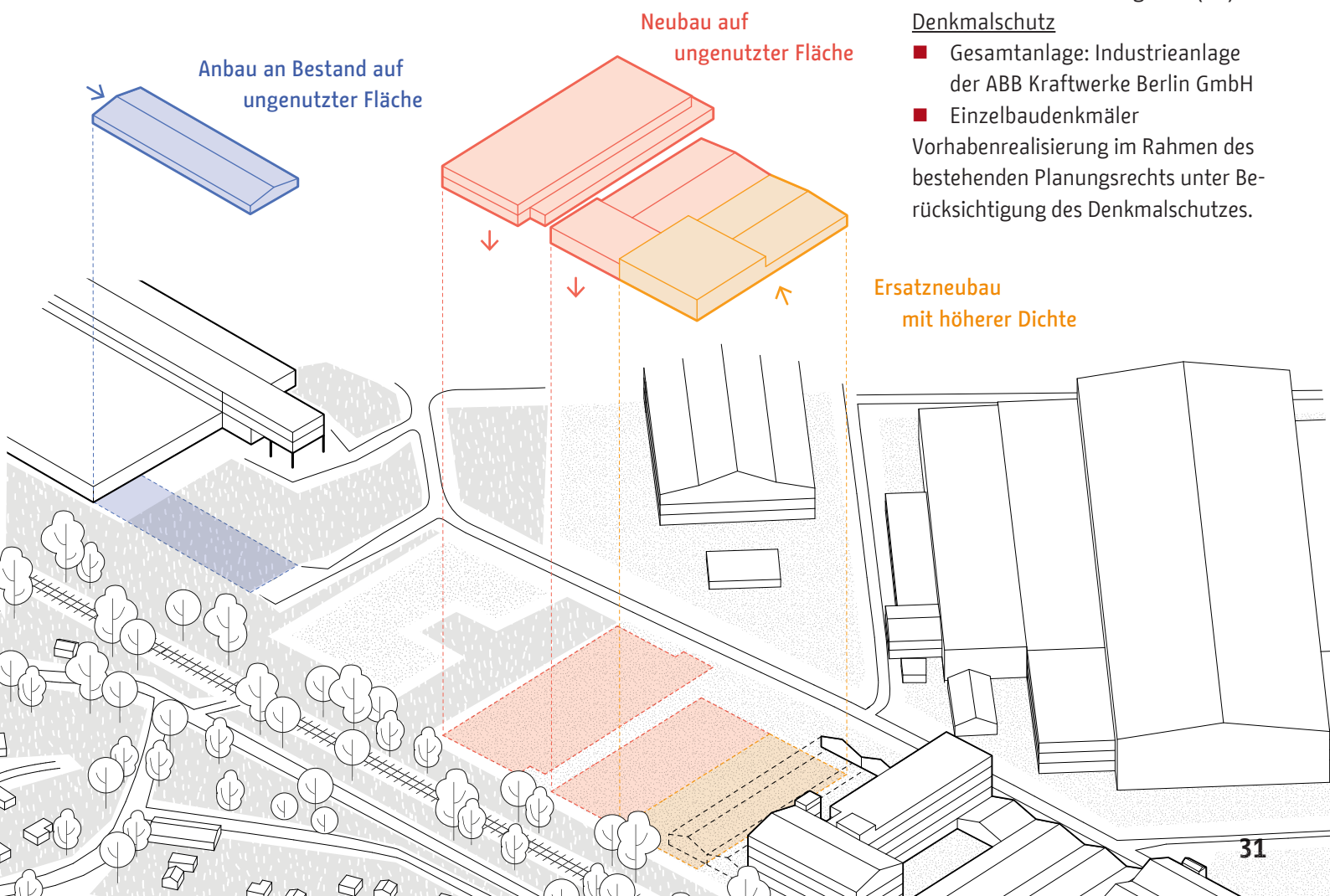
#### Verbindliche Bauleitplanung

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

- Faktisches Gewerbegebiet (GE)

#### Denkmalschutz

- Gesamtanlage: Industrieanlage der ABB Kraftwerke Berlin GmbH
  - Einzelbaudenkmäler
- Vorhabenrealisierung im Rahmen des bestehenden Planungsrechts unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.



# Parkplatzbebauung für Produktions- und Logistikhalle im Geltungsbereich eines B-Plans

5

## Wohlrabadamm Spandau

### Vorhaben (realisiert)

Neubau eines Logistikzentrums bestehend aus zwei Hallen für Produktion, Lagerhaltung und Versand sowie einem 4-geschossigen Bürogebäude durch Überbauung eines Parkplatzes (Fertigstellung 2016).

### Standort

Wohlrabadamm, Thelen Technopark, Bezirk Spandau von Berlin, Ortsteil Siemensstadt, in das Stadtgefüge eingebunden.

### Verkehrsanbindung

Kreuzung Wohlrabadamm / Siemensdamm, Nähe zur A 100 / A 111, unmittelbar am künftigen S-Bahnhof

Wernerwerk (geplante Reaktivierung der Siemensbahn), Nähe U-Bahnhof Rohrdamm.

### Gebietsprofil

Historischer Industrie- und Gewerbestandort (Maschinenbau), in den 1990er Jahren Aufgabe von Betriebsstätten, Tendenz zur Revitalisierung als Standort für Forschung und produktionsgeprägtes Gewerbe.

### Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

- Gemischte Baufläche (M2)
- Übergeordnete Hauptverkehrsstr. und Bahnfläche angrenzend

### Entwicklungskonzept produktionsgeprägter Bereich (EpB)

- Kein EpB-Gebiet, Standort als In-sellage im angrenzenden EpB-Gebiet 15 Siemensdamm

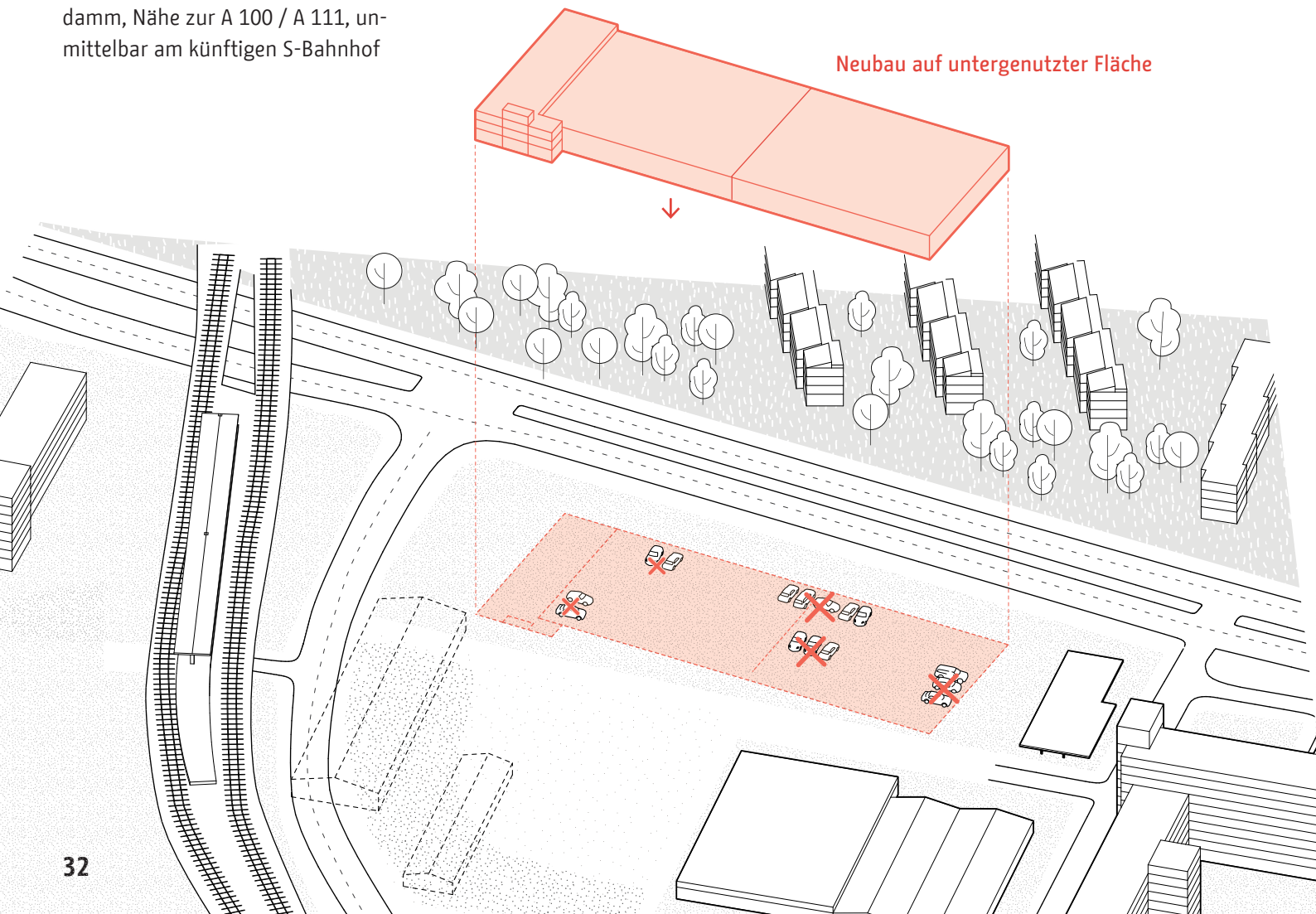
### Verbindliche Bauleitplanung

Festgesetzter Bebauungsplan 5-66

- Gewerbegebiet (GE3)
- Ausschluss von Vergnügungsstätten & Einzelhandelsbetrieben
- Emissionskontingentierung
- GRZ 0,8, BMZ 8,4
- Max. Höhe der baulichen Anlagen
- großräumig festgelegte Baugrenzen

Vorhabenrealisierung auf Grundlage der Regelungsinhalte des am 22.11.2011 festgesetzten Bebauungsplans 5-66.

Neubau auf untergenutzter Fläche



# Dichte Packung: Kleingewerbe statt Parkplatz und Lagerfläche im beplanten Bereich

6

**Colditzstraße/Schätzelbergstr.**  
Tempelhof-Schöneberg

## Vorhaben (realisiert)

Neubau von Lagerhallen im Blockinnenbereich durch Überbauung von Park- und Lagerplätzen (Fertigstellung 2019) sowie Anbauten an Bestandsgebäude auf Park- und Rangierflächen (2011, 2015 und 2017) sowie Abriss und Ersatzneubau einer Werkshalle (2011).

## Standort

Colditzstraße/Schätzelbergstr., Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof, in das Stadtgefüge eingebunden.

## Verkehrsanbindung

Nähe A 100 (AS Oberlandstraße, AS Gradestraße), Nähe U-Bahnhof Ullsteinstraße, Lage an Wasserstraße Teltowkanal.

## Gebietsprofil

Gewerblich kleinteilig genutzter Baublock innerhalb eines gewachsenen Großstandorts, der von Handwerk und Produktion geprägt ist.

## Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

- Gewerbliche Baufläche (G)
- Vorranggebiet Luftreinhaltung
- Grünzug entlang Wasserfläche

### Entwicklungskonzept produktionsgeprägter Bereich (EpB)

EpB-Gebiet 22: Teltowkanal

- Gebietsgröße insgesamt: 172 ha
- Flächenpotenziale: 8,1 ha (davon 3,0 ha landeseigen), davon 5,3 ha kurzfristig aktivierbar

## Verbindliche Bauleitplanung

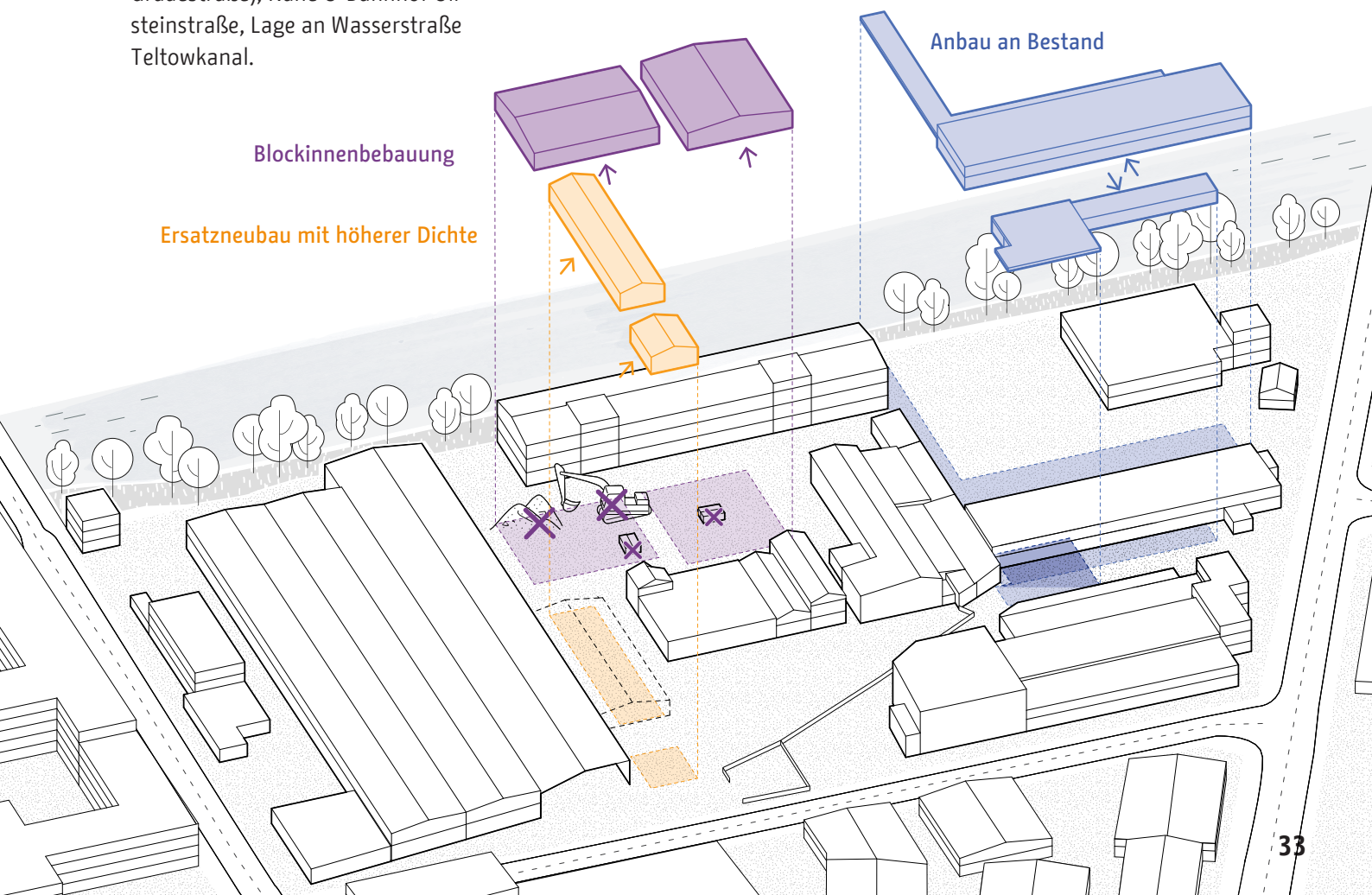
Festgesetzter Bebauungsplan XIII-B1

- Industriegebiet (GI)

Festgesetzter Bebauungsplan XIII B1-1

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
  - Ausnahmsweise Zulässigkeit von bestimmten Verkaufsflächen
- Baunutzungsplan 1958/60 i.V.m. BO 58 und f.f. Straßen und Baufluchtlinien, 4 m Vorgarten
- Baustufe 6: GRZ 0,6, BMZ 8,4
  - Grundstück in voller Tiefe überbaubar

Nachverdichtungsvorhaben entsprechen nach Art der Nutzung den Festsetzungen der Bebauungspläne sowie nach Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen dem Baunutzungsplan.



# Neue Berliner Mischung aus Gewerbe und Wohnen nach Baunutzungsplan und § 34 BauGB

7

## Columbiadamm

Tempelhof-Schöneberg

### Vorhaben (realisiert)

Umstrukturierung eines innerstädtischen Blocks: Überbauung von Brachflächen und Parkplätzen sowie Abriss von Garagen, Gartenlauben und eingeschossigen Handwerksgebäuden für den mehrgeschossigen Neubau von Gewerbestudios und Werkshalle einschließlich Schallschutzwänden und Grünanlage im Blockinnenbereich sowie mehrgeschossiger Wohnhäuser in Blockrandbebauung (2012-2016). Aufgrund der gelungenen städtebaulichen Lösung der Lärmproblematik (Übergang von Wohnen zu Lärmverursachern Veranstaltungshallen, Tischlerei usw.) ist das Vorhaben angeführt im Forschungsprojekt „Gute Praxisbeispiele kompakter und zugleich lärmärmer städtischer Quartiere“.

### Standort

Columbiadamm/ Schwiebusser Str./ Friesenstr., Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Tempelhof, Innenstadtlage, integrierter Standort.

### Verkehrsanbindung

Nähe U-Bhf Platz der Luftbrücke, Autobahn A 100 ca. 2 km entfernt.

### Gebietsprofil

Urbanes Quartier mit „Berliner Mischung“ aus Gewerbe und Wohnen. Im nördlichen Bereich geprägt von Wohnbebauung, im südlichen Bereich überwiegend Handwerk und Büronutzung.

### Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

- Wohnbaufläche (W1)
  - Sportstandort
  - Vorranggebiet Luftreinhaltung
- #### Entwicklungskonzept produktionsgeprägter Bereich (EpB)
- Kein ausgewiesenes EpB-Gebiet

### Verbindliche Bauleitplanung

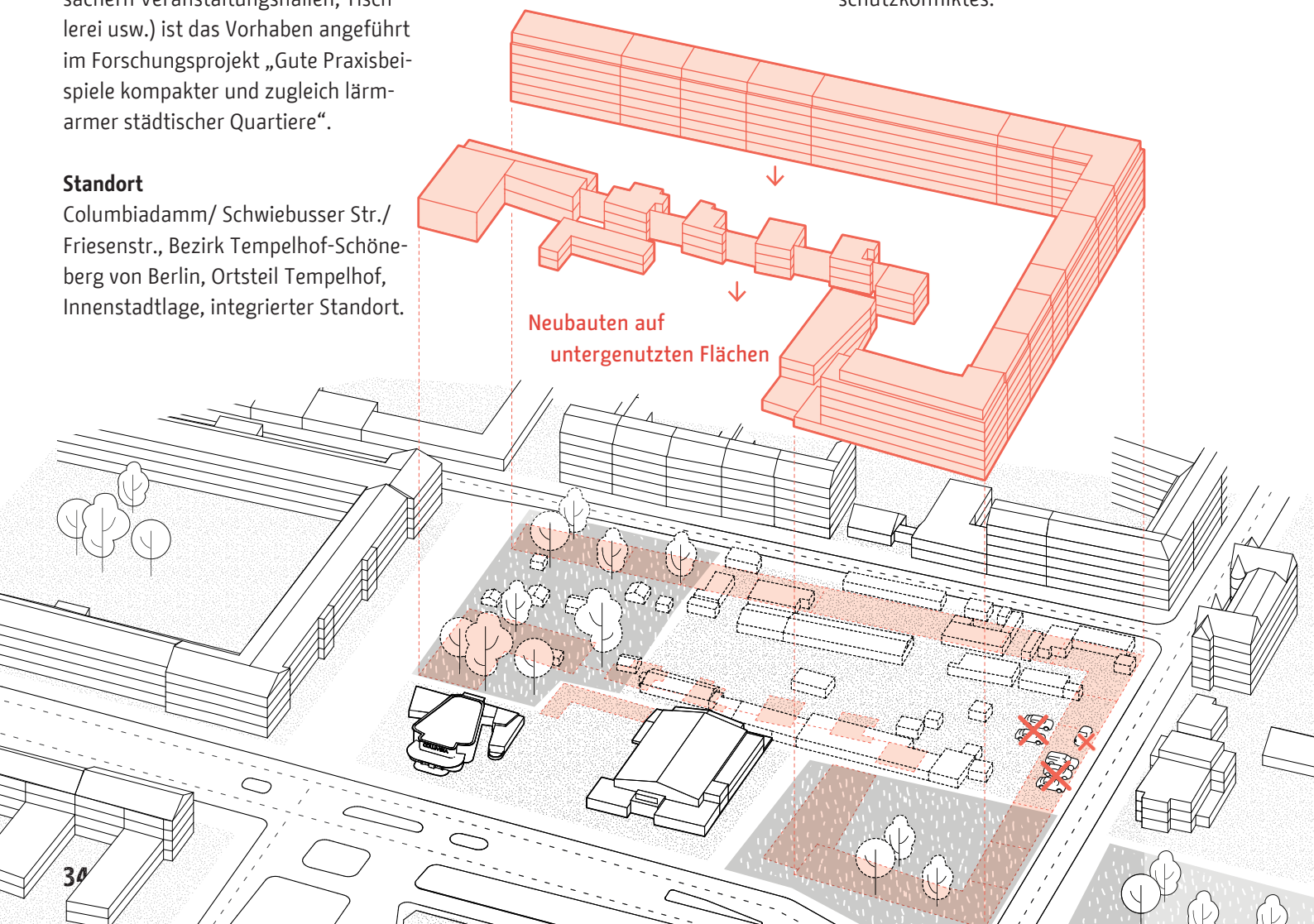
Nördlicher Bereich (80 m ab Schwiebusser Str.)

Baunutzungsplan 1958/60 i.V.m. BO 58 und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien

- Gemischtes Gebiet
- Baustufe V/3: GRZ 0,3, GFZ 1,5, BMZ 6,0, Geschosshöhe 5
- geschlossene Bauweise
- Bebauungstiefe 20 m

Südlicher Bereich

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB), da das Nichtbaugesamt des Baunutzungsplans als nicht übergeleitet gilt. Realisierung im nördlichen Bereich auf Grundlage des Baunutzungsplans und im südlichen Bereich nach § 34 BauGB mit Bewältigung des Lärmschutzkonfliktes.



# Platz für Neubauten auf Brachflächen im unbeplanten Innenbereich

8

**Glienicker Weg/Nipkowstraße**  
Treptow-Köpenick

## Vorhaben (realisiert)

Neubauten für ein Unternehmen der Pharmaindustrie durch Überbauung von Brachflächen. Die vier Vorhaben umfassen eine geschützte Werkstatt für Behinderte, ein Labor- und Bürogebäude zur Qualitätskontrolle, ein Werkstattgebäude sowie eine Abfallhalle (Fertigstellung alle Gebäude 2016). Gebietsinterne verkehrliche Erschließung durch Neubau der Nipkowstraße.

## Standort

Glienicker Weg / Nipkowstraße, Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Adlershof, Stadtrandlage.

## Verkehrsanbindung

Nähe B 96 / Adlergestell, Nähe S-Bahnhof Adlershof und Straßenbahnanschluss, A 113 ca. 3,5 km, Flughafen BER 12 km entfernt, geplanter Neubau Tangentialverbindung Ost (TVO)

## Gebietsprofil

Gewachsener Großstandort mit Schwerpunkt Forschung und Entwicklung sowie Produktion, prägendes Großunternehmen, teilweise brachliegende Flächen / Standortsanierung durch GESA, räumliche und betriebliche Nähe zum Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof.

## Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

- Gewerbliche Baufläche (G)
- Sportstandort

### Entwicklungskonzept produktionsgeprägter Bereich (EpB)

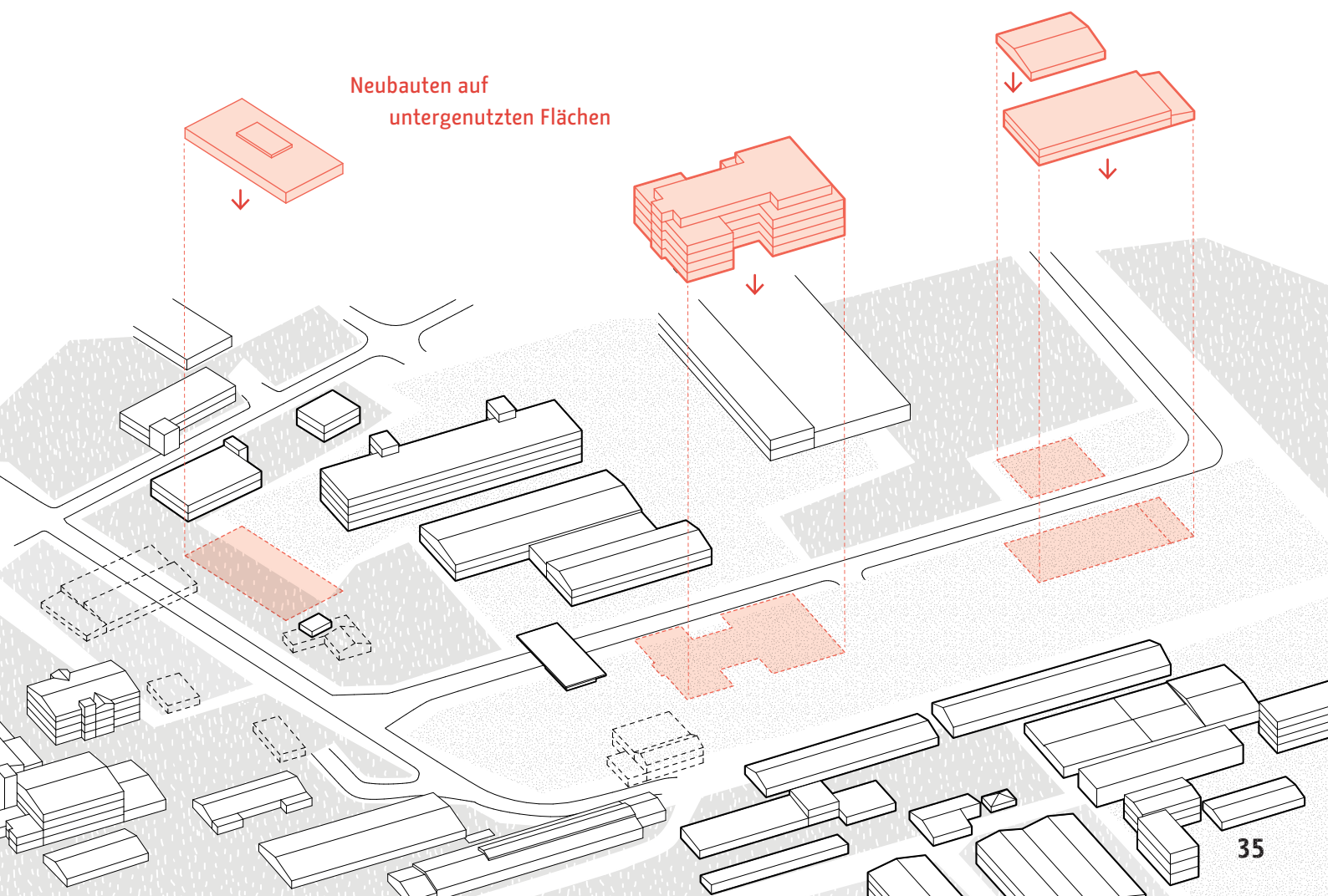
EpB-Gebiet 28: Adlershof

- Fläche: 41 ha
- Flächenpotenzial: 21,3 ha (davon keine landeseigen), mittelfristig aktivierbar

### Verbindliche Bauleitplanung

Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

- Faktisches Gewerbegebiet (GE)
- Realisierung der Vorhaben im Rahmen des bestehenden Planungsrechts.



# 4. Schlussfolgerungen

**Die Nachfrage der Wirtschaft nach gewerblichen Flächen im Land Berlin nimmt stetig zu, gleichzeitig sind die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale durch die kontinuierliche Inanspruchnahme rückläufig. Der Druck auf die Gewerbeflächen und -standorte wächst. Eine intensivere Ausnutzung der vorhandenen Flächen durch bauliche Verdichtung zählt daher zu den wichtigsten Maßnahmen für eine aktive Gewerbeflächenvorsorge. Sie ist gleichermaßen im Interesse des Landes Berlin als auch der Betriebe und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer.**

**Der vorliegende Beitrag zeigt, dass das Bau- und Planungsrecht wie auch das Immissionsschutzrecht einer gebiets- und umgebungsverträglichen Nachverdichtung nicht im Wege stehen. Vielmehr bilden sie den rechtlichen Rahmen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und zu vermindern und geben langfristige Investitionssicherheit. Der gegebene Rechtsrahmen öffnet dabei auch Spielräume, die eine Realisierung von Nachverdichtungsvorhaben in (planungsrechtlich) unterschiedlichsten Situationen ermöglicht – oftmals ohne das zeitaufwendige Erfordernis das bestehende Planungsrecht anzupassen. Die wesentlichen Schlussfolgerungen, die sich daraus für die Nachverdichtung gewerblicher Standorte im Land Berlin ergeben, sind nachfolgend dargestellt.**

## 4.1 Rechtlicher Rahmen

Die übergeordneten Planungen Berlins stellen für die bauliche Verdichtung bestehender Gewerbestandorte im Regelfall keine Hürden dar. Im Gegenteil: Die gewerblichen Bauflächen des Berliner FNP sind für eine intensive Nutzung vorgesehen. Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030 hebt die Bedeutung der Flächeneffizienz hervor und benennt konkrete Gebiete, für die eine bauliche Verdichtung aktiv gewünscht wird, u.a. die Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Diese Gebiete sind dabei für spezifische, zu entwickelnde Wirtschaftsbranchen vorgesehen. Die bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo), die für die Gesamtfläche eines jeweiligen Berliner Bezirks erstellt werden, vertiefen und konkretisieren den StEP Wirtschaft. Die WiKo treffen dabei räumlich kleinteiligere, umfangreichere und auch thematisch weitergehende planerische Aussagen für einzelne Flächen und Standorte als der StEP. Infolgedessen eröffnen sie Sicherungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auch für kleinere Flächen, die vom gesamtstädtischen StEP nicht erfasst werden – also auch Standorte, die außerhalb der gewerblichen Bauflächen des FNP und der Gebiete des EpB in Mischgebieten und Wohngebieten liegen.

Widerspricht ein konkretes Vorhaben den im StEP oder dem jeweiligen WiKo beschriebenen Absichten oder Zielen für die künftige städtebauliche Entwicklung, dann greifen beide Konzepte – der StEP Wirtschaft für die Gesamtstadt als auch die bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte für die Teilräume – planungsrechtlich als ein städtebauliches Ent-

wicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Sie können damit ein Planerfordernis verdeutlichen und sind bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Sicherung bzw. Entwicklung der Nutzungsart des jeweiligen Gebietes zu berücksichtigen.

Unternehmen und Betrieben bietet der StEP Wirtschaft Orientierung, wenn über die Standortfindung auf gesamtstädtischer Ebene oder Nachverdichtungsvorhaben an konkreten Standorten zu entscheiden ist: So erhöht der StEP zum einen die Planungssicherheit für die Wirtschaft, da er Auskunft darüber gibt, welche gewerblichen Flächen des FNP dauerhaft gesichert werden sollen bzw. bei welchen Flächen eine Änderung des FNP mit dem Ziel eines Verzichts auf gewerbliche Nutzung beabsichtigt ist. Zum anderen benennt er Standorte, die aktiv vor Einschränkungen durch heranrückende schutzbedürftige Nutzungen bewahrt werden sollen, um z.B. industrielle Produktion im 24/7-Betrieb zu sichern.

BauGB und BauNVO dienen dazu, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben zu schaffen, wobei Anforderungen gewerblicher Nutzungen in deren Regelungsinhalten bereits grundsätzlich implementiert sind. Dies betrifft beispielweise die Zuordnung einzelner Nutzungsarten entsprechend des Störgrades bzw. der Schutzwürdigkeit untereinander in Form der Baugebiete (z.B. GE und GI) sowie die in ihnen städtebaulich vertretbaren Bebauungsdichten, die durch spezifische Maßbestimmungsfaktoren (u.a. GRZ/GFZ/BMZ) definiert werden. Da Nachverdichtung nicht den Erhalt bereits angesiedelter Ge-

werbebetriebe an einem Standort zum Fokus hat, sondern vielmehr Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen gefördert werden sollen, empfiehlt es sich zunächst die Ausnutzung des bestehenden Bauplanungsrechts zu prüfen, um Nachverdichtungspotenziale eines Grundstücks zu identifizieren. Sofern diese für die Realisierung eines beabsichtigten Vorhabens nicht ausreichen, kann ferner geprüft werden, inwieweit durch Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder durch die erweiterte Genehmigungsmöglichkeit für Gewerbe- und Handwerksbetriebe aufgrund von zulässigen Abweichungen im unbeplanten Innenbereich den Besonderheiten des konkreten Bauvorhabens Rechnung getragen werden kann.

Auch das Bauordnungsrecht räumt durch die Privilegierung von Gebäuden in Gewerbe- und Industriegebieten hinsichtlich der geforderten Abstandsflächen explizite Verdichtungsmöglichkeiten ein. Bedarf es aufgrund der spezifischen Anforderungen des Gewerbebetriebs bzw. der Situationsgebundenheit maßgeschneiderter Sonderlösungen, kann unter Umständen die Realisierung des Nachverdichtungsvorhabens mittels Eintragung einer Baulast oder durch Erteilung einer Abweichung deutlich erleichtert oder teilweise sogar erst ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass zur Erfüllung rechtlicher Voraussetzungen Nebenbestimmungen wie Auflagen oder Befristungen Bestandteil einer Baugenehmigung sein können.

Zu berücksichtigen sind darüber hinaus weitere rechtliche Anforderungen, die sich aus dem jeweiligen Standort und dem beabsichtigten gewerblichen Nachverdichtungsvorhaben ergeben. Dabei stellen die in Kap. 2.4 dargelegten Belange des Baunebenrechts keine abschließende Auflistung dar. Vielmehr sind anhand des Einzelfalls die jeweiligen Voraussetzungen zu eruieren und möglichst frühzeitig in die Vorhabenplanung zu integrieren. Je nach Komplexität empfiehlt es sich, die spezifischen Herausforderungen und Bedarfe mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen, um Konflikte im jeweils vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren, die die Vorhabenrealisierung hemmen oder gar verhindern können, zu vermeiden.

Im Rahmen der aufgezeigten Nachverdichtungsbeispiele konnte die Genehmigung der Vorhaben überwiegend auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts, also vorliegenden Bebauungsplänen – teilweise unter Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB – sowie auch über die Vorschriften des § 34 BauGB erteilt werden. Anderenfalls – vorliegend in einem Beispiel – kann aber auch eine Anpassung des bestehenden Planungsrechts in Frage kommen,

um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin entspricht. Besonders geeignet ist vor dem Hintergrund eines konkreten Projektes der sogenannte vorhabenbezogene Bebauungsplan. Mit diesem kann kooperativ zwischen Vorhabenträgerin bzw. -träger und dem Land Berlin passgenau Baurecht für das konkrete Nachverdichtungsvorhaben geschaffen werden. Ferner können weitere unüberwindbare Hindernisse ein Planerfordernis auslösen und die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans bedingen. Im Bebauungsplanverfahren stehen vielfältige Festsetzungsmöglichkeiten zur Bewältigung von Konfliktlagen zur Verfügung (Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Abstandsflächenregelungen, Geräuschkontingentierung, Lärmschutzmaßnahmen usw.). Die Festsetzung von Bebauungsplänen bietet ansässigen und zukünftigen Betrieben und Unternehmen langfristige Planungssicherheit, da ein Gebietserhaltungsanspruch besteht, mit dem sich Unternehmen auch gegenüber heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen „wehren“ können. Überdies greift bei Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans, die sich im Verhältnis auf die vormalige Bebaubarkeit des Grundstücks nachteilig auswirken, regelmäßig das Planungsschadensrecht.

Bedarf es der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans kann dies jedoch häufig eine kurzfristige Vorhabenrealisierung konterkarieren, da rechtlich vorgeschriebene Verfahrensschritte und vielfach komplexe Konfliktlagen einen gewissen zeitlichen Umfang in Anspruch nehmen. Aber auch in diesem Zusammenhang stehen planungsrechtliche Instrumente zur Verfügung, durch die das jeweilige Verfahren unter Umständen vereinfacht oder beschleunigt werden kann oder die Genehmigung des Vorhabens während der Planaufstellung zulässig ist.

## **4.2. Weitere Einflussfaktoren gewerblicher Nachverdichtung**

Wenn Eigentümerinnen und -eigentümer von Gewerbeflächen trotz der ihnen planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Möglichkeiten von einer Nachverdichtung keinen Gebrauch machen, kann dies vielfältige Gründe haben. U.a.

- Unkenntnis über die planungsrechtlich möglichen baulichen Potenziale, z.B. hohe Dichte durch Stapelung von Gewerbe, Abstandsflächenregelung usw.,
- strategisches Zurückhalten von Bauland als Reserve für zukünftige Erweiterungen,

- unrealistische Preisvorstellungen beim Verkauf unbebauter Flächen,
- Sorge vor unwägbaren Folgekosten, z.B. bei Altlastensanierung, Abriss von Bestandsgebäuden, Denkmalschutz- und Umweltauflagen usw.,
- fehlende Übersicht über finanzielle Fördermöglichkeiten,
- keine marktgerechten Grundstücksparzellierungen (nachgefragt werden besonders häufig Grundstücke mit nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup>).

Vor dem Hintergrund der eingangs (Kap. 1.1) beschriebenen perspektivischen Knappheit gewerblicher Bauflächen in Berlin wird es in den kommenden Jahren zunehmend wichtiger, die Gründe für die noch zögerliche bauliche Verdichtung von Gewerbestandorten zu überwinden und die Flächeneffizienz zu erhöhen. Dazu wird es von beiden Seiten – der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung einerseits, als auch Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie Gewerbetreibenden andererseits – auf intensivere Kommunikation und frühzeitige Zusammenarbeit ankommen.

Einflussfaktoren der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung sind dazu insbesondere

- das Identifizieren von Flächenpotenzialen, wofür die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Bezirksämter mit dem verwaltungsinternen Gewerbeflächen-Informationssystem (GeFIS) die Grundlage gelegt haben,
- die aktive Ansprache der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und Gewerbetreibenden durch die bezirkliche Wirtschaftsförderung und damit verbunden Information über die Möglichkeiten und den Stellenwert der Nachverdichtung in gewerblichen Bauflächen im Land Berlin sowie
- die Vermittlung von Vorhabenträgerinnen und -trägern an die Bauberatung der bezirklichen Stadtentwicklungsämter, um potenzielle Nachverdichtungsvorhaben bereits zu unterstützen, wenn diese lediglich als erste Idee vorliegen.

Einflussfaktoren der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und der Betriebe andererseits sind

- die Herstellung einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung für das potenzielle Nachverdichtungsvorhaben zwischen gewerbetreibenden Mietenden und den jeweiligen Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern,
- das frühzeitige Aufsuchen der Bauberatung der bezirklichen Stadtentwicklungsämter zur Klärung planungsrechtlicher Fragen (sogenannte Bauvoranfrage),
- die Kontaktaufnahme zu den bezirklichen Büros für Wirtschaftsförderung, die bei der Standortsuche, Verwaltungsverfahren der Berliner Behörden und finanziellen Fördermöglichkeiten beraten, sowie
- die Einbeziehung der Nachbarn, um sich mit diesen ins Einvernehmen zu setzen (ggfs. das Gewerbegebietsmanagement hinzuziehen, wenn eines eingerichtet ist).

Die Erfolgsfaktoren haben gemeinsam, dass sie auf frühzeitige, intensive Kommunikation hinauslaufen. Allen Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern stehen im Land Berlin dazu die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Büros der bezirklichen Wirtschaftsförderung sowie der Stadtentwicklungsämter der Bezirke zur Verfügung (Kap. 5 Ansprechpartnerinnen und -partner).



## 5. Ansprechpartnerinnen und -partner im Land Berlin

### Im Bezirk Mitte:

*Bau- und planungsrechtliche Beratung*  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin  
Rathaus Wedding (Altbau)  
Tel.: (030) 9018-45846  
E-Mail: [stadtplanung@ba-mitte.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-mitte.berlin.de)  
🔗 Im Internet: Bauberatung Bezirk Mitte

*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Mathilde-Jacob-Platz 1, 10551 Berlin  
Tel.: (030) 9018-34372  
E-Mail: [beate.brueining@ba-mitte.berlin.de](mailto:beate.brueining@ba-mitte.berlin.de)  
🔗 Im Internet: Wirtschaftsförderung Bezirk Mitte

### Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg:

*Bau- und planungsrechtliche Beratung*  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin  
Tel.: (030) 9298-2234  
E-Mail: [stadtplanung@ba-fk.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-fk.berlin.de)  
🔗 Im Internet: Bauberatung Friedrichshain-Kreuzberg

*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*  
Wirtschaftsförderung Friedrichshain-Kreuzberg:  
Frankfurter Allee 35/37, 10247 Berlin  
Tel.: (030) 90298-2273  
E-Mail: [wifoe@ba-fk.berlin.de](mailto:wifoe@ba-fk.berlin.de)  
🔗 Im Internet: Wirtschaftsförderung Friedrichshain-Kreuzberg

### Im Bezirk Pankow:

*Bau- und planungsrechtliche Beratung*  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Storkower Straße 97, 10407 Berlin  
Tel.: (030) 90295-3559  
E-Mail: [stadtplanung@ba-pankow.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-pankow.berlin.de)  
🔗 Im Internet: Bauberatung Pankow

*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Fröbelstraße 15 (Haus 4), 10405 Berlin  
Tel.: (030) 90295-6701  
E-Mail: [info.wirtschaft@ba-pankow.berlin.de](mailto:info.wirtschaft@ba-pankow.berlin.de)  
🔗 Im Internet: Wirtschaftsförderung Pankow

### Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf:


*Bau- und planungsrechtliche Beratung*  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin  
Tel.: (030) 9029-15 146  
E-Mail: [stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de)  
🔗 Im Internet: Bauberatung Charlottenburg-Wilmersdorf


*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin  
Tel.: (030) 9029-13110  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@charlottenburg-wilmersdorf.de)  
🔗 Im Internet: Wirtschaftsförderung Charlottenburg-Wilmersdorf

*Gesamtstädtische Standortsuche*  
Berlin Partner – Bereich Location Services  
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin  
Tel.: (030) 46302-470  
E-Mail: [birgit.steindorf@berlin-partner.de](mailto:birgit.steindorf@berlin-partner.de)  
🔗 Im Internet: Berlin Partner Location Services


*IHK-Planungsberatung*  
Industrie- und Handelskammer zu Berlin  
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin  
Tel.: (030) 31510-411/-452  
E-Mail: [service@berlin.ihk.de](mailto:service@berlin.ihk.de)  
🔗 Im Internet: IHK-Planungsberatung


## Im Bezirk Spandau:

*Bau- und planungsrechtliche Beratung*  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Carl-Schurz-Straße 2/6, 13597 Berlin  
Tel.: (030) 90279-2666  
E-Mail: [stadtplanung@ba-spandau.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-spandau.berlin.de)  
 Im Internet: Bauberatung Spandau


*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Carl-Schurz-Straße 2/6, 13597 Berlin  
Tel.: (030) 90279-2272 / -3101  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@ba-spandau.berlin.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@ba-spandau.berlin.de)  
 Im Internet: Wirtschaftsförderung Spandau


## Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

*Bau- und planungsrechtliche Beratung*  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin  
Tel.: (030) 90299-0  
E-Mail: [stadtplanung@ba-sz.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-sz.berlin.de)  
 Im Internet: Bauberatung Steglitz-Zehlendorf


*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Martin-Buber-Straße 2, 14163 Berlin  
Tel.: (030) 90299-5257  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@steglitz-zehlendorf.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@steglitz-zehlendorf.de)  
 Im Internet: Wirtschaftsförderung Steglitz-Zehlendorf


## Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg:

*Bau- und planungsrechtliche Beratung*  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin  
Tel.: (030) 90277-2553  
E-Mail: [stadtplanung@ba-ts.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-ts.berlin.de)  
 Im Internet: Bauberatung Tempelhof-Schöneberg


*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*  
Büro für Wirtschaftsförderung  
John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin  
Tel.: (030) 90277-4251  
E-Mail: [Wirtschaftsberatung@ba-ts.berlin.de](mailto:Wirtschaftsberatung@ba-ts.berlin.de)  
 Im Internet: Wirtschaftsförderung Tempelhof-Schöneberg


## Im Bezirk Neukölln:

*Bau- und planungsrechtliche Beratung*  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin  
Tel.: (030) 90239-3512  
E-Mail: [stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de)  
 Im Internet: Bauberatung Neukölln


*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin  
Tel.: (030) 90239-2390  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@bezirksamt-neukoelln.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@bezirksamt-neukoelln.de)  
 Im Internet: Wirtschaftsförderung Neukölln


## Im Bezirk Treptow-Köpenick:

*Bau- und planungsrechtliche Beratung*  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin  
Tel.: (030) 90297-2312  
E-Mail: [stadtplanungsamt@ba-tk.berlin.de](mailto:stadtplanungsamt@ba-tk.berlin.de)  
 Im Internet: Bauberatung Treptow-Köpenick

*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin  
Tel.: (030) 90297-2500  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@ba-tk.berlin.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@ba-tk.berlin.de)  
 Im Internet: Wirtschaftsförderung Treptow-Köpenick

## Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

*Bau- und planungsrechtliche Beratung*  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Helene-Weigel-Platz 8, 12681 Berlin  
Tel.: (030) 90239-5230  
E-Mail: [stadtplanung@ba-mh.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-mh.berlin.de)  
 Im Internet: Bauberatung Marzahn-Hellersdorf

*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Am CleanTech Business Park 1, 12681 Berlin  
Tel.: (030) 90293-2611  
E-Mail: [kathrin.ruediger@ba-mh.berlin.de](mailto:kathrin.ruediger@ba-mh.berlin.de)  
 Im Internet: Wirtschaftsförderung Marzahn-Hellersdorf

**Im Bezirk Lichtenberg:**


*Bau- und planungsrechtliche Beratung*

Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Alt-Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin

Tel.: (030) 90296-4210

E-Mail: [post.stadtplanung@lichtenberg.berlin.de](mailto:post.stadtplanung@lichtenberg.berlin.de)

 Im Internet: Bauberatung Lichtenberg


*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*

Büro für Wirtschaftsförderung

Möllendorffstraße 6, 10367 Berlin

Tel.: (030) 90296-4338

E-Mail: [wifoe@lichtenberg.berlin.de](mailto:wifoe@lichtenberg.berlin.de)

 Im Internet: Wirtschaftsförderung Lichtenberg

**Im Bezirk Reinickendorf:**

*Bau- und planungsrechtliche Beratung*

Stadtentwicklungsamt, Bauberatungszentrum

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Tel.: (030) 90294-3035/-3014

E-Mail: [stadtplanung@reinickendorf.berlin.de](mailto:stadtplanung@reinickendorf.berlin.de)

 Im Internet: Bauberatung Reinickendorf

*Beratung zu Standortsuche, Verwaltungsverfahren, Förderung*

Büro für Wirtschaftsförderung

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Tel.: (030) 90294-5670

E-Mail: [wirtschaftsberater@reinickendorf.berlin.de](mailto:wirtschaftsberater@reinickendorf.berlin.de)

 Im Internet: Wirtschaftsförderung Reinickendorf



# Glossar

## Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und bei anderen baulichen » Anlagen, die Wirkungen wie Gebäude haben, sind zur Gewährleistung einer angemessenen Belichtung und Belüftung und aus Gründen des Brandschutzes Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen und zu anderen Gebäuden auf dem Baugrundstück freizuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen hängt von der Wandhöhe (H) ab. Die Bemessung der Abstandsflächen regelt § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

## Altlasten

Abfall- oder Schadstoffablagerungen, Verunreinigungen durch Öl, Chemikalien usw. aus früherer Flächennutzung, verursacht durch Produktionsverfahren, unsachgemäße Lagerung oder Emissionen; meist mit Boden- und Grundwasserverunreinigung verbunden (v.a. Industrie- und Gewerbeflächen, ehem. Gaswerksgelände, Mülldeponien und Rieselfelder).

## Anlagen

Anlagen sind jeweils im fachgesetzlichen Kontext mit voneinander abweichender Bedeutung definiert: Bauliche Anlagen i.S. des Baugesetzbuches (BauGB) sind alle Anlagen, die in einer auf Dauer gedachten Weise mit dem Erdboden verbunden und bodenrechtlich relevant sind (» Vorhaben), vor allem » Gebäude, aber auch Aufschüttungen und Lagerplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge usw.

Anlagen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind insb. Betriebsstätten, sonstige ortsfeste Einrichtungen, Maschinen, Geräte und sonstige ortsveränderliche technische

Einrichtungen sowie Fahrzeuge, soweit sie nicht § 38 BImSchG unterliegen, und Grundstücke, auf denen Stoffe gelagert oder abgelagert oder Arbeiten durchgeführt werden, die Emissionen verursachen können.

## Art der baulichen Nutzung

Der Begriff aus der Baunutzungsverordnung regelt im » Bebauungsplan die unterschiedlichen » Arten der baulichen Nutzung für die Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind (z. B. Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet etc.).

## Außenbereich

Alle Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches eines » Bebauungsplanes oder der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen (» Innenbereich). Sie dienen der Bewahrung der Kulturlandschaft mit der landwirtschaftlichen, gewerblich gärtnerischen und forstwirtschaftlichen Nutzung unter Erhalt naturnaher Landschaftsbestandteile und sind somit von besonderer Bedeutung. Grundsätzlich soll der Außenbereich von einer Bebauung frei bleiben.

## Bauflächen und Baugebiete

Der » FNP Berlin stellt die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer vorgesehenen Nutzung als Bauflächen dar. In » Bebauungsplänen ist dagegen die besondere Art der Nutzung in Form von Baugebieten festzusetzen, für die in den §§ 2 bis 11 der BauNVO die zulässigen Nutzungen und Ausnahmen genauer bestimmt sind, z.B. » Gewerbegebiete in § 8 BauNVO.

## Bauleitplan(ung)

Unter Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde zu verstehen. Nach § 1 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne der » Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der » Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Bauleitplanung ist das zentrale Ordnungs- und Entwicklungsinstrument des » Planungsrechts.

## Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht gehört wie das » Planungsrecht zum öffentlichen Baurecht. Das Bauordnungsrecht soll Gefahren für Leib und Leben, die durch baurechtswidrige Zustände verursacht werden können, verhindern. Das Bauordnungsrecht unterliegt der Zuständigkeit der Bundesländer, die die Landesbauordnungen (in Berlin: Bauordnung für Berlin) erlassen.

## Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Stellung des Baukörpers zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie die zulässige Länge der Gebäude. Die offene Bauweise verfügt über einen seitlichen Grenzabstand und die geschlossene Bauweise nicht. Es können auch abweichende Bauweisen im » Bebauungsplan festgesetzt werden.

## Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist das verbindliche Instrument der » Bauleitplanung für ein begrenztes Gebiet. Er ist aus dem » Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan kann Baurechte schaffen, aber auch aufheben. Der Bebauungsplan kann durch eine

Normenkontrolle überprüft werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach seinen Festsetzungen.

### **Belange**

Zu berücksichtigende private und öffentliche Interessen i.S. von Sachverhalten (Tatsachen, Umstände, Entwicklungen, Realfaktoren) und die sich aus ihnen ergebenden bzw. mit ihnen verbundenen Anliegen.

### **Betrieb**

Niederlassung eines » Unternehmens an einem bestimmten Ort, einschließlich örtlich und organisatorisch angegliederter Betriebsteile.

### **Brache**

Eine Fläche, die nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung (z.B. Industrie, Gewerbe, Bahngelände) entsprechend genutzt wird, sondern über einen längeren Zeitraum ungenutzt ist und sich selbst überlassen wurde.

### **Denkmalschutz**

Denkmalschutz ist der Schutz, die Erhaltung und die Pflege von Kulturdenkmalen. Nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin gibt es die Unterscheidung von Baudenkmalen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Die Denkmale sind in einem öffentlichen Verzeichnis nachrichtlich eingetragen (Denkmalliste Berlin).

### **Dichte**

Beschreibt eine spezifische Merkmalsgröße im Verhältnis zu einer abgegrenzten Bezugsfläche. Ausgedrückt in einer Verhältniszahl, dem Dichtewert, drückt sie die Intensität bzw. die Effizienz der Flächennutzung aus. Im Kontext der städtebaulichen » Nachverdichtung ist die „bauliche Dichte“ relevant. Diese beschreibt das Verhältnis von bebauter Fläche je zugrundeliegender Flächeneinheit. Planungsrechtlich ist die bauliche

Dichte definiert in den §§ 16 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **Einzelhandel**

Im engeren Sinne: Absatz von Waren an Endverbraucher; ohne Kfz-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel und rezeptpflichtige Apothekenwaren.

### **Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)**

Das EpB ist eine Planung zur Sicherung von Bauflächen für Gewerbe und Industrie in wichtigen Bereichen Berlins (Industrieflächensicherungskonzept). Es ist zentraler Bestandteil des StEP Wirtschaft 2030 und hat die Sicherung der Industrie- und Gewerbestandorte für produktionsgeprägte Branchen zu angemessenen Preisen zum Ziel. Deshalb kann durch Bebauungsplanung die Ansiedlung bestimmter Nutzungen innerhalb der Gebiete ausgeschlossen werden.

### **Erschließung**

Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Infrastruktur. Die Zulässigkeit eines » Vorhabens hängt auch von einer gesicherten Erschließung ab. Unter Erschließung wird die erforderliche Straße, der Fuß- und Radweg sowie neben der verkehrlichen Anbindung auch die Abwasser- und Abfallentsorgung, Strom- und Wasserversorgung verstanden.

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist das vorbereitende Instrument der » Bauleitplanung. Er stellt für das gesamte Berliner Stadtgebiet in » Bauflächen die Art der Bodennutzung dar (u.a. Wohnen, Gewerbe, Ver- und Entsorgung, Wald- und Grünflächen, Hauptverkehrsstraßen und Bahntrassen, usw.). Der FNP zeichnet die beabsichtigte Flächennutzung für die kommenden 10-15 Jahre voraus. Dabei

konzentriert er sich auf die Grundzüge der Planung und lässt Spielräume für deren weitere Konkretisierung auf anderen Ebenen, vor allem » Bebauungsplan(ung). Der FNP ist behördenverbindlich; für den einzelnen Bürger leiten sich aus dem Plan unmittelbar keine Rechte ab.

### **Gebäude**

Sind selbständig nutzbare, überdeckte bauliche » Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet bzw. bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren und Sachen zu dienen.

### **Gewerbe, produzierendes**

Umfasst die Wirtschaftsbereiche verarbeitendes Gewerbe („Industrie“) als den wichtigsten Bestandteil des produzierenden Gewerbes sowie die Bereiche Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Baugewerbe und Teilbereiche des Handwerks. Entspricht dem sekundären Sektor der Volkswirtschaft.

### **Gewerbegebiete**

Dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, von denen keine erheblichen Belästigungen (vor allem Lärm, Geruch und Erschütterungen) ausgehen. Vom Industriegebiet (§ 9 BauNVO) unterscheidet sich das Gewerbegebiet dadurch, dass das Industriegebiet ausschließlich der Unterbringung von störenden Betrieben dient. Dabei ist der im Industriegebiet mögliche Störungsgrad höher als im Gewerbegebiet. Im Gegensatz zum Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ist das Wohnen im Gewerbegebiet – abgesehen von Betriebswohnungen – unzulässig.

### **Innenbereich, unbeplanter**

Alle Flächen, die zwar außerhalb des Geltungsbereiches eines » Bebauungsplanes, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

liegen. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist dann gegeben, wenn die vorhandene Bebauung einen in sich geschlossenen Baukomplex bildet, der in seiner Gesamtheit nach Zahl, Umfang und Zweckbestimmung sowie nach der räumlichen Zuordnung der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

### Nachbarn

Nachbar i.S. des öffentlichen Baurechts ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eines Grundstücks im Wirkungsbereich eines » Vorhabens. Der Eigentümerin oder dem Eigentümer sind andere Personen mit eigentumsähnlichen Rechten gleichgestellt. Nicht dazu gehören dagegen Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter. Im öffentlichen Baurecht zählen zu den geschützten nachbarlichen » Belangen, insbesondere das Rücksichtnahmegebot und die Verpflichtung zur Einhaltung von » Abstandsflächen. Neben dem öffentlichen Baurecht gibt es noch spezielle nachbarrechtliche Regelungen im Rahmen des Zivilrechts, z.B. das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und das Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln).

### Nachverdichtung

Nachträgliche Erhöhung der » Dichte eines Gebietes, insbesondere durch nachträgliches Einfügen neuer Bau-masse in die bestehende Bebauung.

### Maß der baulichen Nutzung

Angabe über die Intensität einer Grundstücksausnutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse oder die Höhe (z.B. Traufhöhe, Firsthöhe) der baulichen Anlage bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich

entweder durch die Festsetzungen eines » Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (» Innenbereich) nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot).

### Planerfordernis

Bezeichnet den Sachverhalt, dass » Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Bauleitpläne sind dann erforderlich, wenn eine bestimmte planerische Konzeption der Trägerin der Bauleitplanung (im Land Berlin die Bezirksämter bzw. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) erhalten oder umgesetzt werden soll. Bei der Beurteilung, ob und in welchem Umfang das Erfordernis vorliegt, hat die Trägerin der Bauleitplanung einen weiten Ermessensspielraum. Dieser kann sich auch zur Planungspflicht verengen, wenn die städtebauliche Situation es verlangt.

### Planungsrecht

Das (Bau-)Planungsrecht ist Teil des öffentlichen Baurechts. Das Planungsrecht hat das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Für die Bebaubarkeit eines Grundstücks sind vor allem die planungsrechtlichen Vorschriften des BauGB maßgebend.

### Rücksichtnahmegebot

Das Rücksichtnahmegebot ist eine Forderung, die besagt, dass » Vorhaben z.B. auf die bestehenden baulichen und nachbarlichen Verhältnisse Rücksicht nehmen müssen. Das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme gilt nach § 15 Abs. 1 BauNVO für geplante Gebiete nach § 30 BauGB, aber auch im nicht geplanten » Innenbereich (Einfügungsgebot) und im » Außenbereich (öffentlicher » Belang). Es greift immer, wenn unterschiedliche Nutzungen

aufeinanderstoßen, die nicht miteinander harmonieren. Besonders beim Aufeinandertreffen von empfindlicher Wohnnutzung mit störenden gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des » Rücksichtnahmegebots eine besondere Schutzwürdigkeit zu beachten.

### Stadtentwicklungspläne (StEP)

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der städtebaulichen Planung. Sie konkretisieren den » Flächen-nutzungsplan durch Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf. Sie werden für die Gesamtstadt erarbeitet und formulieren Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie Wohnen, Wirtschaft, Zentren, Verkehr, Klima sowie soziale Infrastruktur.

### Unternehmen

In der amtlichen Statistik wird ein Unternehmen als kleinste, rechtlich selbstständige Einheit definiert, die aus handels- bzw. steuerrechtlichen Gründen Bücher führt.

### Vorbescheid

Vor Einreichung des Bauantrags kann auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Der Vorbescheid gilt gemäß § 75 BauO Bln für eine bestimmte Zeit, wenn er nicht kürzer befristet ist.

### Vorhaben

Errichtung, Änderung, Abbruch oder Nutzungsänderung von baulichen » Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.





# Impressum

## **Herausgeberin**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Kommunikation und Bürgerbeteiligung  
Württembergische Straße 6  
10107 Berlin  
oeffentlichkeitsarbeit@sensw.berlin.de  
www.stadtentwicklung.berlin.de

## **Inhalte und Bearbeitung**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Referat I A – Stadtentwicklungsplanung  
Elke Plate  
Philipp Perick

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Referat II C – Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung, planungsrechtliche Einzelangelegenheiten  
Dr. Tim Schwarz  
Sophie Mertin

## **Standort-Grafiken:**

Urban Catalyst GmbH  
Christine Bock  
Glogauer Straße 6  
10999 Berlin

**Berlin, Februar 2020**





Bauliche Nachverdichtungen und Nutzungsintensivierungen sind stets Vorhaben, die mehrere Aspekte des öffentlichen Rechts betreffen, insbesondere des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts. In Gewerbestandorten kommen weitere rechtliche Belange hinzu, wie z.B. das Immissionsschutzrecht, so dass Nachverdichtungen hier oftmals mit einer Vielzahl von Anforderungen in Einklang zu bringen sind. Von der ersten Idee bis zum realisierten Projekt können sich dabei für Beteiligte ohne vertiefte stadtplanerische und rechtliche Fachkenntnisse zahlreiche Fragestellungen ergeben. An diese Beteiligten richtet sich die Broschüre *Nachverdichtung von Gewerbestandorten* und bietet vor allem Unternehmen und Betrieben, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern

- einen Überblick über die verschiedenen Arten für (städte-)bauliche Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung von Gewerbestandorten,
- eine Zusammenfassung der relevanten bundesrechtlichen und landesrechtlichen Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind,
- Beispiele von konkreten Berliner Nachverdichtungsprojekten in unterschiedlichen rechtlichen und baulichen Konstellationen,
- einen Ausblick auf Faktoren unabhängig von rechtlichen Aspekten, die eine Nachverdichtung beeinflussen, sowie
- Kontaktdaten von örtlich und sachlich zuständigen Ansprechpartnerinnen und -partnern im Land Berlin.

Der Beitrag veranschaulicht, dass die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für gewerbliche Nachverdichtungen im Regelfall keine unüberwindbaren Hürden darstellen. Der gegebene Rechtsrahmen öffnet Spielräume in seiner Anwendung, die eine Realisierung von gebiets- und umgebungsverträglichen Vorhaben auch in (planungsrechtlich) unterschiedlichsten Situationen ermöglicht. Der rechtliche Rahmen gewährleistet somit, dass Nutzungskonflikte vermieden und vermindert werden und ermöglicht Unternehmen und Betrieben langfristige Investitionssicherheit.