

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

VIII-B13

für das Grundstück Eisenhutweg 2/14 im Bezirk Treptow von Berlin, Ortsteil Johannisthal

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 26. Juni 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 27 vom 15.07.2006, S. 769

Inhaltsübersicht

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erfordernis
2. Beschreibung des Plangebietes
 - 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs
 - 2.2 Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung
 - 2.3 Entwicklung des Standortes
 - 2.4 Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur
 - 2.5 Nutzungsstruktur/Realnutzung
 - 2.6 Gebäudebestand und Denkmalschutz
 - 2.7 Verkehrserschließung/ Verkehrswege
 - 2.8 Geologie, Boden, Grundwasser, Klima
 - 2.9 Vegetation und Landschaftsbild
 - 2.10 Bodenbelastungen (Altlasten)
 - 2.11 Eigentumsverhältnisse
3. Planerische Ausgangssituation
 - 3.1 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV)/
Landesentwicklungsprogramm (LePro)
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschaftsprogramm
 - 3.3 Stadtentwicklungsplanungen
 - 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans
2. Planinhalt
3. Abwägung

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen
2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung
3. Auswirkungen auf die Umwelt

IV. VERFAHREN

RECHTSGRUNDLAGEN

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss vom 3. März 1989) war die Absicht, die Art der Nutzung auf die aktuelle BauNVO umzustellen, um die Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu sichern. Wiederholte Anfragen zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erforderten die Aufstellung des Bebauungsplans, da auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Baunutzungsplan: reines Arbeitsgebiet) diese Art der Betriebe, mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb des Baugebiets überhaupt nicht errichtet werden dürfen, uneingeschränkt zulässig sind und somit dieses Baugebiet der Nutzung für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe hätte entzogen werden können.

Da die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel eine allmähliche Umstrukturierung des Gebietes zum Einkaufszentrum einleiten kann, bestehen aus städtebaulichen- und stadtplanerischen wie auch aus regionalwirtschaftlichen Gründen erhebliche Bedenken gegen entsprechende Nutzungen.

Diese würden dem übergeordneten Ziel der Sicherung des Standortes für produktionsgeprägtes Gewerbe entgegenstehen, wie dies nach der Flächenkulisse des vom Senat am 7. September 2004 beschlossenen Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) in Berlin in Fortführung des früheren Industrieflächensicherungskonzeptes vorgesehen ist.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Umstrukturierung hin zu großflächigem Einzelhandel die im Flächennutzungsplan dargestellte Zentrenstruktur (hier insbesondere das Zentrum Altstadt Spandau) negativ berührt und damit dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen gemäß § 7 AGBauGB beeinträchtigt. Die negativen Auswirkungen sind insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe – in erster Linie Baumärkte mit zentrenrelevanten Randnutzungen – zwischen dem Geltungsbereich und dem Zentrum Altstadt Spandau zu sehen. Die Spielräume hinsichtlich der grundsätzlichen Wahrung der Ziele des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten und der Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans sind mit den in den letzten Jahren aus verschiedenen Gründen zugelassenen Einzelhandelsbetrieben im Planbereich und seinem Umfeld abschließend ausgeschöpft. Um dem starken Veränderungsdruck entgegenzuwirken und die Umsetzung der o.g. Planungsziele zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans VIII B-13 erforderlich. Darauf hinzuweisen ist, dass für Grundstücksflächen in der Umgebung ein Bebauungsplan (VIII-B2a) mit ähnlichen Zielen aufgestellt wird.

Mit Festsetzung des Bebauungsplans gilt die aktuelle Baunutzungsverordnung, nach der die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehenden Nutzungen, wie z. B. Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziel der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, bzw. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die den vorgenannten vergleichbar sind, nicht mehr zulässig sind. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung des Gewerbestandortes geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

I. 2. Beschreibung des Plangebiets

I. 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Berliner Bezirk Spandau und umfasst die Grundstücke Brunsbütteler Damm 156/208. Er wird im Westen von der angrenzenden Wohnbebauung, im Norden durch die Trasse der Bahn, im Osten entlang der westlichen Grundstücksgrenze Brunsbütteler Damm 144 begrenzt. Im Süden bildet der Brunsbütteler Damm die Bebauungsgrenze.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 945, 1008, 1009 und 1010. Die Gesamtfläche beträgt ca. 12 ha.

I. 2.2 Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung

Das Plangebiet liegt westlich der Spandauer Altstadt am Brunsbütteler Damm. Es bildet gleichzeitig den westlichen Abschluss eines großen gründerzeitlichen innerstädtischen Gewerbe- und Industriebandes, das sich zu beiden Seiten entlang des Brunsbütteler Damms von der Klosterstraße bis zur östlich angrenzenden Wohnbebauung am Magistratsweg erstreckt. Direkt nördlich schließt sich die Bahntrasse Richtung Hamburg an. Sie trennt das Plangebiet räumlich von den nördlich angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten. Über den Brunsbütteler Damm ist das Gebiet gut an das Berliner Straßennetz angebunden und bildet mit dem südlich am Brunsbütteler Damm angrenzenden Gewerbegebiet einen räumlichen Zusammenhang. Der gesamte Bereich um den Brunsbütteler Damm bietet zahlreiche Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe – Verlagsdruckerei Springer und kleine Handwerksbetriebe. Außerdem haben sich hier verschiedene Fachbetriebe mit Artikeln des aperiodischen Bedarfs (Baumaterialien, Autos, Möbel, etc.) angesiedelt.

I. 2.3 Entwicklung des Standortes

Das Planungsgebiet gehört zum ehemaligen Gutsbezirk Klosterfelde im Bezirk Spandau. Es schloss sich als Ackerfläche des Gutes Klosterhof unmittelbar vor dem Potsdamer Tor (heute Rathausnebengebäude) an die Spandauer Altstadt an. Ab 1825 wurde dieses Gebiet von den großen Verkehrslinien, die Spandau in ostwestlicher Richtung passierten, durchzogen. 1828 wurde die Chaussee nach Hamburg angelegt. 1846 baute man die Hamburger Eisenbahn und 1870 die nach Lehrte. Diese Linien förderten die Abtrennung Klosterfeldes von der eigentlichen Stadt. Einziger Durchbruch dieser Barriere bildete 1848 die zur staatlichen Chaussee ausgebaute Klosterstraße. Erst um 1900 kommt es auf dem Gebiet zu einer städtischen Bebauung. Beidseitig des Brunsbütteler Damms siedelten sich private Industrieunternehmen an. Die beiden größten waren Orenstein und Koppel Lokomotiv- und Eisenbahnwaggonbau und – außerhalb des Planbereichs - Kaiser's Kaffeerösterei. Maßgeblich für die Industrieansiedlung war der direkte Bahnanschluss, der einen schnellen und kostengünstigen Transport der Roh- und Fertigware ermöglichte. Diese ehemals am äußeren Stadtrand gelegenen Flächen sind heute innerstädtische Produktionsstätten, die einem starken Veränderungsdruck unterliegen. Mit dem Niedergang des Eisenbahnbaus und der Umstrukturierung der Wirtschaft wurde auch dieses Industrieareal zunehmend von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie als Lager genutzt.

I. 2.4 Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Der gesamte Gewerbebereich beiderseits des Brunsbütteler Damms, weist eine für die Industriegebiete aus der Zeit um 1900 typische Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf. Sie setzt sich zusammen aus einer Mischung der gründerzeitlichen Industriehallen, ergänzt durch

Neubauten, die in der meist üblichen einfachen, funktionalen und wenig ansprechenden Bauweise errichtet wurden.

Westlich schließt sich Wohnbebauung in einer Mischung aus Einfamilienhäusern nördlich des Brunsbütteler Damms und Geschosswohnungsbau aus den 70er Jahren südlich des Brunsbütteler Damms an. Das Plangebiet wurde seit Beginn der Stadtrandwanderung der Industrie im 19. Jahrhundert als Produktionsstandort genutzt. Auf Grund der Lage, der funktionalen Einbindung und des allgemeinen Rückgangs der Arbeitsplätze im produzierenden Sektor änderte sich die Struktur hin zu einer verstärkten gewerblichen, verkaufs- und dienstleistungsorientierten Nutzung. Dennoch bietet die Lage in einem gut erschlossenen bereits bestehenden innerstädtischen Industriegebiet auch weiterhin gute Voraussetzungen für die Nutzung als Produktionsstandort.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die noch bestehenden, denkmalgeschützten Fertigungshallen der ehemals ansässigen Firma Orenstein und Koppel, das dazugehörige Verwaltungsgebäude sowie die in den 90er Jahre errichtete Druckerei des Axel-Springer-Verlages.

I. 2.5 Nutzungsstruktur / Realnutzung

Zur Zeit ist das Plangebiet durch eine Mischnutzung von Dienstleistungen, Handel, Lagernutzung und produzierendem Gewerbe geprägt. Grundstücksteilflächen bzw. Teile der denkmalgeschützten Hallen werden von einer Spedition, von verschiedenen Autohäusern mit Werkstatt sowie von einem Logistikunternehmen und einem Reifenhandel genutzt.

Einige der Hallen auf den hinteren Grundstücksteilen stehen inzwischen leer oder werden nur sporadisch von kleinen Handwerksbetrieben genutzt.

Seit den 90er Jahren ist eine Verlagsdruckerei - auf dem Grundstück Brunsbütteler Damm 172/156 - die einzige Produktionsstätte.

Im südwestlichen Randbereich des Planbereichs sind Einzelhandelsgeschäfte neu errichtet worden. Sie konnten in Abwägung mit den Planungszielen nur zugelassen werden, weil sie durch ihre Art oder ihren Umfang die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere die im FNP dargestellte Zentrenstruktur, oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht beeinträchtigen. Diese Einzelhandelsbetriebe berühren auf Grund der im Verhältnis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans immer noch relativ kleinen Grundstücksteilfläche nicht die Grundzüge der Planung (d.h. u.a. Verhinderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO nicht nur unwesentlich auswirken können). Durch diese Einzelhandelsvorhaben ist - auch kumulativ - von keiner städtebaulich relevanten Beeinträchtigung benachbarter städtischer Zentren auszugehen. Im Übrigen stehen diese Nutzungen auf Grund der vorstehend dargelegten Einschätzungen nicht im Widerspruch zur FNP-Darstellung, da negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind und das Ziel einer vorrangigen Erhaltung bzw. Entwicklung gewerblicher Bauflächen nicht beeinträchtigt wird. Damit wird dem Entwicklungsgrundsatz 8 i. V. m. Pkt. 5.2.1. Abs. 4 des Entwicklungsrahmens entsprochen.

Auf dem Grundstück östlich an den Planbereich angrenzend ist während des Aufstellungsverfahrens ein Baumarkt neu errichtet worden. Dieser wurde aus ähnlichen Gründen wie vorstehend als Einzelfall genehmigt, insbesondere auch da dieser Betrieb von einem anderen Standort, an dem er nicht stadtverträglich war, verlagert werden sollte. Der gesamte Planbereich ist bis auf eine aufgeschüttete Teilfläche von ca. 9000 m² am nordwestlichen Rand nahezu vollständig versiegelt.

I. 2.6 Gebäudebestand und Denkmalschutz

Die um die Jahrhundertwende durch die Waggonbaufirma Orenstein und Koppel errichteten Industrie- und Verwaltungsgebäude Brunsbütteler Damm 144/208 gehören neben den

Gebäuden von Siemens zu den besterhaltenen Ensemble von Industriebauten in Spandau. Das Gesamtensemble ist sowohl städtebaulich als auch bauhistorisch bedeutsam, steht unter Denkmalschutz und wird im Bebauungsplan als Gebäudeensemble nachrichtlich übernommen. Die Fabrik war der Ausgangspunkt der Besiedelung in dem bis 1901 unbebauten Gelände zwischen Spandau und Staaken. Die Industriehallen auf dem Grundstück Brunsbütteler Damm 144/208 entsprechen trotz zahlreicher Anbauten – alle in rotem Backstein – im Wesentlichen den Bauphasen 1901-1911 und 1921–1931. Das Verwaltungsgebäude bildet den repräsentativen Mittelpunkt des Firmengeländes zum Brunsbütteler Damm hin. Die Gebäude sind bis heute fast vollständig erhalten und wurden teilweise denkmalgerecht hergerichtet und werden gewerblich genutzt.

I. 2.7 Verkehrserschließung/ Verkehrswege

Das Gelände wird vom Brunsbütteler Damm - einer der Hauptverkehrsadern sowohl aus dem Berliner als auch aus dem Spandauer Zentrum in Richtung Berlin-Staaken/ Dallgow-Döberitz / Wustermark- erschlossen. Er ist Bestandteil des Berliner Hauptverkehrsstraßennetzes und im Verkehrsentwicklungsplan als überregionale Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III) dargestellt. Diese günstige Anbindung ist eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe.

In der Vergangenheit hatte das Areal direkten Güterbahnanschluss für die Produktion.

Unter Berücksichtigung der Stadtrandlage ist die Erschließung durch den ÖPNV als gut einzustufen: Auf dem Brunsbütteler Damm verkehrt eine Buslinie, die zum Fern- und S- Bahnhof Spandau und U - Bahnhof Rathaus Spandau in ca. 2,5 km Entfernung führt.

I. 2.8 Geologie, Böden, Grundwasser, Klima

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist durch die Weichselkaltzeit, also die jüngste Eiszeit, geprägt. Das Gebiet liegt im Bereich des Warschau - Berliner Urstromtals. Die eiszeitlichen Schmelzwasserströme haben hier Sande abgelagert, die z.T. auch kiesig oder schluffig sind. Das Relief ist - abgesehen von anthropogenen Umgestaltungen – nahezu eben. Die Entwicklung von Böden steht unter der Einwirkung verschiedener Umweltfaktoren. Die typischen Böden der Flusssandablagerungen sind hier tiefgründig entkalkte, podsolige Braunerden und Podsole. Vielfach sind die Böden jedoch nicht mehr in ihrer natürlichen Ausprägung vorhanden, sondern durch zahlreiche anthropogene Einflüsse gestört. So finden sich auch Rohböden.

Oberflächengewässer gibt es im Planbereich nicht. Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse weisen die glaziofluvialen Ablagerungen gute Wasserdurchlässigkeiten auf. Die Sande sind hervorragende Grundwasserleiter und erlauben eine ungestörte Grundwasserneubildung. Zugleich ist das Grundwasser gegenüber Verschmutzungen nur gering geschützt.

Der Untersuchungsraum liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. In den Sommermonaten überwiegt der ozeanische Einfluss mit West- bis Südwestwinden. Im Winter hingegen herrschen Ost- bis Südostwinde und osteuropäische Hochdruckgebiete vor. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 500 - 600 mm.

I. 2.9 Vegetation und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die Gewerbenutzung gekennzeichnet. Es stehen vereinzelt Bäume auf den Freiflächen. Die Stellplätze sind abgepflanzt. Die aufgeschüttete Freifläche auf dem hinteren westlichen Teil des Grundstücks 196-206 ist eine Rasenfläche mit vereinzelt Birken. Das Landschaftsprogramm 1994 stellt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Gewerbe- und Industrienutzung dar.

I. 2.10 Bodenbelastungen (Altlasten)

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind auf Grund der langjährigen altlastenrelevanten Nutzungen im Bodenbelastungskataster aufgeführt. Eine Teilfläche ist jedoch vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit: Der Schaden mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im östlichen Planbereichsteil wurde bereits 1990 bei den Baugründungsarbeiten festgestellt und anschließend saniert.

Da bislang jedoch keine systematischen Untersuchungen der gesamten Fläche durchgeführt worden sind, muss daher in den bislang nicht untersuchten Bereichen mit Boden- und ggf. auch Grundwasserbelastungen gerechnet werden.

Im Hinblick auf die bestehenden und zukünftig zulässigen Nutzungen besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Schon jetzt werden die i. R. st. Flächen in Kenntnis der vorhandenen Bodenbelastungen im Rahmen des zukünftig zulässigen Nutzungsspektrums gem. § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt, ohne dass Erkenntnisse gegen die Vereinbarkeit der ausgeübten Nutzungen mit den vorhandenen Bodenbelastungen bestehen und zu einem ordnungsbehördlichen Eingreifen veranlassen würde. Da durch die Umstellung der planungsrechtlichen Grundlagen von den Zulässigkeitskriterien des übergeleiteten Rechts auf die gültige Baunutzungsverordnung sich der bisher ausgeübte und zulässige Nutzungskatalog hinsichtlich sensibler Nutzungsarten nicht wesentlich verändert, sondern gewissermaßen als neu festzusetzende Nutzungsart übertragen wird, werden bezüglich der Belastungsintensität des Wirkungspfad es Boden / Mensch durch den Bebauungsplan VIII B-13 keine über die vorhandenen Bodenbelastungen hinausgehenden Konflikte initiiert oder verschärft, die eine weitere Untersuchungs- bzw. Sanierungsprophylaxe sowie bauleitplanerische Maßnahmen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erfordern.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass trotz der vorhandenen Bodenbelastungen die derzeit ausgeübten Nutzungen weiter ausgeführt werden können. Dieser Unbedenklichkeitsgrundsatz trifft noch mehr auf die zukünftig gem. des § 9 Abs. 3 BauNVO 90 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu. Sie können mindestens in der Weise verwirklicht werden, dass die vom Eigentümer bzw. Bauherrn in materiell-rechtlicher Eigenverantwortung zu gewährleistenden etwaigen Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen noch in einem angemessenen und im Verhältnis zum angestrebten Betriebszweck wirtschaftlich bzw. finanziell vertretbaren und zeitlich überschaubaren Aufwand durchgeführt werden können. Außerdem wird man im Bereich des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) derartige Nutzungen ohnehin nur bedingt zulassen, da diese nicht dem dort genannten Nutzungsspektrum entsprechen.

Darüber hinaus unterliegen die in einem Industriegebiet zukünftig ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit dem ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke der pflichtgemäßen planerischen Ermessensentscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren, mit der den Anforderungen zum Ausschluss von Gesundheitsgefahren ausreichend Rechnung getragen werden kann. Aufgrund des dringenden Planerfordernisses und der Prämisse, dass durch die Umstellung der planungsrechtlichen Grundlagen von den Voraussetzungen des Baunutzungsplans auf die aktuelle BauNVO die bestehende Nutzungsart für untergeordnete Nutzungen nur unwesentlich geändert wird, wird auf die repressiven bauaufsichtlichen Eingriffsmöglichkeiten (Einstellung von Arbeiten gem. § 78 BauO Bln i. V. m. der Baubeginnanzeige gem. §§ 63 Abs. 5, 71 Abs. 6 BauO Bln) sowie ordnungsrechtlichen Interventionsmöglichkeiten insbesondere gem. §§ 4, 9 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem § 2 Abs. 2 Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG) abgestellt.

Damit stehen der zuständigen Dienststelle ausreichende materiell-rechtliche Instrumente zur Durchsetzung und Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse zur Verfügung.

Verwaltungsintern wird sichergestellt, dass der für die Bodenschutzbelange zuständigen Dienststelle die Erkenntnisse zugänglich gemacht werden, die eine Beurteilung ermöglichen, ob der Eigentümer bzw. Bauherr seinen Rechtspflichten gem. §§ 3 und 13 Bauordnung 2006 sowie § 4 Abs. 1, §§ 7 und 9 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nachkommt.

Diese Möglichkeiten werden als ausreichend erachtet, so dass es als Ergebnis der Interessenabwägung nicht geboten ist, zugunsten einer abschließenden Altlastenverdachtserkundung auf die Festsetzung des Bebauungsplans – mit der Zielsetzung, insbesondere Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu sichern und großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen – zu verzichten. Das Abwarten der Festsetzung des Bebauungsplans zugunsten der Sicherstellung der Altlastensanierung würde zudem gegenüber dem bisherigen Rechtszustand keine Verbesserung, sondern eine Verschlechterung hinsichtlich der Ziele des neuen Planungsrechts bzw. der übergeordneten Planungen darstellen.

I. 2.11 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind Privateigentum.

I. 3 Planerische Ausgangssituation

I. 3.1 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV) / Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Ein maßgebliches Ziel der Raumordnung § 16 Abs. 6 LEPro für das Bebauungsplanverfahren ist die Beschränkung des großflächigen Einzelhandels außerhalb städtischer Zentren sowie die Sicherung der Zentrenstruktur. Mit Sicherung eines Gewerbegebietes unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird außerdem das Ziel 1.0.1 LEP eV - Vorrang der Innenentwicklung und schnellstmögliche Beplanung brachliegender Bauflächen - unterstützt.

I. 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) stellt das Gelände als gewerbliche Baufläche dar. Nach den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen, sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln und nur in besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischgebiete oder Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Ersterem steht die Altlastenproblematik, letzterem die Ziele des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) entgegen. Zudem lässt der auf dem Grundstück östlich des Geltungsbereichs befindliche Baumarkt als Folge einer sachgerechten kumulativen Betrachtung der Auswirkungen auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Zentrenstruktur grundsätzlich keinen Spielraum für die Ansiedlung von weiterem großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel.

I. 3.3 Landschaftsprogramm

Laut Landschaftsprogramms liegt der Bebauungsplanbereich im „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung“. Ziel in diesen Gebieten ist die Entwicklung des Grünanteils zur Verbesserung des Naturhaushalts und des Umweltschutzes durch verschiedene Maßnahmen z.B. Dach- und Wandbegrünungen, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen und geringe Versiegelung. Dazu gehören darüber hinaus in besonderem Maß der

Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen und bei Neuansiedlung die Förderung emissionsarmer Technologien.

I. 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe (STEP Gewerbe), vom Senat am 1999 beschlossen) nimmt die Inhalte des EpB auf und verknüpft dessen wirtschaftspolitische Ziele mit den Instrumenten des Bau- und Planungsrechts. Er qualifiziert die im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen und bringt sie mit den räumlichen Anforderungen des produzierenden Gewerbes zur Deckung. Wesentliche Ziele sind die Flächenvorsorge für eine angebotsorientierte Entwicklung, Flächenerhaltung und Standortprofilierung. Der Standort Klosterfelde soll für Maschinenbau und Verkehrstechnik profiliert werden und hauptsächlich gewerbliche, Bau-, Distributions- (Transport und Verteilung), produktionsorientierte Dienstleistungs- sowie Betriebe des verarbeitenden Gewerbes aufnehmen. Zudem wird explizit das städtebauliche Ziel formuliert, nicht produktionsgeprägte Nutzungen auszuschließen.

Als Handlungserfordernis formuliert der STEP Gewerbe, das derzeit geltende Planungsrecht anzupassen und auf die aktuelle BauNVO überzuleiten. Mit dieser Überleitung sind Nutzungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe), die u.a. ,die im Flächennutzungsplan bzw. im STEP Zentren dargestellte Zentrenstruktur beeinträchtigen können, nicht mehr zulässig.

Der Planbereich liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan (FNP) und im Stadtentwicklungsplan (STEP) definierten Spandauer Zentren Altstadt Spandau (Hauptzentrum) und Wilhelmstadt (Ortsteilzentrum).

Laut STEP verfügt der Westraum bei einer insgesamt ausreichenden Ausstattung mit Verkaufsfläche über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Fachmarktfächen.

Das Gelände liegt des Weiteren im Schwerpunktbereich 5 b (Klosterfelde Süd, Spandau) des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), das als Weiterentwicklung des 1992 aufgelegten Industrieflächensicherungskonzepts (ISK) am 07. September 1999 vom Berliner Senat beschlossen wurde.

Mit Hilfe des überarbeiteten, am 07. September 2004 vom Berliner Senat beschlossenen Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), wird das Konzept umgesetzt, insbesondere die "Bildung arbeitsteiliger Netzwerke" zu fördern und der Qualifizierung und Ergänzung der bestehenden Betriebe die produzieren - oder zur Produktion beitragen - zu dienen. Der Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels wird explizit widersprochen, da sie den o.g. Zielsetzungen zuwiderliefe.

Die Neuordnungsvorschläge des Planwerkes Westraum für den Geltungsbereich gehen davon aus, dass durch den Anschluss an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz auch auf dem Bereich westlich von Bahnhof und Altstadt Umnutzungsdruck lastet. Da diese Bereiche sich durch ihre gute Erschließung und zentrale Lage hervorragend für eine weitere gewerbliche Nutzung, wegen der verkehrlichen Belastung aber weniger für Wohn- oder Mischnutzungen eignen, bedarf die Gewerbeansiedlung besonderer Unterstützung. Um die Entwicklung des Spandauer Zentrums im Umfeld von Altstadt und Zitadelle nicht zu gefährden, muss der Einzelhandel in diesem Bereich deutlich begrenzt werden.

Die Ideen des Planwerkes Westraum stellen eine langfristige Entwicklungsperspektive dar, für die gegenwärtig kein Senatsbeschluss vorliegt.

I. 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Baunutzungsplan weist den Planbereich als reines Arbeitsgebiet der Baustufe 6 (d. h. höchstzulässige GRZ 0,6 und BMZ 8,4) aus. Mit dem Baunutzungsplan gelten übergeleitete städtebaulichen Vorschriften gemäß § 7 Nr. 11 der Bauordnung (BauO Bln) von 1958 u. a. zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur geschlossenen Bauweise fort.

D.h. es sind gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art zulässig - somit grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Verbrauchermärkte. Ausgenommen sind Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete nicht errichtet werden dürfen. Des Weiteren sind Wohnungen für Aufsichts- und bereichspersonal zulässig.

Der südlich an den Planbereich angrenzende Brunsbütteler Damm wird im Bebauungsplan VIII-101 vom 24. August 1970 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Geltungsbereichsgrenze ist zugleich nördliche Straßenbegrenzungslinie für den Brunsbütteler Damm sowie zugleich am 24. Mai 1901 förmlich festgestellte Baufluchtlinie.

Rechtwinklig zum Brunsbütteler Damm ist im Planbereich nahe der westlichen Geltungsbereichsgrenze für die ehemalige Straße 73 eine Straßen- und Baufluchtlinie vom 17. Januar 1910 förmlich festgestellt worden.

In der Umgebung des Bebauungsplans VIII-B13 wird der Bebauungsplan VIII-B2a mit ähnlichen Planungszielen aufgestellt (derzeitiger Stand: Festsetzungsverfahren). Außer diesen beiden Bebauungsplänen sind noch weitere Bebauungspläne gleicher Zielsetzung im Bezirk Spandau im Festsetzungsverfahren.

II. PLANINHALT

II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Planes

Bereits im Jahr 1985 sollte für den jetzigen Planbereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der für die planungsrechtlichen Ausweisungen für die gewerblichen Bauflächen auf die Vorschriften der aktuellen Baunutzungsverordnung umstellen sollte. Der Planbereich ist aus diversen Gründen jedoch nicht im damaligen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans VIII-B2 berücksichtigt worden.

Im Jahre 1989 wurde für den Planbereich die Aufstellung des Bebauungsplans VIII-B13 zur Überleitung von reinem Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan auf Industriegebiet (GI) der aktuellen BauNVO beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan wird die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und der Bereich vorrangig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe gesichert.

Nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten 1990 reduzierte sich die Nachfrage nach innerstädtischen Standorten für großflächigen Einzelhandel, so dass die Planaufstellung nicht weiterbetrieben wurde. Erst seit Ende der 90er Jahre besteht auf Grund von innerstädtischen Standortoptimierungen der Unternehmen im Einzelhandel wieder eine erhöhte Nachfrage nach großflächigen Verkaufsstandorten auch in diesem Bereich.

Auf Grund seiner Lage im historisch gewachsenen Gewerbe- und Industrieband Spandaus ist das Plangebiet besonders als Gewerbe- und Industriestandort geeignet. Es ist Teil der größten zusammenhängenden Fläche dieser Art in Berlin. Deren Existenz ist wesentlich für ein funktionsfähiges städtebauliches Gefüge innerhalb der Gesamtstadt.

Die Bedeutung dieses Gebiets ist auch den übergeordneten Planungsvorgaben (FNP, STEP Gewerbe, STEP Zentren und Einzelhandel) zu entnehmen, deren Ziel bezüglich des Geltungsbereichs auf die Sicherung der Flächen für den produktionsgeprägten Bereich und auf den Schutz der im Flächennutzungsplan dargestellten Zentrenstruktur ausgerichtet ist.

Da im Plangebiet die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nach geltendem Recht zulässig ist, besteht bei anhaltend großer Nachfrage die Gefahr einer allmählichen städtebaulichen Umstrukturierung des Gebietes vom produktionsgeprägten Gewerbestandort hin zu einem Einzelhandelsstandort. Letzterer könnte sich zu einer Konkurrenz für die umliegenden Zentren entwickeln und deren städtebaulich begründete Funktion und Bedeutung unterlaufen. Gleichzeitig stünden die Flächen trotz ihrer besonderen städtebaulichen Eignung als Produktionsstandort nicht mehr zur Verfügung. Dieser Tatbestand bildet den Ausgangspunkt der planerischen Überlegungen.

Auf Grund damaliger unterschiedlicher Auffassungen zwischen Bezirksamt Spandau und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 2. März 2000 in das Verfahren eingetreten (vgl. hierzu Teil IV Verfahren), um es mit den im folgenden Abschnitt dargestellten Zielen abschließen zu können.

Intention des Planes ist die Sicherung und Stärkung des bestehenden Gewerbe-, Produktions-, und Dienstleistungsstandortes zur Stabilisierung der städtebaulichen Gesamtstruktur entlang des Brunsbütteler Dammes. Gleichzeitig sollen städtebaulich nicht vertretbare Nutzungen ausgeschlossen werden. Vorgesehen ist die Anpassung des als übergeleiteter Bebauungsplan geltenden Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961) i.V.m. der Bauordnung für Berlin i. d. F. vom 21. November 1958 (BO 58) an die aktuellen Vorschriften der BauNVO 1990, um - wie im EpB vorgesehen - die Flächen vorrangig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu sichern.

Diese Zielsetzung basiert auf der besonderen Eignung des Grundstücks für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe auf Grund seiner Größe, seiner verkehrsgünstigen Lage zwischen

Bahntrasse und einer ausgebauten übergeordneten Hauptverkehrsstraße (Brunsbütteler Damm) sowie auf seine bisherigen Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet im Gewerbegebiet um die Spandauer Innenstadt.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung negativ auswirken können, werden mit der Ausweisung als Industriegebiet planungsrechtlich ausgeschlossen.

II. 2 Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet in Entwicklung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans fest. Das geschieht unter ausschließlicher Aufhebung aller der Art der baulichen Nutzung entgegenstehenden Festsetzungen, so dass nunmehr die Vorschriften des § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) gelten. Die Festsetzung berücksichtigt des Weiteren insbesondere die Entwicklungsplanungen (LePro, EpB, StEP Gewerbe bzw. Zentren und Einzelhandel).

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor hohen Immissionsbelastungen wird das Industriegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO 1990 nach der Art der zulässigen Nutzung dahingehend gegliedert, dass durch textliche Festsetzung die Art der Betriebe auf der Fläche ABCDA entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingeschränkt wird. Darüber hinaus können bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall gemäß § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder etwa von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Weitere Festsetzungen, z. B. zum Maß der Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Bauweise werden im Bebauungsplan nicht getroffen: Es gelten weiterhin die Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Baunutzungsplan i. V. mit den übergeleiteten Vorschriften der Bauordnung von 1958, u. a. zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur geschlossenen Bauweise, sowie die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien im Planbereich.

Der Bebauungsplan ist zusammen mit den weiter geltenden übergeleiteten Vorschriften und den Straßenbegrenzungslinie für den Brunsbütteler Damm als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs anzusehen.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble der Industrie- und Verwaltungsgebäude der Firma Orenstein und Koppel von 1899-1922, Denkmalnummer 09085498, ist nachrichtlich übernommen worden.

II. 3 Abwägung

Die festgesetzte Art der Nutzung bzw. deren Einschränkungen entsprechen - mit Ausnahme der Unzulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den nunmehr gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - den bisherigen Festsetzungen. Störungen der Umgebung auf Grund der bisher ausgewiesenen Nutzung sind nicht bekannt, so dass über Alternativen (siehe auch unter 3.1) nicht nachzudenken war.

Nach Umstellung auf die geltende Baunutzungsverordnung sind bestimmte Betriebe grundsätzlich nicht mehr zulässig, die jedoch nur noch auf Grund der übergeleiteten

Ausweisungen des Baunutzungsplans in diesem gewerblichen Baugebiet zulässig waren. In dieser Umstellung ist keine wesentliche Wertminderung im Sinne des § 42 BauGB zu erkennen, da die vorrangig in diesem Baugebiet zulässigen Einrichtungen nach wie vor grundsätzlich zulässig sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange äußerte das Stadtplanungsamt Spandau Bedenken zum Bebauungsplan bezüglich der Planungsziele, da die Ausweisung Industriegebiet (GI) erhebliche Immissionsstörungen für das angrenzende Wohngebiet auslösen würde und die geplante Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens - als Ausnahme von der Veränderungssperre - nicht mit den Bebauungsplanzielen übereinstimmen würde.

Nach eingehender Prüfung und in Abstimmung mit den Fachabteilungen wurde wie folgt abgewogen:

Das Plangebiet ist durch seine verkehrsgünstige Lage und historische Nutzung insbesondere für gewerbliche und industrielle Nutzung geeignet und daher Bestandteil des „Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)“ und des Stadtentwicklungsplans Gewerbe, dessen Zielsetzungen durch Beschlüsse des Senats als übergeordnete stadtentwicklungsplanerische Ziele bestätigt sind. Diese Beschlüsse beinhalten den Auftrag zur Umstellung des Planungsrechts auf die aktuelle BauNVO, da nach bisher gültigem Recht (Baunutzungsplan i.V.m. den übergeleiteten städtebaulichen Vorschriften gemäß § 7 Nr. 11 BO Bln von 1958) großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Planbereich grundsätzlich zulässig war.

Mit dieser Anpassung werden die Voraussetzungen geschaffen, einer sukzessiven Umstrukturierung des produktionsgeprägten Planbereichs entgegenzuwirken. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass auch in einem Industriegebiet (diese Art der Nutzung entspricht dem früheren „reinen Arbeitsgebiet“) Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht ausgeschlossen sind. Unzulässig sind lediglich Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sowie im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und die genannten Auswirkungen vergleichbare Handelsbetriebe. Voraussetzung für die Zulassung dieser Einzelhandelsbetriebe war der gutachterliche Nachweis, dass diese Betriebe nicht die genannten Auswirkungen zeigen. Da nicht von den genannten Auswirkungen auszugehen war, bestand Anspruch auf planungsrechtliche Zulassung. Eine Gefährdung für die benachbarten Orts-, Stadtteil- und Hauptzentren durch die Ansiedlung dieser Betriebe war nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die planerischen Zielsetzungen sind nicht zu erkennen. Durch die Zulassung einzelner Betriebe, auch im östlich angrenzenden Grundstücksbereich, ist jedoch grundsätzlich der Spielraum für die Zulassung weiterer Betriebe dieser Art in sinngemäßer Anwendung des § 15 BauNVO als eingeschränkt bzw. ausgeschlossen anzusehen.

Die angrenzende Wohnbebauung wird im benachbarten Grundstücksstreifen durch eine Beschränkung auf Betriebe oder Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geschützt. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe sind nicht erkennbar, da diese Regelung der ursprünglich geltenden Vorschrift des § 7 Nr. 5 der BO Bln von 1958 entspricht bzw. § 15 BauNVO ausführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde aufgestellt, um mit der Umstellung der Vorschriften über die zulässige Art der Nutzung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (Ausweisung Industriegebiet – GI), weiterhin Voraussetzungen zur Wiederansiedlung von Produktionsstätten innerhalb der Stadt als Beitrag zur Nutzungsmischung zu erhalten und zu verbessern. Gleichzeitig wird der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf nicht dafür stadtverträglichen Standortflächen entgegengewirkt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III. 1 Auswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Diese Auswirkungen sind nicht abschätzbar, weil der Inhalt des Bebauungsplans eine Angebotsplanung ist und die Umsetzung der planerischen Festsetzungen der Entscheidung der jeweiligen Eigentümer obliegt.

III. 2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Der Bebauungsplan wird durch eigenes Personal erarbeitet. Die Ausgaben für Planunterlagen werden im Rahmen der bei Kapitel 1220, Titel 540 07 – Vorarbeiten im Rahmen von Bauleitplanungsverfahren – veranschlagten Ausgaben finanziert.

III. 3 Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Bestandssicherung der gewerblichen Nutzung im Industriegebiet mit gleichzeitiger Zielsetzung eines Ausschlusses von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, sind keine erhöhten Verkehrsbelastungen aus der Gebietsnutzung zu erwarten. Mit der Ausweisung Industriegebiet sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Betriebe oder Betriebsteile, die das Wohnen wesentlich stören, wie z.B. Betriebe mit hohen Emissionen, dürfen nicht in der Nähe der angrenzenden Wohnbebauung errichtet werden.

Eingriffe auf Natur und Landschaft sind auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht zu erkennen, da sich die festgesetzte Art der zulässigen Nutzung grundsätzlich nicht verändert bzw. die bisherigen Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche unverändert fortgelten. Ein Ausgleich ist somit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist und zulässig war.

Aus dem selben Grunde sind auch keine neuen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Umweltprüfung ist auf Grund der geltenden bzw. übergeleiteten Vorschriften nicht erforderlich.

IV. Verfahren

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung begründet sich auf § 7 Abs. 1 und 2 AGBauGB. Für die Durchführung des Verfahrens ist § 233 Abs. 1 i. V. mit § 244 Abs. 1 BauGB angewendet worden, wonach die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden. Auf Grund des langen Verfahrensablaufs wird gemäß § 243 Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung angewendet.

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Bezirksamts Spandau vom 10. Januar 1989 eingeleitet worden. Der Beschluss wurde am 3. März 1989 im Amtsblatt für Berlin auf S.669 bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) erfolgte in der Zeit vom 13. März bis zum 14. April 1989. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf den Planinhalt.

Anschließend ruhte das Verfahren bis zum Eintritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im März 2000.

Mit Schreiben vom 2. März 2000 ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 AZG i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 und Satz 4 AGBauGB in das Bebauungsplanverfahren eingetreten.

Auf Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 3. Dezember 2002 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Grundstücke Brunsbütteler Damm 156/208 eingeschränkt worden. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 60 vom 13. Dezember 2002, S. 4878 bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Verfahrens ist das Referat II A beauftragt.

Während des Aufstellungsverfahrens sind Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung durchgeführt worden: Für den Planbereich ist eine Veränderungssperre erlassen und verlängert worden, die mit Ablauf des 20. Februar 2005 außer Kraft trat. Von dieser Veränderungssperre sind Ausnahmen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen worden (siehe unten).

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01. März bis 13. April 2004 statt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung sind 25 Stellungnahmen eingegangen. In 3 Schreiben wurden ergänzende Hinweise gegeben. Im wesentlichen wurden Bedenken vom Stadtplanungsamt Spandau bezüglich der Planungsziele geäußert, da die Ausweisung Industriegebiet (GI) erhebliche Immissionsstörungen für das angrenzende Wohngebiet auslösen würde und die geplante Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens - als Ausnahme von der Veränderungssperre - nicht mit den Bebauungsplanzielen übereinstimmen würde. Diese Bedenken sind zum Teil im Bebauungsplan berücksichtigt worden: Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind im Grenzbereich zur angrenzenden Wohnbebauung nur Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Regelung führt die Vorschrift des § 15 Abs. 1 BauNVO sinngemäß sowie örtlich bezogen und begründet aus.

Die weiteren Bedenken sind im Rahmen der Prüfung von Ausnahme von der Veränderungssperre geprüft worden. Auch in einem Industriegebiet (diese Art der Nutzung entspricht dem früheren „reinen Arbeitsgebiet“ des Baunutzungsplans) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Unzulässig sind lediglich Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich

auswirken können, sowie im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und die genannten Auswirkungen vergleichbare Handelsbetriebe.

Da auf Grund eines gutachterlichen Nachweises nicht von den genannten Auswirkungen auszugehen - auch nicht in Kumulation - war, bestand Anspruch auf planungsrechtliche Zulassung, aber auch kein Erfordernis der Abwehr. Eine Gefährdung für die benachbarten Orts-, Stadtteil- und Hauptzentren durch die Ansiedlung dieser Betriebe war nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die planerischen Zielsetzungen waren nicht zu erkennen.

Der Bezirk hat seine diesbezüglichen Bedenken insofern zurückgezogen, als er diese Betriebe auf Grund dieses Nachweises und der Ausnahme von der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt hat.

Durch die Zulassung einzelner Betriebe ist jedoch grundsätzlich der Spielraum für die Zulassung weiterer Betriebe dieser Art in sinngemäßer Anwendung des § 15 BauNVO als eingeschränkt bzw. ausgeschlossen anzusehen.

Nach eingehender Prüfung, Abwägung und in Abstimmung mit den Fachabteilungen ist das Aufstellungsverfahren mit unveränderter Zielsetzung und mit gleichem Inhalt fortgesetzt worden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans vom 13. März bis einschließlich 13. April 2006 ist am 03. März 2006 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 10, auf Seite 796, sowie - wegen eines Formfehlers in der Bekanntmachung - die erneute öffentliche Auslegung vom 20. März bis einschließlich 20. April 2006 - am 10. März im Amtsblatt für Berlin, Nr. 11, auf Seite 870 fristgerecht bekannt gemacht worden (§ 3 Abs. 2 BauGB 1998). Dabei wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 23. Mai 2006 beschlossen, den Bebauungsplan VIII-B13 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 8. Juni 2006 dem Bebauungsplan VIII-B13 gemäß § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs zugestimmt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049/2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 90) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Berlin, den 26. Juni 2006

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans VIII-B13 im Bezirk Spandau

Vom 26. Juni 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 7 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-B13 vom 10. März 2006 für die Grundstücke Brunsbütteler Damm 156/208 im Bezirk Spandau wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauen, Planen und Umweltschutz, Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.