

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

mit Änderungen gemäß
Rechtsprüfung durch SenStadt II v. 26. 5. 2011
und redaktioneller Aktualisierung des Verfahrensstandes

zum

Bebauungsplan 4 - 28

aufgestellt am 3. 4. 2009

mit Deckblatt vom 24. 11. 2009
und Änderungen vom 3. 12. 2009

für das Grundstück
Auerbacher Straße 10/14

und für eine Teilfläche des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“
(Teilflächen der Flurstücke 147 und 216/2)

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Grunewald

| Inhalt: | <i>Seite</i> | | <i>Seite</i> |
|--|--------------|--|--------------|
| 1. ERFORDERLICHKEIT | 3 | 6. VERFAHRENSABLAUF | 32 |
| 2. BESTAND | 4 | 6.1 Mitteilung der bezirk. Planungsabsicht | 32 |
| 2.1 Plangebiet | 4 | 6.2 Aufstellung des Bebauungsplanes | 32 |
| 2.1.1 Stadträumliche Lage und Einordnung | 4 | 6.2.1 Beschlussfassung | 32 |
| 2.1.2 Bisherige Nutzung | 4 | 6.2.2 Bekanntmachung im Amtsblatt | 32 |
| 2.1.3 Erschließung | 4 | 6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) | 32 |
| 2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage | 5 | 6.3.1 Beschlussfassung | 32 |
| 2.2.1 Ziele der Raumordnung u. Landesplanung | 5 | 6.3.2 Informierung von Dienststellen und TöB's | 32 |
| 2.2.2 Geltendes Planungsrecht | 5 | 6.3.3 Öffentliche Bekanntmachungen | 33 |
| 2.2.3 Verbindliche Bauleitplanung | 5 | 6.3.4 Durchführung | 33 |
| 2.2.3.1 Bebauungsplan IX-194 | 5 | 6.3.5 Ergebnis | 33 |
| 2.2.2.2 Baunutzungsplan | 5 | 6.4 Beteiligung der Behörden | 33 |
| 2.2.4 Vorbereitende Bauleitplanung | 6 | 6.4.1 Beschlussfassung | 33 |
| 2.2.4.1 Flächennutzungsplan (FNP) | 6 | 6.4.2 Durchführung | 33 |
| 2.2.5 Entwicklungspläne und Programme | 6 | 6.4.3 Ergebnis | 34 |
| 2.2.5.1 Bereichsentwicklungsplanung (BEP) | 6 | 6.5 1. Änderung d. Bebauungsplan-Entwurfs | 34 |
| 2.2.5.2 Stadtentwicklungspläne (StEP) | 6 | 6.5.1 Beschlussfassung | 34 |
| 2.2.5.3 Landschaftsprogramm (LaPro) | 6 | 6.6 Anwendg. d. beschleunigten Verfahrens | 35 |
| 2.2.6 Denkmalschutz | 8 | 6.6.1 Beschlussfassung | 35 |
| 2.2.7 Altlasten | 8 | 6.6.2 Bekanntmachung im Amtsblatt | 35 |
| 2.2.8 Sonstige planungsrelevante Belange | 8 | 6.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) | 35 |
| | | 6.7.1 Beschlussfassung | 35 |
| 3. PLANINHALT | 10 | 6.7.2 Öffentliche Bekanntmachungen | 35 |
| 3.1 Zielvorstellungen | 10 | 6.7.3 Informierung von Behörden bzw. TöB's | 35 |
| 3.2 Wesentlicher Inhalt | 10 | 6.7.4 Durchführung | 36 |
| 3.2.1 Art der Nutzung | 10 | 6.7.5 Quantitatives Ergebnis | 36 |
| 3.2.2 Maß der Nutzung | 11 | 6.7.6 Auswertung der vorgetragenen Belange | 36 |
| 3.2.3 Höhe baulicher Anlagen | 11 | 6.7.6.1 Persönliche Äußerungen | 36 |
| 3.2.4 Stellplätze und Garagen | 11 | 6.7.6.2 Schriftliche Stellungnahmen | 36 |
| 3.2.5 Begrünung | 11 | 6.8 Erneute Beteiligung der Behörden | 44 |
| 3.2.6 Erschließung | 11 | 6.8.1 Beschlussfassung | 44 |
| 3.2.7 Straßenverkehrsflächen | 12 | 6.8.2 Durchführung | 44 |
| 3.2.8 Außerkraftsetzen des bisherigen Planungsrechts | 12 | 6.8.3 Ergebnis der Beteiligung | 45 |
| 3.3 Abwägung u. Begründung d. Planinhaltes | 12 | 6.8.4 Auswirkungen auf den B-Plan-Entwurf | 45 |
| 3.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches | 12 | 6.9 2. Änderung d. Bebauungsplan-Entwurfs | 46 |
| 3.3.2 Art der Nutzung | 12 | 6.9.1 Beschlussfassung | 46 |
| 3.3.3 Maß der Nutzung | 17 | 6.10 Erneute u. eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit u. d. betroffenen TöB's | 46 |
| 3.3.4 Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise | 19 | 6.10.1 Beschlussfassung | 46 |
| 3.3.5 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse | 20 | 6.10.2 Informierung v. Behörden bzw. TöB's | 47 |
| 3.3.6 Stellplätze und Garagen | 20 | 6.10.3 Öffentliche Bekanntmachungen | 47 |
| 3.3.7 Begrünung | 21 | 6.10.4 Durchführung | 47 |
| 3.3.8 Erschließung | 21 | 6.10.5 Quantitatives Ergebnis | 48 |
| 3.3.9 Straßenverkehrsflächen | 22 | 6.10.5.1 Öffentlichkeit | 48 |
| 3.3.10 Außerkraftsetzen des bisherigen Planungsrechts | 22 | 6.10.5.2 Behörden u. sonstige TöB's | 48 |
| | | 6.10.6 Auswertung der vorgetragenen Belange | 48 |
| 4. AUSWIRKUNGEN DES B.- PLANES | 23 | 6.10.7 Auswirkungen auf den B-Plan-Entwurf | 49 |
| 4.1 Belange des Allgemeinwohls | 23 | 6.11 Erklärung der Planreife | 50 |
| 4.2 Maßnahmen zur Sicherung der Planung | 23 | 6.11.1 Beschlussfassung | 50 |
| 4.3 Grundsätze für soziale Maßnahmen | 23 | 6.11.2 Begründung | 50 |
| 4.4 Auswirkungen auf die Umwelt | 23 | 6.12 Festsetzungs-Verfahren | 50 |
| 4.4.1 Eingriff in Natur und Landschaft | 23 | 6.12.1 Beschlussfassungen Bezirksamt | 50 |
| 4.4.2 Auswirkungen auf Umweltprüfung und Umweltbericht | 24 | 6.12.2 Beschlussfassungen BVV | 50 |
| 4.5 Haushaltsmäßige Auswirkungen | 29 | 6.12.3 Anzeige an Senatsverwaltung | 50 |
| 4.6 Städtebaulicher Vertrag | 30 | 6.12.4 Festsetzungs-u. Verkündungsbeschluss | 51 |
| | | 6.13 Anwendung Überleitungsvorschriften | 51 |
| 5. ENTWICKLUNG AUS DEM FNP | 31 | 7. RECHTSGRUNDLAGEN | 51 |

1. ERFORDERLICHKEIT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im wesentlichen Flächen, die sich bisher im Besitz der Deutschen Bahn befanden und planungsrechtlich als „planfestgestelltes Bahngelände“ definiert waren.

Das Gelände grenzt in südlicher Richtung an ein ausgedehntes Wohngebiet mit hoher qualitativer Ausprägung. Nördlich grenzt das Gelände an den Schienenbereich des S-Bahnhofs „Grunewald“.

Da dieses Gelände nicht mehr für bahneigene Zwecke benötigt wird, wurde es Ende 2004 an private Erwerber verkauft.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf sah sich daher veranlasst, für das Gelände einen Bebauungsplan aufzustellen, um somit eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Geländes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

Durch Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 10.12.2008 wurde das heutige Grundstück Auerbacher Straße 10/14 (bis auf einen Streifen von 1 m Breite, angrenzend an das in Betrieb befindliche Eisenbahngelände) von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Für die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche des Flurstückes 147 (Teilfläche des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“) liegt ein Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 3. 12. 2009 vor, in dem mitgeteilt wurde, dass „die Teilfläche des Flurstücks 147 nicht als planfestgestellt im Sinne des Eisenbahnrechtes gilt.“

Somit kann die Straßenverkehrsfläche einer planungsrechtlichen Regelung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan 4-28 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Weitere Ausführungen s. Pkt. 4.4.2. und 6.6.

2. BESTAND

2.1 Plangebiet

2.1.1 Stadträumliche Lage und Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Auerbacher Straße 10/14 sowie eine Teilfläche des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“. Das Grundstück Auerbacher Straße 10/14 besteht aus den Flurstücken 337 und 338, die Teilfläche des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“ aus Teilflächen der Flurstücke 147 und 216/2.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 8.450 m².

Der Geltungsbereich erstreckt sich in südwestlich-nordöstlicher Ausdehnung und grenzt nordwestlich an den S-Bahnhof Grunewald mit den angrenzenden Gleisanlagen und südöstlich an den Siedlungsbereich des Ortsteiles Grunewald.

Nordwestlich des Geltungsbereiches verläuft nahezu parallel angrenzend an die Gleisanlagen die Bundesautobahn A115 (ehemals „AVUS“).

Bei dem sich vom Geltungsbereich ausgehend in südöstlicher Richtung befindlichen angrenzenden Wohngebiet handelt es sich planungsrechtlich um ein „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO, welches planungsrechtlich durch den am 4. 11. 2002 festgesetzten Bebauungsplan IX-194 festgesetzt wurde.

Das angrenzende Wohngebiet zeichnet sich aus durch großzügig bemessene Grundstücke, die auf Grund der bevorzugten Lage mit Beginn der Bauungsphase nur für finanziell vermögende Schichten der Bevölkerung in Frage kamen. Dementsprechend ist auch heute noch das Ortsbild geprägt durch Villen und Landhäuser aus der Gründerzeit, inzwischen durchsetzt mit moderneren Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

2.1.2 Bisherige Nutzung

Die entlang der Auerbacher Straße gelegenen Flächen wurden in der Vergangenheit für gewerbliche Nutzungen vermietet (Autohaus, Werkstatt, Reiterhof). Die Gebäude der Kraftfahrzeug-Betriebe waren mit Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanes (2006) bereits größtenteils abgerissen. Eine Nutzung fand erkennbar nicht mehr statt. Der Betrieb des Reiterhofes kam in den Folgejahren zum Erliegen. Spätestens seit Ende 2009 fand erkennbar keine Nutzung mehr statt.

Der Platz „Am Bahnhof Grunewald“ einschließlich des Vorplatzes des S-Bahnhofs Grunewald ist verkehrlich ausgebaut.

2.1.3 Erschließung

Südlich grenzt der Geltungsbereich an die Auerbacher Straße, die auch die Erschließungsfunktion für das hier gelegene Baugrundstück übernimmt. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches beinhaltet den nord-westlichen Teil des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“.

Anlässlich der Beteiligung der Behörden (s. Pkt. 6.4) teilten die Berliner Wasser-Betriebe in der Stellungnahme vom 15. 5. 2007 mit, dass die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Auerbacher Straße für den Anschluss von Dachflächen und versiegelten Flächen nicht zur Verfügung stehen. Anfallendes Regenwasser ist zur Versickerung zu bringen.

Der Stromversorger Vattenfall teilte anlässlich der Beteiligung der Behörden (s. Pkt. 6.4) mit Stellungnahme vom 22. 5. 2007 mit, dass für die geplante Bauung geringe Kabelumlegungen notwendig seien.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Durch die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 5. 5. 2009 (anlässlich der erneuten Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB) wird bestätigt, dass der Bebauungsplan sich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

Das Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang der Innenentwicklung) wird berücksichtigt.

Die Planungsabsicht ist an das -zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch geltende) Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro 2003- (Begrenzung des Anteils an Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet) angepasst.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und 4 LEPro 2007 (Vorrang Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, Zuordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu zentralen Orten) sowie mit dem Zielen 4.5 Abs. 1 Nr. des LEP B-B vom 31. 3. 2009 (Gestaltungsraum Siedlung) und 4.7. LEP B-B (großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur unter Berücksichtigung von Konzentrationsgebot, raumordnerischem Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot).

2.2.2 Geltendes Planungsrecht

Das als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzte Grundstück Auerbacher Straße 10/14 befand sich im Besitz der Deutschen Bahn und war planungsrechtlich als „planfestgestelltes Bahngelände“ einzuordnen.

Durch Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 10.12. 2008 wurde das Grundstück Auerbacher Straße 10/14 (bis auf einen Streifen von 1 Meter Breite, angrenzend an das in Betrieb befindliche Eisenbahngelände) von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Durch diese Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn.

Auf Grund der erfolgten Freistellung wurde -in Verbindung mit dem Verkauf des Grundstücks- eine neue Flurstücksbildung durchgeführt. Die „freigestellte“ Fläche erhielt die Flurstücksnummer 338 (vorher Nr. 126-teilweise), der 1 m breite „Schutzstreifen“ erhielt die Nr. 337.

Infolge der Freistellung des Grundstückes Auerbacher Straße 10 / 14 (neue Flurstücksnummer 338) von Bahnbetriebszwecken unterliegt es planungsrechtlich den Regelungen gemäß § 34 BauGB.

2.2.3 Verbindliche Bauleitplanung

2.2.3.1 Bebauungsplan IX-194

Der am 4. 11. 2002 festgesetzte Bebauungsplan enthält u. a. Festsetzungen zu Straßenbegrenzungslinien, die nunmehr durch den Bebauungsplan-Entwurf 4-28 aufzuheben und neu festzusetzen sind.

Es handelt sich dabei um die im Bebauungsplan IX-194 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie, die den Platz „Am Bahnhof Grunewald“ nördlich abgrenzt.

2.2.3.2 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. 12. 1960 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-28 überwiegend als „Bahnfläche“ dar (nachrichtliche

Übernahme der nach den Eisenbahngesetzen planfestgestellten Betriebsstrecken und zweckgebundenen Anlagen).

Entsprechend der unter Pkt. 2.2.1 dargelegten Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist vorgenannte nachrichtliche Übernahme des Baunutzungsplanes unbeachtlich.

Die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche des Flurstückes 216/2 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Teilfläche ist Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, registriert mit der Straßenblattnummer 288 gemäß Verfügung des Tiefbauamtes vom 8. 7. 1964.

2.2.4 **Vorbereitende Bauleitplanung**

2.2.4.1 **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt auf Grund der nicht parzellenscharfen Darstellungssystematik im Grenzbereich der Darstellung von „Bahnfläche“ bzw. „Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung“ im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. 11. 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. 2. 2011 (ABl. S. 438).

2.2.5 **Entwicklungspläne und Programme**

2.2.5.1 **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

In der Fortschreibung des Entwurfs des Nutzungskonzeptes (Stand Oktober 2007) wird die Fläche, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan 4-28 erfasst wird, als Kerngebietsfläche dargestellt. Der Platz „Am Bahnhof Grunewald“ ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

2.2.5.2 **Stadtentwicklungspläne (StEP)**

Im Teilplan „Wohnen“ des Stadtentwicklungsplanes (Juni 1999) befindet sich der Geltungsbereich in einem Bereich, der gekennzeichnet wurde als „Möglicher Flächennutzungsplan-Änderungsbereich, Reduzierung / Zuwachs von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen.“

Die anderen Teilpläne haben bezogen auf den Geltungsbereich keine speziellen Aussagen.

2.2.5.3 **Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm hat zwar keine allgemeine Rechtsverbindlichkeit, es enthält jedoch Vorgaben, die bei räumlichen Planungen, so also auch unmittelbar bei der Flächennutzungsplanung und als Entwicklung daraus dann mittelbar für die Bebauungsplanung zu berücksichtigen ist.

Aus dieser Abhängigkeit ergibt sich, dass die Zielvorstellungen des Landschaftsprogramms auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Abwägung mit einzustellen sind.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. 7. 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 21. 9. 2004 (ABl. S. 3968) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. 10. 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 12. 2008 (BGBl. S. 2998) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar.

Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Teil-Programmen:

- Naturhaushalt/ Umweltschutz,
- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild und
- Erholung und Freiraumnutzung.

Aus den Teil-Programmen ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Ausweisungen und beachtenswerte Maßnahmen:

Naturhaushalt/Umweltschutz:

Das Teil-Programm „Naturhaushalt/Umweltschutz“ weist das Plangebiet als „Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung“ und als „Vorranggebiet Klimaschutz“ aus.

Für den Bebauungsplan sind aus dieser Zuordnung folgende Maßnahmen beachtenswert:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- u. Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.
- als Vorranggebiet Klimaschutz:
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung u. Verbesserung des Luftaustausches
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Biotop- und Artenschutz

Das Teil-Programm „Biotop- und Artenschutz“ weist den Geltungsbereich als „Waldbaumsiedlungsgebiet“ aus.

Für den Bebauungsplan sind aus dieser Zuordnung folgende Maßnahmen beachtenswert:

- Ergänzung von Waldbäumen und ökologischer Pflege in Gärten, Großhöfen und auf Abstandsgrünflächen
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu den Wäldern
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Landschaftsbild:

Das Teil-Programm „Landschaftsbild“ weist den Geltungsbereich wie vorangehend als „Waldbaumsiedlungsgebiet“ aus.

Für den Bebauungsplan sind aus dieser Zuordnung folgende Maßnahmen beachtenswert:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihre charakteristischen Gestaltungselemente (Villengebiete, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre)
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen.

Erholung- und Freiraumnutzung:

Das Teil-Programm „Erholung- und Freiraumnutzung“ weist den Geltungsbereich als „Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung“ aus.

Für den Bebauungsplan sind aus dieser Zuordnung folgende Maßnahmen beachtenswert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen.

2.2.6 **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des festzusetzenden Straßenlandes ein kleiner Randteil des Denkmalsbereiches „Am Bahnhof Grunewald“. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

Auf Grund der Stellungnahmen des Landesdenkmalamtes im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB wird der Denkmalsbereich durch einen textlichen Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2.2.7 **Altlasten**

Für Teilflächen des Grundstücks im Bereich Auerbacher Straße 12 und 14 sind im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 763 Altlastenverdachts-Hinweise aufgeführt in Folge der früheren altlastenrelevanten Nutzungen durch die Bahn und Tankanlagen auf dem Grundstück Nr. 14 und einer Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Nr. 12.

Da es sich nur um Verdachtsflächen handelt, ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nach Auskunft des Umweltamtes nicht erforderlich.

Bei Eingriffen in den Boden sind Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, dies erfolgt im späteren Zulassungsverfahren von Bauvorhaben.

Zudem handelt es sich bei auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Bauvorhaben um solche, bei denen die Nutzung hinreichend vereinbar ist mit den im vorliegenden Fall gegebenenfalls vorhandenen Altlasten. Es ist nicht erkennbar, dass von den ggf. vorhandenen Altlasten Gefahren für potentielle Nutzer entstehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwar zu begrünen. Sie dienen aber nicht als Nutzungsfläche für Menschen, weder passiv, z. B. als Erholungs- oder Bewegungsfläche, noch aktiv, z. B. zum Anbau von Nutzpflanzen.

2.2.8 **Sonstige planungsrelevante Belange**

Erschütterungsschutz

Infolge des unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Eisenbahnbereiches wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor Erschütterungen bei der Errichtung von Gebäuden die „Anhaltswerte“ der DIN 4150, Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen), zu beachten sind.

Abstimmung mit der Bahn

Die DB Netz AG teilt im Rahmen der Beteiligung der Behörden (s. Pkt. 6.4) mit, dass konkrete Planungen in Eisenbahnnähe der Bahn zur Prüfung vorzulegen wären.

Lärmschutz

Gegebenenfalls erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens nachzuweisen (s.a. Pkt. 4.4.2).

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis von Charlottenburg-Wilmersdorf wurde am 9. 2. 2010 für das Grundstück Auerbacher Straße 10/14 eingetragen, dass

- auf dem Grundstück Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind
- der Deutschen Bahn in einem bestimmten Grundstücksbereich ein uneingeschränktes Zugangsrecht zum vorhandenen Tunnelbereich (ehemals westlicher Zugang) zur Verfügung steht.

3. **PLANINHALT**

3.1 **Zielvorstellungen**

Zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung im Planbereich (s. Pkt. 1) und in Folge der sich aus der stadträumlichen Lage (s. Pkt. 2.1.1) und den Eigentumsverhältnissen im Geltungsbereich (s. Pkt. 1) ergebenden Abhängigkeiten und Auswirkungen, ist das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes von folgenden Zielvorstellungen ausgegangen:

- Künftige Bauvorhaben sollen nach Art und Maß der Nutzung einerseits mit der angrenzenden Siedlungsstruktur des Ortsteiles Grunewald und andererseits mit den vorhandenen Lärmimmissionen des Bahngeländes und der Autobahn vereinbar sein.
- Der Geltungsbereich befindet sich eigentumsrechtlich in „privater Hand“, ist in großen Teilen inzwischen von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden und ist demnach derzeit planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen (s. Pkt. 2.2.1). Dieser Bereich ist daher von der Art der Nutzung so auszuweisen, dass kein wertmindernder „Planungsschaden“ verursacht wird. Weiterhin sollen die im Geltungsbereich gelegenen Erschließungsflächen im Bereich des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“ gesichert werden.

Die voranstehend genannten Bedingungen erfordern daher die Festsetzung von Nutzungen auf dem Baugrundstück, die mit den vorhandenen Gegebenheiten in städtebaulicher, wirtschaftlicher und immissionsverträglicher Hinsicht vereinbar sind. Weiterhin ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich, um die Erschließungsfunktion der im Geltungsbereich gelegenen Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Die aus den vorgenannten Anforderungen entwickelten, vorgesehenen Festsetzungen werden nachfolgend (Pkt. 3.2.1ff) dargestellt.

3.2 **Wesentlicher Inhalt**

3.2.1 **Art der Nutzung**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches erfolgt eine Festsetzung als „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO.

Die Zulässigkeiten innerhalb des Kerngebiets werden durch Textliche Festsetzungen (TF) differenziert.

Demnach sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 7 Abs. 2 Nr.2 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

Folgende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

Schank- u. Speisewirtschaften (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).-s. TF Nr. 1.

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) -s. TF Nr. 2 .

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) -s. TF Nr. 3.
- sonstige Tankstellen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) -s. TF Nr. 4.
- sonstige Wohnungen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) -s. TF Nr. 4.
- Werbeanlagen, sofern sie nicht einer im Geltungsbereich befindlichen Stätte der Leistung dienen (gemäß § 12 AGBauGB) -s. TF Nr. 5.

3.2.2 **Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird vorgegeben durch eine sog. „Baufenster“ - Festsetzung. Zum einen wird hierbei die bebaubare Fläche durch Baugrenzen begrenzt. Zusätzlich wird durch Angabe einer höchstzulässigen Geschossfläche (GF) und einer höchstzulässigen bebaubaren Grundfläche (GR) die durch Baugrenzen abgegrenzte bebaubare Fläche eingeschränkt. Hierdurch ergibt sich ein gewisser Gestaltungsfreiraum für zukünftige Bauvorhaben.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 werden Aufenthaltsräume und die zu ihnen gehörigen Treppenträume, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen auf die Geschossfläche angerechnet.

3.2.3 **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe von Gebäuden wird begrenzt durch die Angabe der Anzahl der Vollgeschosse im Plan (III) in Verbindung mit der Angabe der Höhe baulicher Anlagen in Form einer Gebäudeoberkante (OK 59,0 m über NHN) in der textlichen Festsetzung Nr. 7. Daraus ergibt sich auf Grund der topographischen Lageverhältnisse eine Gebäudehöhe von ca. 13 m.

3.2.4 **Stellplätze und Garagen**

Die Anlegung von Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 über eine Ausnahmeregelung bei Einhaltung bestimmter, in der textlichen Festsetzung genannter Kriterien, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO möglich.

Des Weiteren wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 die Anlegung von Stellplätzen ausgeschlossen für einen 6 bzw. rd. 8 m breiten Streifen entlang der angrenzenden Auerbacher Straße bzw. angrenzend an die mit Wohngebäuden bebauten Nachbargrundstücke.

Die Errichtung von Garagen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untersagt.

3.2.5 **Begrünung**

Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird vorgeschrieben, dass für jeweils 5 Stellplätze ein Baum mit einem bestimmten Durchmesser zu pflanzen und zu unterhalten ist.

3.2.6 **Erschließung**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 in Verbindung mit entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind in bestimmten Bereichen des Baugrundstücks Ein- und Ausfahrten unzulässig.

3.2.7 **Straßenverkehrsflächen**

Durch den Bebauungsplan werden die zu verkehrlichen Zwecken ausgebauten Teilflächen der Flurstücke 147 und 216/2 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für den Platzrand wird -in Verlängerung der durch den Bebauungsplan IX-194 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie vom 4. 11. 2002- die Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 wird dargelegt, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt.

Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche nach Art und Weise ihrer spezifischen Nutzung bleibt der zuständigen Fachplanung vorbehalten.

3.2.8 **Außerkräftsetzen des bisherigen Planungsrechtes**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 wird dargelegt, dass sämtliche bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Bebauungsplan 4-28 außer Kraft gesetzt werden.

3.3 **Abwägung und Begründung des Planinhaltes**

3.3.1 **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus den unter Pkt. 1. dargestellten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Es handelt sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Großteil um Gelände, das von der Bahn verkauft wurde und daher nach der Freistellung von Bahnzwecken anderweitig wirtschaftlich verwertet und genutzt werden kann.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergab sich daher aus dem Erfordernis, das Baugrundstück, das nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu behandeln ist, einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen, die zu keinen bzw. zu den geringst möglichen Interessenkonflikten führt. Weiterhin soll der zu Verkehrszwecken genutzte Vorplatz des S-Bahnhofes Grunewald entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entlang des S-Bahnhofsgebäudes folgt der Forderung des Amtes für öffentlichen Bauens, Fachbereich Tiefbau (zum damaligen Zeitpunkt „Grünflächen- und Tiefbauamt“) anlässlich der Beteiligung der Behörden (s. Pkt. 6.4), damit der Vorplatz vor dem Bahnhofsgebäude in Gänze als öffentliches Straßenland ausgewiesen werden kann.

Das Eisenbahnbundesamt teilte in seiner Stellungnahme vom 3. 12. 2009 mit, dass „die Teilfläche des Flurstücks 147 nicht als planfestgestellt im Sinne des Eisenbahnrechtes gilt. Die Durchführung eines Verfahrens...zur Freistellung von... Bahnbetriebszwecken ist daher nicht erforderlich.“

3.3.2 **Art der Nutzung**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches erfolgt eine Festsetzung als „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO.

Die Festsetzung als Kerngebiet ergibt sich aus der Lage des Grundstücks zwischen dem angrenzenden planfestgestellten Bahngelände einerseits und dem angrenzenden Wohngebiet andererseits und den sich daraus ergebenden Konsequenzen, insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Hinsicht.

Auf Grund der Standortfaktoren (Lage im Stadtraum, Umgebung, Größe des Plangebietes) ist erkennbar, dass es sich hierbei nicht um ein Kerngebiet im Sinne eines innerstädtischen Kerngebietes handelt, sondern um ein Kerngebiet, in dem in der Hauptsache bestimmte kerngebietstypische Nutzungen ermöglicht werden sollen - unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung und der Bedürfnisse der umliegenden Anwohner. Gleichwohl sind auch überörtliche Interessen von Handelsbetrieben und Dienstleistungsanbietern zu berücksichtigen.

Das vorgesehene Kerngebiet übernimmt somit eine für die umliegenden Wohngebiete in den Ortsteilen Grunewald und Eichkamp dienende Funktion in Form einer konzentrierten Aufnahme der vorgenannten Einrichtungen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich in einer Entfernung von ca. 250 m bereits ein Einzelhandelsbetrieb befindet. Dieser Betrieb befindet sich unweit des S-Bahnhofs Grunewald in der Trabener Straße. Insofern ergibt sich durch das geplante zusätzliche Nahversorgungsangebot in der Auerbacher Straße eine Konzentration um den S-Bahnhof Grunewald innerhalb einer radialen Entfernung von 400 - 600 m, die hinsichtlich der Verkaufsflächen kennzeichnend ist für die Definition als Nahversorgungszentrum. Im (erweiterten) Einzugsbereich von bis zu 800 m Entfernung vom S-Bahnhof befinden sich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe. Der nächstgelegene Einzelhandelsbetrieb befindet sich am Roseneck in einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie.

Die dargestellte Situation in den um den S-Bahnhof Grunewald angesprochenen Wohngebieten zeigt, dass diese Gebiete hinsichtlich des Bestandes mit Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung unterversorgt sind.

Zudem ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die Belange der Wirtschaft, d.h. also auch der mittelständischen Struktur, im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes für den in Rede stehenden Planbereich ist zudem auch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar. Weiter Ausführungen s. Pkt. 5.

Die vorgesehene Festsetzung des Kerngebietes (MK) in unmittelbarer Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet (WA, festgesetzt durch den Bebauungsplan IX-194) ist grundsätzlich zulässig, da die Gebietsarten MK und WA nach der Wertung des Ordnungsgebers nicht von vornherein unverträglich sind (gemäß Kommentar zu § 7 BauNVO, Fickert/Fieseler, 11. Auflage, 2008, Rn. 3.1).

In Folge der vom angrenzenden planfestgestellten Bahngelände und der Autobahn ausgehenden Lärmemissionen kommt eine Wohn- oder Mischgebietsnutzung nicht in Frage.

Insofern konnte auch der Vorgabe des Landschaftsprogramms (s. Pkt. 2.2.4.3) hinsichtlich der Ausweisung eines Wohnquartiers zur Verbesserung der Freiraumversorgung nicht gefolgt werden.

Die von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz für den Geltungsbereich berechneten Lärmauswirkungen betragen - je nach Entfernung zur Grundstücksgrenze des Bahngeländes - zwischen 60 - 70 dB(A) für den Tag und 55 - 65 dB(A) für die Nacht.

Nach der DIN 18005 gelten als Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete für den Tag 55 dB(A) und für die Nacht 45/40 dB(A), für Kerngebiete für den Tag 65 dB(A) und für die Nacht 55/50 dB(A).

Angesichts der topographischen Lage und der relativ geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 4-28 ergibt sich deutlich, dass eine Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes mit den dafür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, insbesondere einer großflächigen Schallschutzwand, nicht in Betrachtung gezogen werden kann.

Schon allein auf Grund der relativ geringen Flächendimension wird deutlich, dass sich bauliche Schallschutzmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-28 nicht „rechnen“. Die Umlegung der für bauliche Schallschutzmaßnahmen entstehenden Kosten würde sich bei den zu realisierenden Bauvorhaben in zu großem Umfang auf die einzelnen Nutzer im Kauf- oder Mietpreis auswirken.

Außerdem ergibt sich auf Grund der gegebenen Geländesituation, dass die Immissionsquellen (Autobahn und Bahngelände) sich über dem Baugrundstück befinden. Der straßenseitige Anschluss des Baugrundstücks befindet sich durchschnittlich ca. 2 m tiefer als die rückwärtige Grundstücksgrenze zum Bahngelände. Die Errichtung einer Schallschutzwand an der rückseitigen Grundstücksgrenze, auf der Oberkante der Böschung zum Bahngelände, würde dazu führen, dass die Schallschutzwand und die Böschung eine „Wand“-Wirkung von voraussichtlich rd. 10 m Höhe und mindestens 150 m Länge ergeben würde. Zudem müsste die Schallschutzwand an den Enden abgewinkelt bis zur straßenseitigen Baugrenze herangeführt werden, um auch die Schallimmissionen abzuschirmen, die an den seitlichen Enden vorbei gelangen würden. Da auch die Schallschutzwand eine bestimmte Grundfläche für die Standsicherheit benötigt, ist es außerdem fraglich, ob die Schallschutzwand oben auf der Böschung an den Bahngleisen errichtet werden könnte. Möglicherweise ist die Böschung für die stand-sichere Errichtung im oberen Bereich zu schmal, so dass die Schallschutzwand vom Fuß der Böschung an aufragen würde und dementsprechend in ihrer Massivität noch weitaus stärker die angrenzende Bebauung und das Ortsbild beeinträchtigen würde. Die Höhe und der Umfang einer derartigen Schallschutzanlage würde sich auch im Hinblick auf die optische Wirkung in Bezug auf die geplanten Gebäude und das Ortsbild erheblich beeinträchtigend auswirken.

Insofern scheidet die Festsetzung einer Wohn- oder Mischgebietsnutzung als mögliche Alternative hier aus.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen war davon auszugehen, dass durch die Festsetzung des Kerngebietes auch keine Zunahme von Lärmemissionen zu erwarten ist, die für das angrenzende Wohngebiet unzumutbar wäre. Weitere Ausführungen hierzu siehe unter Pkt. 4.4.2 (Auswirkungen...bezogen auf den Menschen).

Weitere Gründe zur Rechtfertigung der vorgesehenen Festsetzung eines Kerngebietes ergeben sich aus der Berücksichtigung nachfolgend dargestellter Belange.

Durch die Ausweisung als Kerngebiet wird das Grundstück einer Nutzung zugeführt, die keinen wertmindernden „Planungsschaden“ verursacht.

Eine Nutzung als Natur-, Freizeit- oder Erholungsfläche konnte daher nicht in Betracht gezogen werden.

Insofern konnte auch den Vorgaben des Landschaftsprogramms (s. Pkt. 2.2.4.3 hinsichtlich der Berücksichtigung von Entsiegelungsmaßnahmen, Klimaschutzziele oder der Ausweisung als Waldbaumsiedlungsgebiet nur in geringem Umfang gefolgt werden (s. Ausführungen zum Maß der Nutzung, Pkt. 3.2.2 und zur Begrünung, Pkt. 3.2.5).

Auf Grund der voranstehend dargelegten Ausgangssituation kommt demnach nur eine gewerbliche Nutzung in Frage, die mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar ist. Insofern konnte auch eine reine GE-Festsetzung nicht in Betracht gezogen werden, da sie siedlungsstrukturell für den umgebenden Ortsteil nicht geeignet ist. Aber auch die in einem Kerngebiet möglichen Nutzungen waren dahingehend zu prüfen, inwieweit sie mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar sind. Deshalb wird die Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO durch

zusätzliche textliche Festsetzungen so gegliedert, dass die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Darüber hinaus wird durch zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan und durch textliche Festsetzungen hinsichtlich der Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen die Gebäudedimensionierung dahingehend eingeschränkt, dass die im Kerngebiet zu errichtenden Gebäude sich ebenfalls städtebaulich in die angrenzende Wohnbebauung einpassen. Zusätzlich wird dadurch erreicht, dass die Kerngebiets-Nutzung in einer kleinteiligeren Größenordnung errichtet wird als in innerstädtischen Kerngebieten, so dass die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Des Weiteren wird auch durch die „Baufenster“ - Festsetzung (s. Pkt. 3.2.2) gewährleistet, dass die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich in keinem unververtretbaren nachteiligen Umfang auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet auswirken.

Als allgemein zulässige Nutzungen werden demnach zugelassen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

Darüber hinaus ist zulässig die Nutzung der Gebäude für freiberuflich Tätige gemäß § 13 BauNVO.

Es handelt sich bei den vorgenannten Nutzungen um solche, von denen im allgemeinen davon ausgegangen werden kann, dass von ihnen keine Störungen ausgehen, die sich im angrenzenden Wohngebiet als nicht zumutbar auswirken würden.

Das vorgesehene Nutzungsangebot wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (IB) unterstützt. Anlässlich der Beteiligung der Behörden (s. Pkt. 6.4) teilte die Senatsverwaltung in der Stellungnahme vom 11. 5. 2007 mit, dass das vorgesehene Kerngebiet dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 entspricht, wenn eine wohngebietsbezogene Mischnutzung von Büro, Einzelhandel und Dienstleistungen möglich ist.

Folgende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

Schank- u. Speisewirtschaften (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).-s. TF Nr. 1.

In Kerngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 7 Abs. 2 BauNVO planungsrechtlich zulässig. Im Gegensatz zu Schank- und Speisewirtschaften in allgemeinen Wohngebieten, die von ihrer Größenordnung her auf die Gebietsversorgung abzustellen sind, existiert eine derartige Beschränkung für kerngebiets-typische Schank- und Speisewirtschaften nicht. Kerngebietstypische Schank- und Speisewirtschaften sind demnach von ihrer Größe flächenmäßig her nicht limitiert und können zudem auch eine überregionale Bedeutung bzw. einen überregionalen Einzugsbereich aufweisen, etwa aufgrund einer besonderen Ausrichtung ihres Speisen- und Getränkeangebotes. Gegen Schank- und Speisewirtschaften, die von ihrer Flächengröße her mit von im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Betrieben vergleichbar sind, bestehen keine Bedenken. Vor dem Hintergrund der umgebenden Wohnnutzung sind im Bebauungsplan-Entwurf 4-28 kerngebiets-typische Schank- und Speisewirtschaften jedoch hinsichtlich ihrer Größe und der von ihnen ausgehenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft, speziell in verkehrlicher Hin-

sicht vor dem Hintergrund der hohen Lärmimmissionen einer konkreten Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Im Falle der vorgenannten Nutzungen wäre demnach im Einzelfall zu prüfen, inwieweit sich die beantragte Nutzung im Tag - und Nachtbetrieb störend auf die umgebende Nutzung auswirken würde. Maßgebliche Faktoren der Beurteilung sind hierbei im wesentlichen die Größenordnung, die Betriebszeiten und die Lärmemissionen des Betriebes. Wobei es bei den Lärmemissionen nicht allein ankommt auf die durch den Betrieb unmittelbar hervorgerufenen Auswirkungen, sondern auch auf die mittelbar eintretenden Auswirkungen, wie z.B. durch den Parkplatzsuchverkehr, der sich u. a. in den Nachtstunden störend auf die angrenzende Wohnnutzung auswirken würde oder eventuell beantragter Sitzplätze außerhalb eines Gebäudes.

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) -s. TF Nr. 2 .
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) -s. TF Nr. 3.
- sonstige Tankstellen (gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) -s. TF Nr. 4.
- sonstige Wohnungen (gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) -s. TF Nr. 4.
- Werbeanlagen, sofern sie nicht einem Betrieb an der Stätte der Leistung dienen (gem. § 12 AGBauGB) -s. TF Nr. 5.

Die allgemein im Kerngebiet gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Vergnügungsstätten werden im vorliegenden Fall ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten können sich störend auf die zugelassenen Nutzungen und auf die benachbarte Wohnnutzung auswirken und zwar zum einen an die, die direkt an das vorgesehene Kerngebiet angrenzt sowie an die, die sich an der Auerbacher Straße an der gegenüberliegenden Straßenseite anschließt.

Die Störungen würden hervorgerufen werden durch eine weitere Zunahme der Lärmemissionen durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr, durch einen zusätzlichen Parkplatz-Bedarf, der sich auch in den umliegenden Straßen bemerkbar machen würde sowie durch das Störungspotential, das von den Besuchern der vorgenannten Einrichtungen in nicht unerheblichem Umfang zu erwarten ist.

Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass die Störungen auch in die Abend- und Nachtstunden hineinreichen würden und speziell dann eine die Wohnnutzung beeinträchtigende, zusätzliche Geräuschkulisse nach sich ziehen würde.

Besonders betroffen wären hiervon die Grundstücke Auerbacher Straße 2 und 4, deren rückwärtige Grundstücksbereiche den Lärmauswirkungen ausgesetzt wären. Ferner ist auch zu berücksichtigen, dass das Kerngebiet ohnehin nur einen verhältnismäßig geringen Flächenanteil gegenüber dem umliegenden Wohngebiet ausmacht und das Kerngebiet sich auf Grund der bestehenden Situation in einer Randlage zum vorhandenen Wohngebiet befindet.

In Anbetracht dieser räumlichen Verhältnisse ist daher festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall mit der Festsetzung eines Kerngebietes um eine punktuelle Zuordnung einer speziellen Nutzung zur Realisierung von Büroflächen und kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben handelt, die eine ergänzende Funktion für das angrenzende Wohngebiet haben.

Der Ausschluss von Tankstellen jedweder Art erfolgt aus den vorgenannten Gründen. Auch für Tankstellen gilt, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und durch das nutzungstypische Verhalten an einer Tankstelle (An- und Abstellen der Motoren, Hantieren an den Zapfsäulen, Auf- und Zuschlagen der Wagentüren) durchgehend ein höheres Lärmpotential zu erwarten ist. Das ist mit den Interessen der umliegenden Wohnnutzung nicht vereinbar. Zudem passt eine

Tankstelle vom baulichen Erscheinungsbild nicht in das Ortsbild des Villengebietes.

Im Übrigen gibt es für den Planbereich keine Unterversorgung mit Tankstellen. Die nächstgelegenen befinden sich in einer Entfernung von ca. 3 km am Rathenau- platz, Messedamm, Kurfürstendamm und Hohenzollerndamm.

Wohnungen, die nicht ausdrücklich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. für Betriebsinhaber und -leiter erforderlich wären, sind mit den Immissionen im Planbereich nicht vereinbar. Die Lage am Bahngelände bzw. die Nähe der Auto- bahn bietet nicht das Umfeld, das gesunde Wohnverhältnisse, im besonderen die Einhaltung der Lärmwerte, gewährleisten kann.

Der Ausschluss von Werbeanlagen, sofern sie nicht für die Stätte der Leistung be- antragt werden, erfolgt aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes auf Grundlage von § 12 Abs. 1 AGBauGB. Werbeanlagen sollen auf den für die wirtschaftliche Existenz der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe erforderlichen Umfang begrenzt werden. Werbeanlagen mit Fremdwerbung, die im Kerngebiet zulässig wären, sind im Ortsbild nicht vorhanden. Die vorgesehene Begrenzung auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung erfolgt somit als Fortentwicklung der Ortstypik des Ortsteils Grunewald. Wie unter Pkt. 2.1.1 ausgeführt, befindet sich der Geltungsbereich am Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Grunewald, der geprägt ist durch eine hochwertige Einzelhausbebauung, die durch die Nutzungsart „allgemeines Wohn- gebiet“, z.B. im angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan IX-194, geprägt ist. In diesem Planbereich sind Werbeanlagen auch nur an der Stätte der Leistung zuläs- sig.

Zusammenfassend ist für die vorgenannten Nutzungen (außer den aufgeführten Wohnungen) festzustellen, dass vor allem aus dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der angrenzenden „empfindlicheren“ und hochwertigen Wohnnutzung der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen erforderlich ist. Durch den Aus- schluss wird einer nutzungsbedingten Unruhe entgegengewirkt, bzw. mögliche In- teressenkonflikte von vornherein vermieden.

Darüber hinaus ist die Gestaltung des Ortsbildes entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten weitestgehend zu berücksichtigen.

Die vorrangigen Ziele einer Kerngebiets-Festsetzung und der Gebietscharakter werden durch die vorgenommene Einschränkung der allgemein zulässigen bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO (s. Ausführungen weiter oben) gewahrt.

Die für ein Kerngebiet wesentlichen Nutzungen wie die Unterbringung von Han- delsbetrieben, sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur bleiben gewährleistet.

Durch die vorgenommene Nutzungsdifferenzierung wird eine dem Standort und seiner Umgebung angemessene und verträgliche Nutzungspalette vorgesehen.

3.3.3 **Maß der Nutzung**

Die Nutzungsmaße (GFZ und GRZ) ergeben sich aus den im Bebauungsplan- Entwurf enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen zu den Geschossflächen (GF) und zu den Grundflächen (GR).

Im Bebauungsplan werden drei Baufenster - Festsetzungen (s. Pkt. 3.2.2) ausge- wiesen. Die Angaben wurden differenziert, um eine gewisse Flexibilität der Nut- zungsangebote bzw. von architektonischen Akzentuierungen zu ermöglichen.

Die Summe aller festzusetzenden Grundflächen beträgt 1820 m², die Summe aller festzusetzenden Geschossflächen beträgt 5070 m² bei einer Größe der Kernge- bietsfläche von 7250 m².

Daraus errechnet ergeben sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO).

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind bei der Ermittlung der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mit einzubeziehen.

Durch diese Festsetzung wird eine übermäßige Ausnutzung des Baugrundstücks durch Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen verhindert.

Die vorgesehene Bebauung des Kerngebiets soll sich städtebaulich in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes IX-194 einfügen. Dem widerspricht die etwas höhere Ausnutzung nicht, da sich die zu errichtenden Gebäude in ihrer Dimensionierung in die Umgebung einpassen.

Des Weiteren unterliegt der Geltungsbereich (im Gegensatz zum angrenzenden Bebauungsplan IX-194) nicht der Vorgabe durch den Flächennutzungsplan hinsichtlich der Ausweisung als Wohnbaufläche W4.

Durch die Annäherung des Nutzungsmaßes an die vorhandene benachbarte Wohnbebauung wird die städtebauliche Gestalt dieses Gebietes erhalten und entwickelt. Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten.

Durch die vorgesehenen Nutzungsmaße in Verbindung mit der in offener Bauweise ausgewiesenen erweiterten Baukörperfestsetzungen und der Höhe baulicher Anlagen wird gewährleistet, dass sich neu zu errichtende Gebäude in das umgebende Ortsbild einfügen.

Die Grundstücke, die direkt bzw. auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Auerbacher Straße an den Geltungsbereich angrenzen (Auerbacher Str. 1-5, 7, 9, 15, Douglasstraße 27, 44) haben GFZ-Werte von 0,18 bis 1,47, im arithmetischen Mittel 0,45. Das direkt benachbarte Gebäude Auerbacher Straße 2 weist den mit Abstand höchsten GFZ-Wert von 1,47 auf.

Im Vergleich zur durchschnittlichen GFZ der angrenzenden Grundstücke (0,45) weist das Baugrundstück mit einer GFZ von 0,7 zwar eine um rd. 50% höhere Dichte aus, dafür handelt es sich aber auch um Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Die hierfür gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der GFZ von 3,0 wird jedoch überdeutlich weit unterschritten. Dem nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebot wird auch hiermit in weitgehendem Umfang Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die textliche Festsetzung Nr. 9 die Anlegung ebenerdiger Stellplätze sowie die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Ausnahmeweg bis zu einer GRZ von 0,7 nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Regelung, die über das gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 1. Hauptsatz der BauNVO zulässige Maß hinausgeht, ist im Hinblick auf die zulässige Nutzungsstruktur (s. 3.3.2) erforderlich. Der Fachbereich Verkehr des bezirklichen Umweltamtes hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Anzahl der Stellplätze (gemäß Stellungnahme vom 24. 9. 2008)

Die für Stellplätze und Nebenanlagen zur Verfügung stehende Fläche wird auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt durch die Angabe der zulässigen Grundflächenzahl von 0,7. Über die Ausnahmeregelung wird die tatsächliche Versiegelung des Bodens eingegrenzt (siehe unten) und es werden Flächenanteile für Begrünungsmaßnahmen in ausreichendem Umfang gewährleistet (s. Pkt. 3.3.7 und 4.4.1).

Aus der Summe der Grundflächen ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,25. Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im vorliegenden Fall die Grundflächenzahl unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise bis auf einen Wert von 0,7 erhöht.

Durch die GRZ-Festsetzung wird den Flächenansprüchen des hier zulässigen kerngebietstypischen Nutzungsangebots, insbesondere den Einzelhandels-Nutzungsmöglichkeiten in ausreichendem Umfang Rechnung getragen.

Gleichzeitig wird die Anlegung der Stellplätze über eine Ausnahmeregelung an bestimmte Kriterien gebunden, die den Umfang der Versiegelung beschränken. Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 wird geregelt, dass die Stellplätze - mit Ausnahme von Lkw-Stellplätzen - in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau anzulegen sind. Lkw-Stellplätze sowie die Zufahrten bleiben von dieser Festsetzung auf Grund der ansonsten nicht ausreichend zu gewährleistenden Belastungsfähigkeit ausgenommen. Gleichzeitig werden dadurch auch die Geräusche gemindert, die durch das Befahren in diesen Bereichen mit Hub-, Paletten- und Einkaufswagen hervorgerufen werden.

Durch die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplatzflächen wird die seitens der Berliner Wasserbetriebe (Stellungnahmen vom 15. 5. 07 und 6. 5. 09 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) geforderte Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück unterstützt.

3.3.4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Wie vorangehend unter Pkt. 3.3.3 ausgeführt, wird die Überbaubarkeit der als Kerngebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche begrenzt durch die Ausweisung von erweiterten Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der Angabe der jeweils zulässigen bebaubaren Grundfläche (GR) und der zulässigen Geschossfläche (GF).

Durch die Ausweisung der erweiterten Baukörperfestsetzungen wird die für eine Bebauung zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Kerngebietes auf bestimmte Bereiche beschränkt und es werden gleichzeitig die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die erweiterten Baukörperfestsetzungen sind im Kerngebiet so angeordnet, dass sich zur Auerbacher Straße eine ortstypische „Vorgarten“-Tiefe von 6 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ergibt und dass nach dem Abknicken des Planbereiches entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der straßenseitigen Bebauung an der Auerbacher Straße ein Grenzabstand von rd. 8 m zur Grenze der Grundstücke Auerbacher Straße 2 und 4 eingehalten wird. Zur rückwärtigen seitlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an das nicht bebaute Bahngelände, wird durch die erweiterte Baukörperfestsetzung der bauordnungsrechtliche Mindestabstand (hier 5,2 m bei 13,0 m Gebäudehöhe) eingehalten. Durch die Anordnung der erweiterten Baukörperfestsetzungen werden die gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

Durch die erweiterten Baukörperfestsetzungen ergibt sich eine offene Bauweise. Die offene Bauweise ist prägend für den Ortsteil Grunewald. Durch die neu zu errichtenden Gebäude wird die städtebauliche Gestalt des umgebenden Ortsbildes fortgeführt.

Bei der zulässigen Bebaubarkeit gemäß der vorgenannten Ausführungen wird deutlich, dass die Verwendung von Grund und Boden und damit auch der Umfang der Versiegelung beschränkt wird auf ein unumgänglich erforderliches Maß. Damit wird auch den Anforderungen des Landschaftsprogramms (s. Pkt. 2.2.4.3) hinsichtlich der Vorstellungen zur Entsiegelung und zum Klimaschutz sowie der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

3.3.5 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (s. a. Pkt. 3.2.3)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der Oberkante für die zu errichtenden Gebäude (59,0 m ü. NHN) begrenzt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 werden Schornsteine sowie Lüftungs- und Solaranlagen von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen. Damit wird berücksichtigt, dass diese Anlagen aus der Natur der Sache her über die Oberkante von Gebäuden hinausragen. Es handelt sich um niedrige bauliche Anlagen, die nicht dominant im Ortsbild in Erscheinung treten.

Mit der vorgegebenen Bauweise und der Höhenbegrenzung der Gebäude auf 13 m fügt sich die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplan-Entwurfes mögliche Neubebauung in die vorhandene benachbarte Baustruktur des Ortsteiles Grunewald ein.

Des weiteren wird durch den Bebauungsplan die Anzahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die neu zu errichtenden Gebäude Geschosshöhen aufweisen, die der umgebenden Ortstypik des Ortsteils Grunewald entsprechen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung auf drei Vollgeschosse und die Begrenzung der Gebäudeoberkante auf 59,0 m NHN wurde aus dem Bebauungsplan IX-194 abgeleitet. Die damit erreichbare Gebäudehöhe von 13,0 m entspricht der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen des benachbarten Bebauungsplanes IX-194.

Die tatsächlichen Gebäudehöhen in der Nachbarschaft entsprechen augenscheinlich den vorgenannten Planungsdaten ungefähr als Durchschnittswert, d.h., die Gebäudehöhen der „Altbauten“ (vor 1945) liegen überwiegend über der Gebäudehöhe von 13,0 m, die Höhe der Gebäude, die danach errichtet wurden, befinden sich teilweise unter der 13 m-Marke.

Dabei tritt in der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 4-28 als auffallend hohes und vom Umfang her sehr „ausladendes“ Gebäude das direkt benachbarte Gebäude Auerbacher Straße 2 in Erscheinung. Dieses Gebäude hat überwiegend eine Firsthöhe von ca. 15,0 m, mit Giebel erreicht es eine Firsthöhe von 19,0 m.

Zusammenfassend ist noch einmal festzuhalten, dass die vorgesehene Höhe der Gebäude sich einpasst in das umgebende städtebauliche Gefüge.

3.3.6 Stellplätze und Garagen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird festgesetzt, dass Stellplätze nur außerhalb eines ca. 6 m breiten Streifens entlang der Auerbacher Straße („Vorgartenbereich“) und eines ca. 8 m breiten Streifens entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der anliegenden Grundstücke Auerbacher Straße 2 und 4 zulässig sind.

Dies erfolgt zum einen aus Gründen der Vereinbarkeit mit dem angrenzenden Wohngebiet, zum anderen um die für den Ortsteil Grunewald typischen Vorgartenbereiche von diesen baulichen Anlagen freizuhalten, um somit dem Ortsbild gerecht zu werden.

In Folge der zulässigen Kerngebietsnutzungen ist eine adäquate Bereitstellung von Stellplätzen erforderlich. In Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sieht der Bebauungsplan-Entwurf daher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 vor, dass die sich aus der Summe der festgesetzten Grundflächen ergebende Grundflächenzahl von 0,25 ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf. Nach überschlägiger Berechnung können somit rd. 75 - 80 Stellplätze errichtet werden.

Die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen,

da sie sich auf Grund ihrer typischen baulichen Eigenart (i. W. eintönige, niedrige Kubatur, Aneinanderreihung von Garagentoren) störend auf das hier vorhandene und prägende Ortsbild des Ortsteils Grunewald (s. Pkt. 2.1.1) auswirken.

Die Begrenzung der Höhenlage der Stellplätze auf maximal 47,0 m über NHN ergibt sich aus den topographischen Gegebenheiten. Das Baugrundstück steigt, von der Straße ausgehend mit rd. 46 m ü. NHN nach hinten über eine Differenz von bis zu fast 4 m an auf knapp 50 m ü. NHN. Eine diesem Gelände folgende Stellplatzanlage kann auf Grund der Auswirkungen auf das Ortsbild nicht entsprochen werden.

3.3.7 **Begrünung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird als Maßnahmen für eine optisch und ökologisch wirksame Begrünung durch die textliche Festsetzung Nr. 11 bestimmt, dass für jeden 5. Stellplatz ein Baum in einem bestimmten Stammumfang zu pflanzen und zu unterhalten ist.

Des Weiteren wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 vorgegeben, dass Stellplätze nur außerhalb eines ca. 6 m breiten Streifens entlang der Auerbacher Straße („Vorgartenbereich“) und eines ca. 8 m breiten Streifens entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der anliegenden Grundstücke Auerbacher Straße 2 und 4 zulässig sind (s. Pkt. 3.3.6).

Die Baumpflanzungen und die Freihaltung des „Vorgartenbereichs“ von Stellplätzen tragen bei zur Einfügung des Kerngebiets in das naturräumlich geprägte Ortsbild und zur Sicherung einer dem Ortsbild adäquaten Freiflächengestaltung.

Damit wird angemessen und vertretbar den Forderungen der Bauordnung von Berlin (§ 8 Abs. 1 Nr. 2) nach Begrünung von nicht bebaubaren Flächen, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes nach landschaftlicher Ausprägung des Siedlungsgebietes sowie den Anforderungen des Landschaftsprogramms (s. Pkt. 2.2.3.3) hinsichtlich der Vorstellungen zur Ergänzung von Bäumen und zur Sicherung eines gewissen Grünanteils Rechnung getragen.

3.3.8 **Erschließung**

Das Kerngebiet ist über die Auerbacher Straße und den Platz „Am Bahnhof Grunewald“, welcher verkehrlich ausgebaut ist, erschlossen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 in Verbindung mit einer entsprechenden Kennzeichnung im Bebauungsplan sind zwei Bereiche festgelegt, in denen Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind.

Der durch die Punkte A - C gekennzeichnete Bereich an der Auerbacher Straße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit von Ein- und Ausfahrten freigehalten

Im voranstehend beschriebenen Bereich ist die vorausschauende Übersicht für ein- und ausfahrende Fahrzeuge von und in die Auerbacher Straße in Folge der sich in östlicher Richtung befindlichen stark abknickenden Kurve nicht über eine ausreichende Distanz möglich. Darüber hinaus ist für Fahrzeuge, die aus westlicher Richtung an der aus in südwestlicher Richtung stark abknickenden Kurve herauskommen auf Grund der Distanzverhältnisse eine vorausschaubare Übersicht zur Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten.

Für den Bereich, der durch die Punkte G - H gekennzeichnet ist, sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, damit die Wohnnutzung auf den angrenzenden Grundstücken Auerbacher Straße 2 und 4 nicht durch an den rückwärtigen (und somit ruhebetonten) Grundstücksbereichen vorbeifahrenden Kraftfahrzeugen (PKW's, Lieferfahrzeuge) unzumutbar beeinträchtigt werden.

3.3.9 **Straßenverkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“ besteht aus Teilflächen der Flurstücke 147 und 216/2. Beide Flächen sind zu Verkehrszwecken ausgebaut.

Die Teilfläche des Flurstückes 216/2 befindet sich im Besitz des Landes Berlin und wird daher -entsprechend dem heutigen Ausbauzustand- als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Teilfläche des Flurstücks 147 befindet sich nach Verkauf durch die Deutsche Bahn in Privat-Eigentum.

Bei der Teilfläche des Flurstückes 147 handelt es sich gemäß der Mitteilung des Eisenbahnbundesamtes vom 3. 12. 2009 um eine Fläche, die „nicht als planfestgestellt im Sinne des Eisenbahnrechtes gilt. Die Durchführung eines Verfahrens...zur Freistellung von... Bahnbetriebszwecken ist daher nicht erforderlich.“ Auch diese Fläche ist daher, basierend auf den tatsächlichen Gegebenheiten, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei wird der Ausbauzustand und die Zugänglichkeit insbesondere für den S-Bahnhof Grunewald berücksichtigt.

Durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche entsteht kein „Planungsschaden“, der gemäß § 40 BauGB zu entschädigen wäre. Es entstehen durch die Festsetzung keine Vermögensnachteile, da die Teilfläche bisher bereits als Straßenverkehrsfläche angelegt war.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 wird dargelegt, dass die zur Festsetzung beabsichtigten Straßenverkehrsflächen in der Ausgestaltung nicht bestimmt werden. Die Festlegung der baulichen Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der zuständigen Fachplanung (Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt) vorbehalten. Für den Platzrand ist - in Verlängerung der durch den Bebauungsplan IX-194 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie vom 4. 11. 2002 - entsprechend dem derzeitigen Ausbauzustand und entsprechend den Grundstückszuschnitten die Festsetzung einer neuen Straßenbegrenzungslinie erfolgt.

3.3.10 **Außerkräftsetzen des bisherigen Planungsrechtes**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 wird dargelegt, dass bestimmte bisherige planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Bebauungsplan 4-28 außer Kraft gesetzt werden.

Davon betroffen ist die durch den Bebauungsplan IX-194 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie vom 4. 11. 2002, die im festgesetzten Bebauungsplan IX-194 quer über den nördlichen Teil des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“ verläuft.

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über das Ersetzen der bisherigen Rechtsnorm zu treffen. Entsprechend dem Bestimmtheitsgebot erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 14 eine Aussage über das Ersetzen bestimmter bisheriger Vorschriften.

4. **AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

4.1 **Belange des Allgemeinwohls**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleisten, die sowohl dem benachbarten vorhandenen baulichen Bestand als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt.

Die städtebauliche Entwicklung im Planbereich (s. Pkt. 1) und in Folge der sich aus der stadträumlichen Lage (s. Pkt. 2.1.1) und den Eigentumsverhältnissen des Planbereiches (s. Pkt. 1) ergebenden Abhängigkeiten und Auswirkungen, erforderten die Festsetzung von Nutzungen, die mit den vorhandenen Gegebenheiten in städtebaulicher, wirtschaftlicher und gesundheitsverträglicher Hinsicht vereinbar sind:

Künftige Bauvorhaben sollen nach Art und Maß der Nutzung einerseits mit der angrenzenden Siedlungsstruktur des Ortsteiles Grunewald und andererseits mit den vorhandenen Lärmimmissionen des Bahngeländes und der Autobahn vereinbar sein.

Die Festsetzungen (s. Pkt. 3ff) fügen sich in das Umfeld ein. Die vorhandene Ortstypik des Ortsteiles Grunewald wird fortgesetzt.

Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken sich insgesamt und langfristig positiv auf die Allgemeinheit aus.

Die für die Erschließung des Platzes am Bahnhof Grunewald erforderlichen Straßenverkehrsflächen wurden festgesetzt.

4.2. **Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Die Planungsinstrumente nach §§ 14 ff. Baugesetzbuch fanden bisher keine Anwendung.

4.3 **Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Nach den bisherigen Erkenntnissen wirken sich die Festsetzungen nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus.

Die Aufstellung eines Sozialplanes oder anderer ausgleichender Maßnahmen ist nicht erforderlich.

4.4. **Auswirkungen auf die Umwelt**

4.4.1 **Eingriff in Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan umfasst in weiten Teilen Flächen, die bisher planungsrechtlich als planfestgestellte Flächen für die Nutzung als Bahnfläche in jedweder Form festgestellt waren.

Da die Bahn das Baugrundstück Auerbacher Straße 10 / 14 vor seiner Veräußerung nicht für bahneigene Nutzungen benötigte, hatte sie die Fläche für unterschiedliche Nutzer als Pächter zur Verfügung gestellt.

In der Vergangenheit handelte es sich dabei um gewerbliche Nutzungen für einen Kraftfahrzeugbetrieb (Verkauf und Werkstatt) und für eine Reitschule mit entsprechenden Gebäuden und genutzten Freifläche.

Gleichwohl ist jedoch bei der Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur- und Landschaft erfolgt, nicht die zuletzt genehmigte bzw. vorhandene Nutzung maßgebend, sondern die planungsrechtlich zuletzt geltende Art der Nutzung. Wie bereits eingangs unter Pkt. 2.2.1 dargestellt, handelt es sich bei weiten Teilen des Geltungsbereichs um Flächen, die planungsrechtlich bisher als planfestgestelltes Eisenbahngelände festgesetzt waren. Somit konnten weite Teile der im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes gelegenen Flächen in Gänze für Bahnzwecke in Anspruch genommen werden (Verkehrstrassen, Bahnzwecken dienende bauliche Anlagen, Erschließungsmaßnahmen). Das Grundstück Auerbacher Straße 10 / 14 liegt innerhalb der Siedlungsfläche und war nach erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Dementsprechend löst der Bebauungsplan sowohl für dieses Grundstück als auch für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen keinen Eingriff im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB aus. Es wird ergänzend darauf hin gewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Vom bezirklichen Umweltamt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden (s. Pkt. 6.4) darauf hingewiesen, dass - sofern keine unüberwindbaren Hinderungsgründe auf Grund von § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (i. d. F. v. 25. 3. 2002, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes v. 9. 12. 2006, BGBl. I S. 2833) vorliegen - im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Arten- und Baumschutzes berücksichtigt werden müssen. Regelungen durch den Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich.

Unabhängig von den vorangehenden Ausführungen werden durch den Bebauungsplan dennoch Festsetzungen getroffen, durch die beeinträchtigende Auswirkungen von zulässigen Baumaßnahmen auf die natürlichen Umweltfaktoren in gewissem Umfang ausgeglichen werden.

Zum einen wird dies ermöglicht durch die Anpflanzung von Bäumen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 (s. Pkt. 3.3.7).

Zum anderen erfolgt ein Ausgleich durch die textliche Festsetzung Nr. 9. Durch diese Festsetzung wird bestimmt, dass die ebenerdig anzulegenden Stellplätze mit Ausnahme von Lkw-Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden müssen. Dadurch wird die Versiegelung des Bodens eingeschränkt mit der Folge, dass das Regenwasser zum großen Teil auf dem Grundstück zur Versickerung gelangt. Das erhöht die Lebensfähigkeit des Bodens und damit von angrenzend anzupflanzenden Bäumen und anderen freibleibenden Begrünungsmaßnahmen.

4.4.2 **Auswirkungen auf Umweltprüfung und Umweltbericht**

Die verfahrensmäßige Bearbeitung des Bebauungsplanes 4-28 erfolgte im beschleunigten Verfahren auf Grundlage von § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Siedlungsgebietes am Rande des Ortsteils Grunewald. Infolge der bisherigen Planfeststellung wurde der Bereich durch Kfz-Betriebe und einen Reitstall zwischengenutzt. Mittlerweile wurde der überwiegende Bereich aus der Planfeststellung entlassen und ist danach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Gebiet, in dem brachgefallene Flächen wiedergenutzt und einer höheren Bebauungsdichte zugeführt werden sollen. Der Bebauungsplan erfüllt damit von seiner Zielsetzung her die inhaltlichen Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 1.820 m² und unterschreitet damit den Schwellenwert von maximal 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erheblich. Weitere Bebauungspläne gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

Als weitere Verfahrensvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden.

Es handelt sich bei der vorgesehenen Kerngebiets-Bebauung nicht um ein Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen wäre. Da die zulässige Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe durch einen städtebaulichen Vertrag auf die Erdgeschosse der zulässigen Gebäude beschränkt wird, ergibt sich maximal eine Geschossfläche von 1.820 m² für die Einzelhandelsnutzung. Der Grenzwert von 5000 m² gemäß Nr. 18.6 in Verbindung mit 18.8 der Anlage 1 zum UVPG wird demnach nicht überschritten.

- Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Für den Bebauungsplan wurde das beschleunigte Verfahren angewandt, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde abgesehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B 32) hat in ihrer Stellungnahme vom 8. 5. 2009 anlässlich der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB der Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB zugestimmt, „weil die Voraussetzungen für die Anwendung gegeben sind.“

Die für den Geltungsbereich in Frage kommenden umweltbezogene Belange wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt:

- bezogen auf den Menschen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für das angrenzende allgemeine Wohngebiet ergaben sich durch die von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 27. 11. 2006 übermittelten Verkehrslärberechnungen - je nach Entfernung zur Grundstücksgrenze des Bahngeländes - Lärmpegel zwischen 50 - 70 dB(A) für den Tag und 50 - 60 dB(A) für die Nacht. Bezogen auf die Lage der erweiterten Baukörperfestsetzung weist die Karte der Lärmberechnungen 60 - 65 dB(A) auf für den Tag und 55 - 60 dB(A) für die Nacht. Bezogen auf die innerhalb der Baukörperfestsetzung zu errichtenden Gebäude bedeutet dies, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) für den Tag eingehalten ist, der Orientierungswert für die Nacht von 55/50 dB(A) wird gering überschritten. Somit waren in Teilen des nunmehr festgesetzten Kerngebietes sowie bei einigen Grundstücken im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, die den vorhandenen Lärmemissionen, die im Wesentlichen durch die Auto-

bahn und durch das Bahngelände verursacht wurden, am dichtesten benachbart sind, die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Für die innerhalb der Baukörperfestsetzungen zu errichtenden Gebäude gilt aber ohnehin, dass im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren nachzuweisen ist, dass die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern. Grundlage hierfür ist die DIN 4109, die in Berlin als eingeführte technische Baubestimmung zur Beurteilung für die Einschätzung der Schutzbedürftigkeit von empfindlichen Nutzungen heranzuziehen ist.

Da durch einen Bauantrag vom 21. 4. 2009 eine konkrete Nutzung aller Erdgeschosse als „Nahversorgungszentrum“ beantragt wurde, hatte das bezirkliche Umweltamt (in Ergänzung zur bisherigen Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) mit Schreiben vom 18. 6. 2009 ein Lärmimmissionsgutachten eingefordert.

Das Lärmgutachten der Firma BeSB GmbH Berlin wurde per 10. 9. 2009 von einem Gutachter, der als Messstelle gem. § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz durch die Notifizierungsstelle der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz zugelassen ist, erstellt und am 14. 9. 2009 durch den Bauherrn vorgelegt.

Auf Grundlage des Gutachtens ergaben sich zusammengefasst folgende Ergebnisse:

- Für den Bereich des geplanten Kerngebietes ergibt sich durch das Vorhaben tagsüber überwiegend ein Beurteilungspegel von 60 - 65 dB(A). Lediglich innerhalb der vorgesehenen Ladezonen kommt es durch die Ladetätigkeiten zu Beurteilungspegeln an einem Gebäude und im Freien von über 65 dB(A). Da innerhalb der Nachtzeiten die Einzelhandels- Nutzung durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. durch eine Baulasteintragung (s. Pkt. 2.2.7) ausgeschlossen wurde, konnte auf eine Berechnung der durch das NVZ hervorgerufenen Lärmemissionen für die Nacht verzichtet werden.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen werden Immissionswerte herangezogen, die in begründeten Fällen überschritten werden können (s. TA Lärm Nr. 3.2.1 Abs. 2-4 und Nr. 4.3).

Die Überschreitung ist gerechtfertigt auf Grund der Tatsache, dass die Ladetätigkeiten unabdingbar zur zulässigen Nutzung (in diesem Fall Einzelhandelsbetrieb) dazugehören.

Die Überschreitung betrifft nur kleinräumig begrenzte Bereiche innerhalb des Kerngebietes, die im Freien keine ständigen Aufenthaltsorte sind.

Sollte sich entgegen den Erwartungen herausstellen, dass durch die Lärmbelastung, die durch die Ladezone hervorgerufen wird, andere Nutzer innerhalb des Kerngebietes über die Zumutbarkeit hinaus betroffen sein sollten, so kann dem durch bauliche Maßnahmen in Form zusätzlicher Schallschutzvorkehrungen begegnet werden.

- Durch die erwartbaren gewerblichen Lärmemissionen werden die Anforderungen gemäß TA Lärm im angrenzenden Wohngebiet überall deutlich eingehalten.

- Infolge der derzeit bereits vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrsbelastung führt der zusätzlich durch das „Nahversorgungszentrum“ hervorgerufene Verkehr nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Verkehrsgeräuschbelastung. Die Veränderung beträgt maximal 0,2 dB(A). Eine solche Erhöhung fällt bei einem anhaltenden Geräuschpegel nicht als wesentliche Steigerung ins Gewicht und ist nicht wahrnehmbar. Da es sich um einen errechneten Mittelwert aus der Summe von Einzelereignissen handelt, kann es sein, dass eine gewisse Steigerung des

Lärmpegels subjektiv empfunden wird, auf Grund der Zunahme der registrierten Einzelereignisse.

- Auch durch die anderen durch das „Nahversorgungszentrum“ hervorgerufenen Geräusche (Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen, Parkvorgänge von Kundenfahrzeugen, Bewegen von Einkaufswagen, Klima-, Kälte und Lüftungsgeräte) wird die bisher vorhandene Geräuschbelastung nicht merklich verändert. Die Geräuschentwicklung von Klima-, Kälte und Lüftungsgeräten ist als unproblematisch anzusehen, da derartige Anlagen durch Abschirmung oder Schalldämpfer weitgehend in ihren Geräuschemissionen reduziert werden können. Im Übrigen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherrn und dem Bezirksamt eine Regelung zur Reduzierung der Geräuschentwicklung für die vorgenannten Geräte enthalten (s. Pkt. 4.6).
- Durch das NVZ werden keine höheren Lärmemissionen erzeugt als durch die bereits vorhandenen Quellen (Schienenverkehr, Autobahn, Straßenverkehr Auerbacher Straße) hervorgerufen werden.
- Das Gutachten geht bei den zu Grunde gelegten Annahmen von den jeweils höchst zu erwartenden Belastungen aus. Es wurden betrachtet die Anzahl der Zu- und Abfahrten von PKW's und LKW's, die Größenordnung der Lieferfahrzeuge, das Rangieren der Kraftfahrzeuge, das Be- und Entladen.
- Für das angrenzende allgemeine Wohngebiet wurden die erwartbaren Lärmmissionen anhand der Grundstücke, die dem Kerngebiet am nächsten benachbart sind, exemplarisch berechnet.
Dies führte für die nachfolgend aufgeführten Grundstücke zu folgenden Ergebnissen:

Bisher tagsüber vorhandene Verkehrsgeräuschpegel:

| <u>Auerbacher Str. 2</u> (4. OG) | <u>Auerbacher Str. 4</u> (3. OG) | <u>Auerbacher Str. 9</u> (2. OG) | <u>Douglasstr. 27</u> (3. OG) | <u>Douglasstr. 44</u> (2. OG) |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 64 dB(A) | 62,4 dB(A) | 64,7 dB(A) | 66,7 dB(A) | 64,8 dB(A) |

Prognostizierter maximaler Verkehrslärm durch NVZ (Quell- und Zielverkehr):

| | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 48,4 dB(A) | 46,6 dB(A) | 51,1 dB(A) | 48,9 dB(A) | 45,6 dB(A) |
|------------|------------|------------|------------|------------|

Summe vorhandener Verkehrslärm + Quell- u. Zielverkehr NVZ:

| | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 64,1 dB(A) | 62,5 dB(A) | 64,9 dB(A) | 66,8 dB(A) | 64,9 dB(A) |
|------------|------------|------------|------------|------------|

Zunahme zwischen bisher vorhandenem Verkehrsgeräuschen und prognostizierter maximaler Verkehrsgeräusch-Belastung:

| | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 0,1 dB(A) | 0,1 dB(A) | 0,2 dB(A) | 0,1 dB(A) | 0,1 dB(A) |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

Prognostizierter maximaler gewerblicher Lärm durch NVZ (An- und Abfahrten, Be- und Entladen, Lüftung und Klimageräte):

| | | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|
| 51 dB(A) | 53 dB(A) | 51 dB(A) | 52 dB(A) | 48 dB(A) |
|----------|----------|----------|----------|----------|

Eine Aufsummierung der vorgenannten Geräuschpegel ergibt für alle betrachteten Grundstücke -mit Ausnahme des Grundstücks Auerbacher Straße 4- eine Erhöhung von nicht mehr als 0,2 dB(A). Lediglich für dieses letztgenannte Grundstück errechnet sich eine Erhöhung um 0,5 dB(A).

Entsprechend den wissenschaftlichen Erkenntnissen ist eine Überschreitung des vorhandenen Lärmpegels in den vorgenannten Erhöhungswerten von 0,1 - 0,2 dB(A) kaum wahrnehmbar.

Die Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt unter bestimmten Bedingungen bei etwa 1 dB(A).

Zuzugestehen ist, dass die Geräuschimmissionen, die durch die Ladetätigkeiten hervorgerufen werden, dennoch wahrgenommen werden könnten, auf Grund ihrer anderen Charakteristik. Gleichwohl sind diese Geräuschimmissionen wiederum zeitlich sehr eingeschränkt, so dass über den Tag betrachtet und berechnet die Erhöhung des Geräuschpegels als zumutbar zu bewerten ist.

Darüber hinaus werden die Geräuschimmissionen des NVZ an den Immissionsorten im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sicher eingehalten und es wurden zusätzlich bindende Regelungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen durch einen städtebaulichen Vertrag vorgenommen (s. a. nachfolgender Absatz). Insgesamt ist somit der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach der TA Lärm ausreichend sichergestellt.

Weiterhin ist zu würdigen, dass das Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits im Bestand in erheblichem Maß durch die von der BAB und der Bahn ausgehenden Lärmimmissionen belastet ist. Die vorhandenen Lärmpegel liegen zum Großteil über den Grenzwerten der 16. BImSchV. Es ist jedoch angesichts der berechneten prognostizierten Lärmpegel davon auszugehen, dass durch die planbedingten zusätzlichen Lärmimmissionen die Grenze der Zumutbarkeit für das angrenzende Wohngebiet nicht überschritten wird. Im Rahmen der Abwägung ist die Pegelerhöhung um 0,1 bis 0,5 dB(A) daher vertretbar.

Darüber hinaus wurden vorsorglich durch einen städtebaulichen Vertrag Regelungen hinsichtlich Geräusch mindernder Maßnahmen sowie Schallschutzvorsorgemaßnahmen für den Fall berechtigter Nachbarbeschwerden vereinbart (s. Pkt. 4.6).

Unter Pkt. 3.3.2 wurde dargelegt, dass die vorgesehene Art der Nutzung mit der vor Ort gegebenen benachbarten Wohnnutzung vereinbar ist.

Ebenda sowie im weiteren unter den Pkt. 3.3.3ff wurde ausgeführt, dass auf Grund der vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der zulässigen Nutzungen, Bebaubarkeit der Grundstücksflächen, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen, Begrünung sowie Erschließung, eine Bebauung ermöglicht wird durch die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das vorgesehene Kerngebiet ebenso gewährleistet werden wie für die angrenzend vorhandene Wohnbebauung.

- bezogen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Baumasse und Kubatur möglicher Vorhaben im Kerngebiet werden die Anforderungen an die Erhaltung bzw. Fortentwicklung von vorhandenen Ortsteilen (hier der Ortsteil Grunewald) erfüllt.

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragende Teil des Denkmalsbereiches „Am Bahnhof Grunewald“ wird über einen textlichen Hinweis nachrichtlich übernommen.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Stadtbild wird nicht beeinträchtigt.

- bezogen auf ökologische Faktoren

Als besonders schutzwürdig zu betrachten sind hierbei Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft und Klima.

Wie vorangehend unter Pkt. 4.4.1 dargestellt, ergibt sich durch die Festsetzung Kerngebiet und Straßenverkehrsfläche kein Eingriff in Natur und Landschaft, der

gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wäre. Für die Beurteilung, ob ein Eingriff vorliegt, ist nicht maßgebend der Vergleich zwischen bisher ausgeübter und beabsichtigter Nutzung, sondern allein der Vergleich zwischen planungsrechtlich bisher zulässiger und zukünftiger Nutzung. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung generell kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist.

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem natur- oder landschaftlich rechtlich geschützten Bereich.

Durch die zukünftig realisierbaren Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich vor dem Hintergrund des geltenden Planungsrechts zudem keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Boden, Wasser, Luft und Klima, die besondere Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen hervorrufen würden.

Das Umweltamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wiesen im Rahmen der Beteiligung der Behörden (s. Pkt. 6.4) darauf hin, dass die Belange des Arten- und Baumschutzes im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden müssen. Es besteht kein Erfordernis dahingehend, dass die Artenschutzbelange bereits abschließend im Bebauungsplan zu regeln wären. Die vorzunehmenden Untersuchungen hinsichtlich der Klärung, inwieweit überhaupt artenschutzrechtliche Belange berührt werden, können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Analog gilt das auch für die Feststellung und Regelung baumschutzrelevanter Belange.

Gemäß der Baumschutz-Verordnung bedarf die Fällung von Bäumen, die als schutzwürdig einzustufen sind, eines eigenständigen Genehmigungsverfahrens. Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen vorzunehmen. Der Bebauungsplan unterstützt die Ersatzpflanzungen in unmittelbarer Nähe der ggf. abgängigen Bäume durch die textliche Festsetzung Nr. 11, nach der Ersatzpflanzungen auf die Anzahl der Bäume angerechnet werden, die auf dem Baugrundstück als Maßnahmen für eine optisch und ökologisch wirksame Begrünung zum Ausgleich für die umfangreiche Anlegung der Stellplätze zu pflanzen sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind bisher keine Hinweise über das Vorkommen von besonders streng geschützter Vegetation oder das Vorkommen von schützenswerten Bäumen oder Pflanzen sowie über das Vorkommen von besonders streng geschützten Tierarten bekannt geworden.

Den Ausführungen zum Maß der Nutzung (Pkt. 3.3.3), zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen (3.3.4) und Begrünung (3.3.7) ist zu entnehmen, dass die Belange der Umwelt entsprechend den hier gegebenen und erforderlichen Planungsbedingungen in ausreichendem Umfang Rechnung getragen wurde.

- bezogen auf Wechselwirkungen

Berücksichtigungswerte Wechselwirkungen zwischen den zuvor betrachteten umweltbezogenen Faktoren sind nicht zu erkennen oder zu erwarten.

Hinsichtlich eventueller Wechselwirkungen insbesondere auf Landschaft und biologische Vielfalt sind außer den unter Pkt. 4.4.1 dargelegten Auswirkungen keine weiteren zu erkennen.

4.5 Haushaltmäßige Auswirkungen

Für das Land Berlin entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Einnahmen.

Als Ausgaben fallen für das Land Berlin gegebenenfalls Kosten an für den Ankauf des im Bebauungsplanes festgesetzten Straßenlandes zu den für Straßenland üblichen Grundstückspreisen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden (s. Pkt. 6.4) legte die Abteilung Finanzen und Kultur Wert auf die Feststellung, dass dem Bezirk derzeit und für die nächste Zukunft keine Mittel zum Ankauf der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“ zur Verfügung stehen.

Inzwischen hat das Amt für öffentliches Bauen zugesichert, dass auf Verlangen des privaten Eigentümers die Kosten für den Ankauf der Fläche aus dem laufenden Haushalt aufgebracht werden.

Durch die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche entsteht kein Planungsschaden, da sie in Folge des entsprechenden Ausbaues seit Jahrzehnten als Straßenverkehrsfläche öffentlich nutzbar ist.

4.6 **Städtebaulicher Vertrag**

Insbesondere zur Wahrung nachbarrechtlicher Interessen wurde mit Datum vom 24. 11. 2009 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt) und dem Eigentümer des als Kerngebiet festzusetzenden Baugrundstücks.

In diesem Vertrag wurde im Wesentlichen folgendes vereinbart:

Die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben ist nur im Erdgeschoss zulässig. Diese Vereinbarung wurde auch als Baulast-Eintragung vorgenommen (s. Pkt. 2.2.7).

Zur Lärminderung werden bestimmte Zuwegungen asphaltiert, die Lüftungs- und Klimageräte dürfen bestimmte Lärmwerte nicht überschreiten und für Hub- und Transportwagen sollen geräuscharme Fahrzeuge zur Anwendung kommen.

Für den Fall, dass die im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens ermittelten Verkehrsimmissionen infolge des tatsächlichen Betriebes überschritten werden sollten und Nachbarbeschwerden eingehen sollten, wurde als vorsorgliche Lärm-schutzmaßnahme der Anlieferverkehr vom Umfang her zeitlich beschränkt.

Die Zugänglichkeit für Bau- bzw. Kontrollmaßnahmen für die Deutsche Bahn im Bereich der ehemaligen süd-westlichen Personenunterführung wird über eine Baulast-Eintragung geregelt (s. Pkt. 2.2.7).

5. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Wie unter Pkt. 2.2.3.1 dargelegt befindet sich der Bebauungsplan im Grenzbereich der Darstellung von „Bahnfläche“ bzw. „Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung“ im Flächennutzungsplan Berlin.

Die Festsetzung des Kerngebietes ist durchaus aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Zum einen ist die Ausweisung des FNP grundsätzlich und somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht parzellenscharf. Im vorliegenden Fall wird für den Geltungsbereich zwar auch ein Teil als „Wohnbaufläche 4 mit landschaftlicher Prägung“ dargestellt. Dieser Teil umfasst allerdings nur einen geringen Teil des Geltungsbereiches. Der überwiegende Teil wird als Bahnfläche ausgewiesen. Hinzu kommt, dass der Geltungsbereich bisher Grundstücksscharf als „planfestgestelltes Bahngelände“ dargestellt war, so dass von daher bereits die Wohnbauflächen-Darstellung des FNP für den Geltungsbereich keine Auswirkung hat und für den gesamten Geltungsbereich nicht greifen konnte.

Außerdem entspricht die Festsetzung eines Kerngebietes im vorliegenden Fall den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan (AV-FNP vom 8. 9. 2006, ABl. Nr. 49, S. 3673ff). Darin wird u.a. ausgeführt:

- „Bebauungspläne sind...aus den...vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet...werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den...Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Derartige Abweichungen sind...zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen.“

- „Andere Baugebiete...kleiner als 3 ha...können entwickelt werden...z.B. Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus...Wohnbaufläche.“

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat in ihrer Stellungnahme vom 8. 5. 2009 anlässlich der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Entwicklung aus dem FNP bestätigt mit dem Hinweis „dass die beabsichtigten Festsetzungen zwar von den Darstellungen des FNP abweichen, aufgrund der geringen Flächengröße aber entwickelbar sind, somit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird und eine Berichtigung des FNP nicht erforderlich ist.“

Der Bebauungsplan wurde somit unter Berücksichtigung der vorstehenden Aussagen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. VERFAHRENSABLAUF

6.1 Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht

Gemäß § 5 AGBauGB wurde die Absicht, den Bebauungsplan 4-28 aufstellen zu wollen, mit Schreiben vom 17. 3. 2006 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B) und an die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL 8) mitgeteilt.

Als wesentliche, vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs wurde darauf hingewiesen, dass als Art der Nutzung ein Kerngebiet festgesetzt werden soll, um die Ansiedlung von tertiär nutzbaren Flächen zu ermöglichen, für die im Ortsteil Grunewald eine erhebliche Nachfrage besteht, der jedoch in den festgesetzten Wohngebieten nicht entsprochen werden kann.

Das Maß der Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich an den Festsetzungen des benachbarten festgesetzten Bebauungsplanes IX-194 orientieren, durch den die für den Ortsteil Grunewald typische Bauungsstruktur geregelt ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B 32) teilte mit Schreiben vom 6. 4. 2006 mit, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8.2) äußerte in ihrer Stellungnahme vom 11. 4. 2006 keine Bedenken gegen die Planungsabsicht.

6.2 Aufstellung des Bebauungsplanes

6.2.1 Beschlussfassung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB in seiner 218. Sitzung am 5. 9. 2006 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 535 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-28 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 5. 9. 2006 (Reg.-Nr. 2172) beschlossen.

6.2.2 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB bekannt gegeben im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 am 13. 10. 2006 auf Seite 3715.

6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB („frühzeitige“ Beteiligung)

6.3.1 Beschlussfassung

Den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs.1 AGBauGB) fasste das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 535 in seiner 218. Sitzung am 5. 9. 2006.

6.3.2 Informierung von möglicherweise betroffenen Dienststellen bzw. Träger öffentlicher Belange

Über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 17. 11. 2006 insgesamt 19 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange informiert.

6.3.3 **Öffentliche Bekanntmachungen**

Die Öffentlichkeit wurde über die vorgesehene Durchführung der Beteiligung am Bebauungsplan-Entwurf informiert durch:

- Anzeigen am 17. 11. 2006 in 2 Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Internet unter >www.charlottenburg-wilmersdorf.de<.
- Pressemitteilung der Pressestelle des Bezirksamtes vom 17. 11. 2006.
- Aushänge in je einem Kasten des Vestibüls bzw. der Eingangshalle in den Rathäusern Charlottenburg und Wilmersdorf sowie Aufstellung einer Hinweistafel im Vestibül des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 20. 11. - 20. 12. 2006.
- Mitteilungen (inkl. Informations-Unterlagen) für die Bürgerämter des Bezirkes.

6.3.4 **Durchführung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 4, in der Zeit vom 20. 11. - 20. 12. 2006 durchgeführt.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich über den vorgesehenen Inhalt und über die Auswirkungen des Bebauungsplanes informieren sowie Anregungen und Hinweise vortragen und erörtern. Dafür standen Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtplanung Montag - Mittwoch von 8:30 -16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 - 18:00 Uhr, Freitag von 8:30 - 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

Der Bebauungsplan-Entwurf sowie alle wesentlichen Informationen zur Erforderlichkeit und den Zielsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes wurden auf 6 großformatigen Tafeln dargestellt, die im Flurbereich des Fachbereiches Stadtplanung aufgehängt waren.

6.3.5 **Ergebnis**

Während der Auslegungsfrist erschienen ca. 25 Besucherinnen bzw. Besucher bei den Sachbearbeitern des Stadtplanungsamtes.

Ein Mitarbeiter eines potentiellen Investors für das planungsbefangene Grundstück erkundigte sich telefonisch nach dem Stand des Bebauungsplanes.

Es gingen vier schriftliche Stellungnahmen ein.

Auf Grund der Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich keine Änderungen an den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs.

6.4 **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

6.4.1 **Beschlussfassung**

Der Beschluss zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch das Bezirksamt gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB zusammen mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 535 in der 218. Bezirksamtssitzung am 5. 9. 2006.

6.4.2 **Durchführung**

Mit Schreiben vom 19. 4. 2007 wurden durch den Fachbereich Stadtplanung 38 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, angeschrieben und um Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen gebeten. Es wurde dabei mitgeteilt, dass für das Bebau-

ungsplan-Verfahren das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auf Grundlage von § 13 BauGB durchgeführt wird.

Zur Information waren den Schreibern farbige Kopien (in Originalgröße bzw. verkleinert auf DIN A3) des Bebauungsplan-Entwurfs vom 19. 4. 2007, Reg.-Nr. 2172a sowie Kopien der Begründung vom 19. 4. 2007 zum Bebauungsplan-Entwurf beigefügt.

Die Schreibern wurden am 19. 4. 2007 abgesandt.

Zur Beantwortung wurde eine Frist bis zum 25. 5. 2007 eingeräumt.

6.4.3 **Ergebnis**

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange, die um eine Stellungnahme gebeten wurden, gingen 30 schriftliche Stellungnahmen ein.

Dabei gab es folgende Ergebnisse:

| | |
|---------------------------|----|
| Keine Bedenken: | 24 |
| Bedenken: | 4 |
| ausdrückliche Zustimmung: | 2 |
| Hinweise / Anregungen: | 10 |

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu folgenden Auswirkungen

- für den Bebauungsplan-Entwurf:

- gemäß Stellungnahme des Tiefbauamtes (Bau III T, vom 21. 6. 07):

Die Straßenbegrenzungslinie im nordwestlichen Bereich des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“ wird unmittelbar an das Bahnhofs-Gebäude herangeführt. Somit kann die gesamte Fläche als öffentliches Straßenland ausgewiesen werden.

- für die Begründung:

- entsprechend der Auswertung der Beteiligung vom 29. 7. bzw. 1. 10. 2007 wurden die inhaltsrelevanten Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Hinweise oder Bedenken mitgeteilt hatten, wurden mit Schreiben vom 30. 8. 2007 über die Auswertung und Berücksichtigung ihrer Stellungnahmen informiert.

6.5 **1. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes**

Auf Grund des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden sowie der Überarbeitung der städtebaulichen Zielvorstellungen wurden folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen, die in die Planfassung vom 17. 3. 2009, Reg.-Nr. 2172 b eingearbeitet wurden:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs wurde geringfügig erweitert.
- Der Titel des Bebauungsplan-Entwurfs wurde aktualisiert.
- Anstelle der bisherigen flächenmäßigen Ausweisung der Bebaubarkeit wird nunmehr eine erweiterte Baukörperausweisung vorgesehen.
- Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend geändert.

6.5.1 **Beschlussfassung**

Der Beschluss zur Änderung erfolgte durch das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 188 in der 107. Bezirksamtssitzung am 24. 3. 2009.

6.6 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Wie unter Pkt. 1 dargelegt wird der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren auf Grundlage von § 13 BauGB durchgeführt.
Der Bebauungsplan dient gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung.
Die aus der Anwendung von § 13a BauGB resultierenden Verfahrensvorschriften und Auswirkungen auf die Umweltprüfung sind unter Pkt. 4.4.2 dargelegt.

6.6.1 Beschlussfassung

Der Beschluss zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfolgte durch das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 188 in der 107. Bezirksamts-sitzung am 24. 3. 2009.

6.6.2 Bekanntmachung im Amtsblatt

Die ortsübliche Bekanntmachung der Verfahrensbearbeitung nach § 13a BauGB und der damit verbundene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte im Amtsblatt von Berlin am 3. 4. 2009.

6.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB („öffentliche Auslegung“)

6.7.1 Beschlussfassung

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte durch das Bezirksamt gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 188 in der 107. Bezirksamtssitzung am 24. 3. 2009.

6.7.2 Öffentliche Bekanntmachungen

Die Öffentlichkeit wurde über die vorgesehene Durchführung der Beteiligung (s. Pkt. 6.7.4) am Bebauungsplan-Entwurf informiert durch:

- Anzeige am 3. 4. 2009 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 15, S. 860.
- Anzeigen am 3. 4. 2009 in 2 Berliner Tageszeitungen
- Bekanntmachung -einschließlich der Ansichtsmöglichkeit des Bebauungsplan-Entwurfs und seiner Begründung- im Internet unter >www.charlottenburg-wilmersdorf.de<
- Pressemitteilung der Pressestelle des Bezirksamtes
- Aushänge in je einem Kasten der Eingangsbereiche in den Rathäusern Charlottenburg und Wilmersdorf in der Zeit vom 14. 4. - 15. 5. 2009
- Mitteilungen (inkl. Informations-Unterlagen) für die Bürgerämter des Bezirkes

In der Amtsblatt-Bekanntmachung und in den Anzeigen der Tageszeitungen wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wurde. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag gemäß § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

6.7.3 Informierung von Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden (s. Pkt. 6.8) wurden 31 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert .

6.7.4 **Durchführung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, im Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 4, in der Zeit vom 14. 4. - 15. 5. 2009.

Die interessierte Öffentlichkeit konnte sich über den vorgesehenen Inhalt und über die Auswirkungen des Bebauungsplanes informieren sowie Stellungnahmen vortragen und erörtern. Dafür standen Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtplanung Montag - Mittwoch von 8:30 -16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 - 18:00 Uhr, Freitag von 8:30 - 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

6.7.5 **Quantitatives Ergebnis**

Während der Auslegungsfrist erschienen 17 Besucher bei den Sachbearbeitern des Fachbereiches Stadtplanung.

Schriftliche Stellungnahmen gingen 2 ein, eine E-Mail eines Bürgers aus der weiteren Umgebung (1) und ein Schreiben eines Rechtsanwaltes als Vertreter einer benachbarten Eigentümergemeinschaft.

6.7.6 **Auswertung der vorgetragenen Belange**

Die ausführliche Auswertung der Beteiligung erfolgte durch den Fachbereich Stadtplanung durch die Auswertung vom 2. 11. 2009.

In den nachfolgenden Ausführungen werden die wesentlichen Aspekte wiedergegeben.

6.7.6.1 **Persönliche Äußerungen**

Die Bürger erkundigten sich nach dem Hintergrund, den Zielen und Zwecken des ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfes.

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Auswertung und Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf:

Keine.

6.7.6.2 **Schriftliche Stellungnahmen**

zu (1):

Ein Bürger teilte in Form einer E-Mail mit, dass ihm aufgefallen ist, dass der bestehende Baumbestand im Bebauungsplan nicht berücksichtigt ist.

Auswertung

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs handelt es sich um eine Fläche, die bisher als planfestgestelltes Eisenbahngelände festgesetzt war. Nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist die Fläche planungsrechtlich erst einmal, d.h. solange für die Fläche noch kein Planungsrecht durch einen festgesetzten Bebauungsplan geschaffen wurde, gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die durch den Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Bebauung geht nicht über das gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähige Maß hinaus. Durch die vorgesehene Festsetzung als Kerngebiet findet demnach kein Eingriff im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB statt. Insofern bedarf es aus planungsrechtlicher Sicht keiner gesonderten Berücksichtigung.

Dessen ungeachtet wird der Belang des Baumschutzes im Fall eines konkreten Bauvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Umweltamt des Bezirksamtes gemäß der Baumschutzverordnung geprüft.

Dadurch wird gewährleistet, dass für den unvermeidbaren Fall der Beseitigung von geschützten Bäumen eine entsprechende Ersatzleistung (Pflanzung oder Ausgleichsabgabe) realisiert wird.

Zur Unterstützung der Realisierung von Ersatzansprüchen zu Gunsten des betroffenen Bereiches ist durch den Bebauungsplan-Entwurf eine Textliche Festsetzung vorgesehen. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 11 soll festgesetzt werden, dass die gemäß der Baumschutzverordnung erforderlichen Neupflanzungen auf die Bäume anzurechnen sind, die entsprechend der angelegten Stellplätze gemäß der Textlichen Festsetzung anzupflanzen sind.

Dem Grundgedanken des Bürgers hinsichtlich des Schutzes von Bäumen wird somit den rechtlichen Erfordernissen gemäß entsprochen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

zu (2):

Ein Rechtsanwalt teilte als Vertreter einer benachbarten Wohnungseigentümergeinschaft in einem Schreiben umfangreiche Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf mit. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die nachfolgend zusammengefassten Bedenken. Zur Vergleichbarkeit mit der Auswertung vom 2. 11. 2009 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind nachfolgend die in der Auswertung verwendete Nummerierung der vorgetragenen Argumente in eckigen Klammern wiedergegeben.

a). Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wirkt sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Plangebietes erheblich auf die Nutzbarkeit und den Wert der Wohneigentumsanlagen aus. [1], [17]

b). Der Bezirk hat durch die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes die Auswirkungen auf die Umgebung (Natur und Wohnnutzung) nicht ausreichend berücksichtigt. [2], [3], [4], [5], [11]

c). Die Errichtung eines Kerngebietes ist mit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht zu vereinbaren. [9]

d). Die Errichtung eines Kerngebietes befindet sich auch im Widerspruch zum Landschaftsprogramm. [13]

e). Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist nicht zulässig. [6], [7], [8]

f). Das vorgesehene Kerngebiet entspricht nicht den Funktionen, die ein Kerngebiet üblicherweise hat. [12]

g). Es besteht kein Bedarf an kerngebietstypischer Nutzung. Die wohnraumnahe Versorgung ist gesichert. [12], [16]

h). Mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen wäre auch eine Wohnnutzung möglich gewesen, wie im Fall des Bebauungsplans 4-21. [10]

i). Die nach dem Bebauungsplan-Entwurf möglichen Gebäude sind in den Dimensionen zu groß. Sie wirken sich auf die Nachbarbebauung erdrückend aus. [14]

j). Der zusätzliche Autoverkehr für die bisher vorgesehene Büro-, Handels- und sogar Gaststättennutzung widerspricht nicht nur dem Ziel des Flächennutzungsplans und dem Landschaftsprogramm, sondern auch den Interessen an einer ruhigen Wohnumgebung und damit auch den Interessen an der Werterhaltung der benachbarten Grundstücke. [15]

k). Es sollte die textliche Festsetzung aufgenommen werden, dass Gaststätten mit Schankflächen im Gartenbereich unzulässig sind. Zumindest sollten Quadratmeterbegrenzungen und das Verbot von Außensitzplätzen aufgenommen werden. [18]

l). Die jagdrechtlichen Belange wurden in die Abwägung nicht mit einbezogen. [20]

Auswertung

zu a): Es ist nicht zu erkennen, in welcher Art und Weise die Nutzbarkeit eingeschränkt wird. Dass durch das geplante Kerngebiet eine Wertminderung für angrenzende Grundstücke zu erwarten ist, ist ebenfalls nicht nachzuvollziehen. Es ist genauso gut vorstellbar, dass durch die Errichtung von wohnungsnahem Einzelhandel und Büronutzung eine Wertsteigerung der umliegenden Grundstücke erfolgt.

Im übrigen gilt, dass Eigentümer, die sich außerhalb des Geltungsbereichs eines neu festgesetzten Bebauungsplanes befinden, keinen Rechtsanspruch auf einen Wertausgleich geltend machen können. Diese Eigentümer können zwar das rechtmäßige Zustandekommen des Bebauungsplanes in formeller und inhaltlicher Hinsicht überprüfen lassen, aber nicht mit der Begründung von wertmindernden Auswirkungen.

zu b): Bei der als Kerngebiet vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Fläche, die sich bisher im Besitz der Deutschen Bahn befand und planungsrechtlich als „planfestgestelltes Bahngelände“ festgestellt und dementsprechend im Baunutzungsplan als Bahngelände ausgewiesen war.

Da die Bahn das Gelände nicht für eigene Betriebszwecke benötigte, wurde es in der Vergangenheit, sozusagen als Zwischennutzung, an Kfz-Betriebe (Autohaus, Werkstatt) und eine Reitschule vermietet und dementsprechend gewerblich genutzt. Die Reitschule hat inzwischen den Betrieb eingestellt. Sie wäre aber ohnehin nicht als privilegierte Nutzung im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB („landwirtschaftlicher Betrieb“) anzusehen gewesen, da hier keine landwirtschaftlichen Freiflächen bewirtschaftet wurden. Somit handelt es sich eindeutig allein um eine gewerbliche Nutzung.

Nach der Freistellung von Betriebszwecken 2008 endete die Eigenschaft als Betriebsanlage der Bahn.

Planungsrechtlich ergibt sich aus dieser Entscheidung die Konsequenz, dass das freigestellte Gebiet zunächst gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Entsprechend der Lage innerhalb des städtischen Gefüges ist das Gelände nicht als privilegierter Außenbereich einzustufen, sondern als Baugebiet im Innenbereich.

Der Baumbestand ist zwar ein prägendes Element des in Rede stehenden Bereiches. Daraus ist jedoch kein zwingender Grund abzuleiten, aus dem heraus die vorgesehene Planung nicht rechtmäßig wäre. Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Bäume wird ohnehin im Baugenehmigungsverfahren durch die dafür zuständige Behörde (hier: das Umweltamt des Bezirkes) gemäß der Baumschutzverordnung geprüft und unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Bauvorhabens (gem. § 5 BaumSchVO) beschieden.

Die Auswirkungen, die sich aus den vorgesehenen Festsetzungen für die angrenzende Wohnbebauung ergeben, sind als Beurteilungskriterien bei den wesentlichen Planungsüberlegungen ständig mit herangezogen worden (siehe insbesondere die Ausführungen zu den Pkt. 3.3.2ff und 4.4.1ff der Begründung).

Im Übrigen handelt es sich bei der vorgesehenen Kerngebiets-Bebauung nicht um ein Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen wäre. Da die zulässige Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe durch einen städtebaulichen Vertrag auf die Erdgeschosse der zulässigen Gebäude beschränkt wird, ergibt sich maximal eine Geschossfläche von 1.820 m² für die Einzelhandelsnutzung. Der Grenzwert von 5000 m² für die Errichtung von Einkaufszentren gemäß Nr. 18.6 in Verbindung mit 18.8 der Anlage 1 zum UVPG wird demnach nicht überschritten.

zu c).: Die Festsetzung eines Kerngebietes für den in Rede stehenden Planbereich ist durchaus aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Zum einen ist die Ausweisung des FNP grundsätzlich und somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes nicht parzellenscharf. Im vorliegenden Fall wird für den Planbereich zwar auch ein Teil als „Wohnbaufläche 4 mit landschaftlicher Prägung“ dargestellt. Dieser Teil umfasst allerdings nur einen sehr geringen Teil des hier in Rede stehenden Planbereiches. Der überwiegende Teil wird als Bahnfläche ausgewiesen. Hinzu kommt, dass der Planbereich bisher grundstücksscharf als „planfestgestelltes Bahngelände“ planungsrechtlich verbindlich war, so dass von daher bereits die Wohnbauflächen-Darstellung des FNP für den Planbereich keine Auswirkung hat.

Außerdem entspricht die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes im vorliegenden Fall den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan (AV-FNP vom 8. 9. 2006, ABl. Nr. 49, S. 3673ff). Nähere Ausführungen hierzu s. u. Pkt. 5 der Begründung.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat in ihrer Stellungnahme vom 8. 5. 2009 anlässlich der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Entwicklung aus dem FNP bestätigt (s. Pkt. 5).

zu d).: Das Landschaftsprogramm (LaPro) besitzt gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung keine zwingende Verbindlichkeit.

Das Landschaftsprogramm ergänzt den Flächennutzungsplan. Aufgabe des Landschaftsprogramms ist es, die im §1 des Bundesnaturschutzgesetzes formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landespflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Dabei handelt es sich nicht um rechtsverbindliche Vorschriften, sondern um Entwicklungsziele einschließlich der zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen, die im Rahmen der künftigen Entwicklung beachtet werden sollen. Dies ist bei der Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgt (s. hierzu im Wesentlichen unter den Punkten 3.3.2 und 3.3.7 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf-Entwurf).

Im übrigen ist der Belang der Landschaftsplanung nur einer von vielen, die bei der Aufstellung und Erarbeitung eines Bebauungsplanes beachtet und gegeneinander abgewogen werden müssen (s. im Wesentlichen § 1 und speziell Abs. 7 BauGB).

zu e).: Zuerst einmal ist festzustellen, dass in den Ausführungen des Rechtsanwaltes die Bezeichnungen dem Anschein nach durcheinander geraten sind. Das sog. „vereinfachte Verfahren“ gem. § 13 BauGB ist etwas anderes, als das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13a BauGB.

Die nachfolgende Betrachtung bezieht sich auf das tatsächlich angewandte Verfahren gem. § 13a BauGB für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB erfolgt nach Kriterien, die in § 13a BauGB angegeben sind. Die Kriterien sind im vorliegenden Fall erfüllt (s. hierzu im wesentlichen die Ausführungen unter Pkt. 4.4.1 und 4.4.2 in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf). Ebenfall wird auch verwiesen auf die Ausführungen unter „zu b).“, letzter Absatz.

Die verfahrensmäßige Bearbeitung erfolgt gemäß § 13 BauGB.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B 32) hat in ihrer Stellungnahme vom 8. 5. 2009 anlässlich der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB der Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB zugestimmt, „weil die Voraussetzungen für die Anwendung gegeben sind.“

Die Aussage des Anwalts, dass „eine Umweltverträglichkeitsprüfung...zwingend erforderlich (ist)“ ist also nicht zutreffend.

zu f).: Die Folgerungen zu den unter diesem Punkt gekennzeichneten Äußerungen gehen an der vom Gesetzgeber gemeinten Realität vorbei, siehe Kommentar von Fickert/Fieseler, 11. Auflage, 2008 zu § 7 BauNVO, dem u.a. zu entnehmen ist:

- „Bei den MK-Gebieten handelt es sich keineswegs nur um Kernbereiche von...Großstädten..., auf die die Unterbringung ‚der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung‘ zutrifft. Die meisten MK-Gebiete verfügen auch nicht über ‚zentrale‘ Einrichtungen der Kultur...“ (Rn 1).

- „Nach alledem ist die Aufzählung der Anlagen und Nutzungen in Abs. 1, die ein MK-Gebiet i.S.d. Zweckbestimmung umfassen kann (soll), nicht abschließend. Das vorwiegende Dienen ist nicht nach ‚Maß und Zahl‘ zu verstehen, sondern bedeutet: ‚in erster Linie‘, ‚in der Hauptsache‘.“ (Rn 1.1).

- „Die Festsetzung eines Kerngebietes unmittelbar neben einem WA ist nicht zu beanstanden, da die Gebietsarten MK und WA...nach der Wertung des Verordnungsgebers nicht von vornherein unverträglich sind...“ (Rn 3.1).

Der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf 4-28 ist (i.w. unter Pkt. 3.3.2) zu entnehmen, welche Arten der gem. § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen für ein Kerngebiet im vorliegenden Fall, d. h. unter besonderer Berücksichtigung der Größe und Lage des vorgesehenen Kerngebietes hinsichtlich der vorhandenen stadträumlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten, zugelassen werden sollen. Es handelt sich dabei um Nutzungsarten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B 38) hat in ihrer Stellungnahme vom 11. 5. 2007 anlässlich der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass „die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes...nicht dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2000 (widerspricht), wenn das Ziel einer wohngebietsbezogenen Mischnutzung von Büro, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen umgesetzt wird.“

Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Fall zielt ab auf eine Ergänzung des umliegenden Wohngebietes mit Einzelhandels-Betrieben für die Nahversorgung und mit Angeboten für Büroflächen, z.B. für Freiberufler, wie Ärzte, Architekten, Rechtsanwälte.

Das vorgesehene Kerngebiet übernimmt somit eine für die umliegenden Wohngebiete in den Ortsteilen Grunewald und Eichkamp dienende Funktion der konzentrierten Aufnahme der vorgenannten Einrichtungen.

In diesem Zusammenhang wird auch verwiesen auf die Ausführungen unter „zu i).“: Bei den für die Einzelhandelsnutzung in Frage kommenden Gebäude handelt es sich der Größenordnung nach (bei Grundflächen von 520 m² bis 675 m² und einer maximalen Geschosshöhe von 3 Geschossen) um ortstypische Größenverhältnisse. Die Einzelhandelsbetriebe fallen dementsprechend kleinteilig aus, außerdem sind diese durch einen städtebaulichen Vertrag auf das Erdgeschoss beschränkt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich in einer Entfernung von ca. 250 m bereits ein Einzelhandelsbetrieb befindet. Dieser Betrieb befindet sich unweit des S-Bahnhofs Grunewald in der Trabener Straße. Insofern ergibt sich durch das geplante zusätzliche Nahversorgungsangebot in der Auerbacher Straße eine Konzentration um den S-Bahnhof Grunewald innerhalb einer radialen Entfernung von 400 – 600 m, die kennzeichnend ist für die Definition als Nahversorgungszentrum. Im (erweiterten) Einzugsbereich von bis zu 800 m Entfernung vom S-Bahnhof befinden sich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe. Der nächstgelegene Einzelhandelsbetrieb befindet sich am Roseneck in einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie.

Die dargestellte Situation in dem um den S-Bahnhof Grunewald angesprochenen Wohngebiete zeigt, dass diese Gebiete hinsichtlich des Bestandes mit Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung unterversorgt sind.

Zudem ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung, die Belange der Wirtschaft, d.h. also auch der mittelständischen Struktur, im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) zu berücksichtigen.

Es ist demnach nicht zutreffend, wenn behauptet wird, dass sich das vorgesehene Kerngebiet nicht in die planungsrechtliche Situation einfügen würde.

Es ist auch nicht zutreffend, wenn behauptet wird, dass das vorgesehene Kerngebiet nicht mit dem Stadtentwicklungskonzept vereinbar wäre.

Insofern ist auch die Feststellung nicht zutreffend, dass bereits die beabsichtigte Festsetzung der Nutzungsart Kerngebiet per se verfehlt sei.

zu g): Die Aussage, „es bestehe...(ein) hoher Bedarf an kerngebietstypischen Nutzungen“ ist in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf-Entwurf nicht enthalten.

Wohl aber ist ausgesagt, dass auf Grund der gegebenen Bedingungen nur eine gewerbliche Nutzung in Frage kommt, die so auszugestalten ist, dass sie mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar ist (s. dazu auch die Ausführungen unter Pkt. 3.3.2ff dieser Begründung). Es geht also nicht darum, eine bereits sich äußernde Nachfrage zu befriedigen, sondern es geht vor allem darum, ein Angebot zu schaffen, von dem berechtigterweise davon ausgegangen werden kann, dass es angenommen wird. Dabei geht es nicht nur um ein Angebot zur „wohnraumnahen Versorgung“, sondern um ein breitgefächertes Angebot, das sich entsprechend der freien Marktbedingungen entwickeln kann.

Im Übrigen kommt es auch nicht auf eine gegenwärtig bestehende Marktlage an, da durch den Bebauungsplan insbesondere auch die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes für die nächsten Jahrzehnte mit zu berücksichtigen sind.

Mit dieser Zielsetzung bewegt sich das Bezirksamt im Rahmen des ihm zustehenden planerischen Ermessens. Durch das Baugesetzbuch hat der Gesetzgeber die Gemeinden ermächtigt, die bauleitplanerischen Regelungen zu treffen, die ihrer städtebaulichen Ordnungsvorstellung entsprechen.

Im übrigen wird hinsichtlich dessen, was unter kerngebietstypischer Nutzung zu verstehen ist, auf die vorangehenden Ausführungen unter f). verwiesen.

zu h): Sobald vor oder während der Bearbeitung eines Bebauungsplanverfahrens festgestellt wird, dass für die vorgesehene Festsetzung eines Baugebietes kostenintensive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen, ist zu prüfen, ob ein solcher Bebauungsplan überhaupt eine realistische Aussicht darauf hat umgesetzt zu werden. Ein Bebauungsplan, der keine Aussicht hat, umgesetzt zu werden, weil die Festsetzungen Kosten verursachen, die in keinem tragbaren Verhältnis zum Nutzen in Einklang zu bringen ist, entspricht nicht dem Planungsgebot gem. § 1 Abs. 3 BauGB, wonach „Bauleitpläne aufzustellen (sind), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Ein Bebauungsplan, der keine Chance auf Umsetzung hat, ist kein Instrument für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Angesichts der topographischen Lage und der relativ geringen Größe des Planungsgebietes des Bebauungsplan-Entwurfs 4-28 ergibt sich zwangsläufig deutlich, dass eine Festsetzung von Wohngebiet mit den dafür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, insbesondere einer großflächigen Schallschutzwand, nicht in Betracht gezogen werden kann.

Auf Grund der gegebenen Geländesituation ergibt es sich, dass die Immissionsquellen (Autobahn und Bahngelände) sich über dem Baugrundstück befinden. Der straßenseitige Anschluss des Baugrundstücks befindet sich durchschnittlich ca. 2 m tiefer als die rückwärtige Grundstücksgrenze zum Bahngelände. Die Errichtung einer Schallschutzwand an der rückseitigen Grundstücksgrenze, auf der

Oberkante der Böschung zum Bahngelände, würde dazu führen, dass die Schallschutzwand und die Böschung eine „Wand“-Wirkung von voraussichtlich rd. 10 m Höhe und mindestens 150 m Länge ergeben würde. Zudem müsste die Schallschutzwand an den Enden abgewinkelt bis zur straßenseitigen Baugrenze herangeführt werden, um auch die Schallimmissionen abzuschirmen, die an den seitlichen Ende vorbei gelangen würden. Da auch die Schallschutzwand eine bestimmte Grundfläche für die Standsicherheit benötigt, ist es außerdem fraglich, ob die Schallschutzwand oben auf der Böschung an den Bahngleisen errichtet werden könnte. Möglicherweise ist die Böschung für die standsichere Errichtung im oberen Bereich zu schmal, so dass die Schallschutzwand vom Fuß der Böschung an aufragen würde und dementsprechend in ihrer Massivität noch weit aus stärker die angrenzende Bebauung und das Ortsbild beeinträchtigen würde. Die Höhe und der Umfang einer derartigen Schallschutzanlage würde sich auch im Hinblick auf die optische Wirkung in Bezug auf die geplanten Gebäude und das weitere Ortsbild erheblich beeinträchtigend auswirken.

Der Bebauungsplan 4-21 hingegen bietet andere Ausgangs- bzw. Realisierungsvoraussetzungen.

Die Planbereiche sind durch die für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen und im Zusammenhang mit einer sich daraus ergebenden anderen Kosten-Nutzen-Rechnung nicht miteinander vergleichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs 4-28 umfasst rd. 8.500 m². Der Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes 4-21 umfasst hingegen rd. 63.000 m², das ist knapp das 7 ½-fache des Bebauungsplan-Entwurfs 4-28. Schon allein auf Grund der sehr viel größeren Flächendimension wird deutlich, dass sich Schallschutzmaßnahmen für den Bereich des Bebauungsplanes 4-21 anders „rechnen“ als für den Bebauungsplan-Entwurf 4-28. Die Umlegung der für Schallschutzmaßnahmen entstehenden Kosten verteilen sich auf die Kosten für die zu realisierenden Bauvorhaben um so günstiger, je größer die bebaubare Fläche und damit die Anzahl der „Teiler“ ist.

Zum anderen bleibt festzuhalten, dass es auf Grund der vorstehend dargelegten Größenverhältnisse für die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-21 einen Investor gibt, der sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet hat, die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen vor der Errichtung der Wohngebäude durchzuführen. Damit war bei der Verfahrensbearbeitung mit Sicherheit eine Realisierung der Schallschutzwand für den Bebauungsplan 4-21 zu erwarten.

zu i).: Die bisher vorgesehene zulässige Kubatur von Gebäuden hinsichtlich bebaubarer Fläche und Höhe bewegt sich im Rahmen dessen, was im Bestand in der angrenzenden Wohnbebauung vorkommt und was planungsrechtlich für den angrenzenden Bereich durch den Bebauungsplan IX-194 festgesetzt wurde (s. im Wesentlichen Pkt. 3.3.5 dieser Begründung).

Die Höhenbegrenzung der Bebauung mit drei Vollgeschossen bzw. einer maximal erreichbaren Gebäudeoberkante von 13,0 m entsprechen genau den Werten des benachbarten Bebauungsplanes IX-194.

Die tatsächlichen Gebäudehöhen in der Nachbarschaft entsprechen augenscheinlich den vorgenannten Planungsdaten ungefähr als Durchschnittswert, d.h., die Gebäudehöhen der „Altbauten“ (vor 1945) liegen überwiegend über der Gebäudehöhe von 13,0 m, die Höhe der Gebäude, die danach errichtet wurden, befinden sich teilweise unter der 13 m-Marke.

Dabei tritt in der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfs 4-28 als besonders hohes und vom Umfang her sehr „ausladendes“ Gebäude das Gebäude Auerbacher Straße 2 besonders in Erscheinung. Das Gebäude hat überwiegend eine Firsthöhe von ca. 15,0 m, mit Giebel erreicht es eine Firsthöhe von 19,0 m.

Ebenso wie die vorgesehene Höhenentwicklung fügen sich auch die vorgesehenen Dichtemaße und die Baukörperlängen in die umgebende Bebauung ein. Die Grundstücke, die direkt bzw. auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Auerbacher Straße an den Geltungsbereich angrenzen (Auerbacher Str. 1-5, 7, 9, 15, Douglasstraße 27, 44) haben GFZ-Werte von 0,18 bis 1,47, im arithmetischen Mittel 0,45. Bei der Betrachtung der Werte fällt auf, dass das Gebäude Auerbacher Straße 2 den mit Abstand höchsten GFZ-Wert von 1,47 aufweist.

Die vorgesehene zulässige Bebauung für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs 4-28 ergibt eine GFZ von 0,7. Das direkt angrenzende Grundstück Auerbacher Straße 2 hat mit einer GFZ von 1,47 eine um 100% höhere bauliche Ausnutzung als das Plangrundstück.

Im Vergleich zur durchschnittlichen GFZ der angrenzenden Grundstücke (0,45) weist das Plangrundstück mit einer GFZ von 0,7 zwar eine um rd. 50% höhere Dichte aus, dafür handelt es sich bei dem Plangebiet auch um Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Die hierfür gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der GFZ von 3,0 wird jedoch überdeutlich weit unterschritten. Dem nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebot wird hiermit in weitgehendem Umfang Rechnung getragen.

zu j.): Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen wird die Zunahme des Verkehrs nicht zu einer derartigen Erhöhung von Lärm-Emissionen führen, die für das angrenzende Wohngebiet unzumutbar wären.

Da durch einen Bauantrag vom 21. 4. 2009 nunmehr eine konkrete Nutzung als „Nahversorgungszentrum“ beantragt wurde, hat das bezirkliche Umweltamt ein Lärmimmissionsgutachten eingefordert.

Das Lärmgutachten der Firma BeSB GmbH Berlin wurde per 10. 9. 2009 von einem Gutachter, der als Messstelle gem. § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz durch die Notifizierungsstelle der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz zugelassen ist, erstellt.

Das Gutachten ergab zusammengefasst folgendes Ergebnis:

- Durch die erwartbaren gewerblichen Lärmemissionen werden die Anforderungen gemäß TA Lärm im angrenzenden Wohngebiet überall deutlich eingehalten.
- Infolge der derzeit bereits vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrsbelastung führt der zusätzlich durch das Nahverkehrszentrum hervorgerufene Verkehr nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Verkehrsgeräuschbelastung. Die Veränderung beträgt weniger als 0,5 dB(A). Entsprechend den wissenschaftlichen Erkenntnissen fällt bei einem andauerndem Geräuschpegel eine Zunahme von weniger als 0,5 dB(A) nicht als wesentliche Steigerung ins Gewicht und ist kaum wahrnehmbar. Die Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt unter bestimmten Bedingungen bei etwa 1 dB(A). Da es sich um einen errechneten Mittelwert aus der Summe von Einzelereignissen handelt, kann es sein, dass eine gewisse Steigerung des Lärmpegels empfunden wird, auf Grund der Zunahme der registrierten Einzelereignisse.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmsituation ist angesichts der berechneten prognostizierten Lärmpegel davon auszugehen, dass durch die planbedingte zusätzliche Lärmbelastung die Grenze der Zumutbarkeit für das angrenzende Wohngebiet nicht überschritten wird.

- Auch durch die anderen durch das Nahversorgungszentrum hervorgerufenen Geräusche (Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen, Parkvorgänge von Kundenfahrzeugen, Bewegen von Einkaufswagen, Klima-, Kälte und Lüftungsgeräte) wird die bisher vorhandene Geräuschbelastung nicht wesentlich verändert. Die Geräuschentwicklung von Klima-, Kälte und Lüftungsgeräten ist als unproblematisch anzusehen, da derartige Anlagen durch Abschirmung oder Schalldämpfer sehr weitgehend in ihren Geräuschemissionen reduziert werden können. Im Übrigen wird beabsichtigt, in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherrn und dem Bezirksamt eine Regelung zur Reduzierung der Geräuschentwicklung für die vorgenannten Geräte aufzunehmen.

- Durch das NVZ werden keine höheren Lärmemissionen erzeugt als durch die bereits vorhandenen Quellen (Schienenverkehr, Autobahn, Straßenverkehr Auerbacher Straße) hervorgerufen werden.
- Das Gutachten geht bei den zu Grunde gelegten Annahmen von den jeweils höchst zu erwartenden Belastungen aus. Es wurden betrachtet die Anzahl der Zu- und Abfahrten von PKW's und LKW's, die Größenordnung der Lieferfahrzeuge, das Rangieren der Kraftfahrzeuge, das Be- und Entladen.

zu k).: Gaststätten werden durch die Textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplan-Entwurfs ohnehin nur ausnahmsweise zugelassen. Diese Form der Zulässigkeit beinhaltet, dass jeder Antrag auf Einrichtung einer Gaststätte im Rahmen einer Einzelfallprüfung u. a. dahingehend geprüft wird, ob der Betrieb nach Art, Umfang und seinen Auswirkungen mit der benachbarten Umgebung vereinbar ist. Das betrifft selbstverständlich nicht nur die betrieblichen Auswirkungen innerhalb des Gebäudes, sondern natürlich auch eventuell beantragte betriebliche Nutzungen außerhalb des Gebäudes. Nur dann, wenn diese Prüfung ergibt, dass die Einrichtung mit den vorhandenen Gegebenheiten vereinbar ist, kann eine entsprechende Genehmigung erteilt werden. Insofern erübrigen sich die vorgetragenen Bedenken.

zu l).: Entweder handelt es sich bei dem vorgetragenen Argument um einen Irrtum oder um einen Scherz. Ein Blick auf den Stadtplan dürfte genügen, um festzustellen, dass sich das Plangebiet ohne jegliche Unterbrechung innerhalb des innerstädtischen Siedlungsraumes befindet und von daher bereits nicht als Jagdgebiet erfasst sein kann.

Der Internetseite „Jagdwesen in Berlin - Jagdflächen“ ist zu entnehmen, dass das Plangebiet nicht als Jagdgebiet ausgewiesen ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Aus den vorgetragenen Belangen ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt um die wesentlichen Argumente, die sich aus der Prüfung der vorgetragenen Belange ergeben.

6.8 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

6.8.1 Beschlussfassung

Der Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden erfolgte durch das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 188 in der 107. Bezirksamtssitzung am 24. 3. 2009.

6.8.2 Durchführung

Mit Schreiben vom 3. 4. 2009 wurden durch den Fachbereich Stadtplanung 31 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, angeschrieben und um Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen gebeten.

Zur Beantwortung wurde eine Frist bis zum 8. 5. 2009 eingeräumt.

6.8.3 Ergebnis der Beteiligung

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange, die um eine Stellungnahme gebeten wurden, gingen 30 schriftliche Stellungnahmen ein. Einige Träger gaben mehr als eine Stellungnahme ab.

Keiner der Träger äußerte Bedenken. 14 Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen.

6.8.4 **Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf**

Auf Grund des Ergebnisses der erneuten Beteiligung der Behörden wurden die nachfolgend aufgeführten Änderungen vorgenommen, die auf dem Deckblatt vom 24. 11. 2009, Reg.-Nr. 2201 dargestellt wurden.

a).: -gemäß Hinweis des Landesdenkmalamtes (vom 14.4.09):

Im Bereich des festzusetzenden Straßenlandes vor dem Gebäude des S-Bahnhofs „Grunewald“ befindet sich ein Teil der Gesamtanlage des Denkmalbereiches „Am Bahnhof Grunewald“.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs gelegene Teil des Denkmalbereiches wird über einen textlichen Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

b).: -gemäß Hinweis der Deutschen Bahn Services (vom 19.5.09):

Die Bahn wird die ohnehin bereits durch ein massives Eisentor verschlossene und somit nicht nutzbare westliche Personenunterführung durch entsprechende bauliche Maßnahmen dauerhaft verschließen.

Das von der Bahn für diese Zwecke zu sichernde Zugangsrecht wird durch eine Baulast-Eintragung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vereinbart. Vorab wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und dem Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung hinsichtlich der Eintragung der Baulast vereinbart.

Dementsprechend werden die bisher vorgesehenen Festsetzungen zur Sicherung eines Gehrechts für die Allgemeinheit heraus genommen.

Die DB Services hat auf Anfrage im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Vorgehensweise mit Schreiben vom 26. 10. 2009 zugestimmt. Der städtebauliche Vertrag ist abgeschlossen worden.

Das bisher im Bebauungsplan-Entwurf enthaltene Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und die damit in Verbindung stehende bisherige textliche Festsetzung Nr. 12 entfallen.

Darüber hinaus wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 5 eine redaktionelle Korrektur ausgeführt.

Die Begründung wird entsprechend der vorzunehmenden Änderungen im Plan sowie durch die wesentlichen Argumente und Hinweise, die durch die Beteiligung vorgelegt wurden, ergänzt bzw. geändert.

Des Weiteren wurden auf dem Deckblatt vom 24. 11. 2009 Korrekturen eingetragen, die am 3. 12. 2009 gestrichen wurden.

Die Eintragung bzw. die Streichung dieser Korrekturen erfolgte auf Grund unterschiedlicher Auskünfte des Eisenbahn-Bundesamtes (innerhalb des Zeitraumes von November-Dezember 2009) zum Status der Teilfläche des Flurstücks 147.

In Kenntnis der Tatsache, dass diese Teilfläche vor ca. 3 Jahren von der Bahn an einen privaten Investor veräußert wurde, teilte im November das Eisenbahn-Bundesamt auf gezielte Nachfrage fernmündlich mit, dass es sich bei dem Teilbereich des Flurstücks 147 dennoch um noch nicht aus der Planfeststellung ent-

lassenes Bahngelände handelt. Nach weiteren Nachfragen (E-Mails und telefonisch) teilte das Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 3. 12. 2009 mit, dass „die Teilfläche des Flurstücks 147 nicht als planfestgestellt im Sinne des Eisenbahnrechtes gilt. Die Durchführung eines Verfahrens...zur Freistellung von... Bahnbetriebszwecken ist daher nicht erforderlich.“

Insofern wurden mit den Änderungen vom 3. 12. 2009 auf dem Deckblatt sämtliche Eintragungen gestrichen, die erforderlich waren, für den Fall, dass die Teilfläche noch planfestgestelltes Eisenbahngelände gewesen wäre.

Auf dem Deckblatt vom 24. 11. 2009 bleiben daher folgende Änderungen gültig:

- Streichung der Punkte O, P, Q, R, S, T, U, O in der Planzeichnung
- Nachrichtliche Übernahme eines Teils der Gesamtanlage des Denkmalsbereiches „Am Bahnhof Grunewald“ in Hinweisform
- Änderung des Wortes „Flächen“ in der Textlichen Festsetzung Nr. 6 in „Grundstücksflächen“ (redaktionelle Änderung)
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 12

Auf Grund der durchzuführenden Änderung der Herausnahme des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit ist eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die o.g. Änderungen werden dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf über einen Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan-Entwurf vorgelegt.

6.9 **2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes**

6.9.1 **Beschlussfassung**

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte durch das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 256 in der 138. Bezirksamtssitzung am 15. 12. 2009.

Die Änderungen ergaben sich aus der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (s. Pkt. 6.8).

Zur Begründung siehe Ausführungen unter Pkt. 6.8.4, Absätze a) und b).

6.10 **Erneute und eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange**

6.10.1 **Beschlussfassung**

Der Beschluss zur erneuten und eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte durch das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 256 in der 138. Bezirksamtssitzung am 15. 12. 2009.

Zugleich wurde beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen abgegeben werden können, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen beschränkt wird und die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange auf diejenigen beschränkt wird, die von den Änderungen betroffen sind.

6.10.2 **Informierung von Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange**

Es wurden 2 Behörden über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert (Bau- und Wohnungsaufsichtsamt sowie das Tiefbauamt) und 2 Träger öffentlicher Belange wurden informiert und um Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gebeten. Dabei handelte es sich um die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH und das Eisenbahnbundesamt.

6.10.3 Öffentliche Bekanntmachungen

Die Öffentlichkeit wurde über die vorgesehene Durchführung der Beteiligung (s. Pkt. 6.10.4) am Bebauungsplan-Entwurf informiert durch:

- Anzeige am 19. 2. 2010 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 7, S. 226.
- Anzeigen in 2 Berliner Tageszeitungen am 26. 2. 2010
- Bekanntmachung -einschließlich der Ansichtsmöglichkeit des Bebauungsplan-Entwurfs und seiner Begründung- im Internet.
- Pressemitteilung der Pressestelle des Bezirksamtes
- Aushänge in den Eingangsbereichen der Rathäuser Charlottenburg und Wilmersdorf
- Mitteilungen (inkl. Informations-Unterlagen) für die Bürgerämter des Bezirkes

In der Amtsblatt-Bekanntmachung und in den Anzeigen der Tageszeitungen wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wurde. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag gemäß § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

6.10.4 Durchführung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, im Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 4, in der Zeit vom Montag, dem 1. 3. bis einschließlich Freitag, dem 12. 3. 2010.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die vorgesehene Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs und über deren Grund und Auswirkungen informieren sowie Stellungnahmen abgeben. Dafür standen Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtplanung Montag - Mittwoch von 8:30 -16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 - 18:00 Uhr, Freitag von 8:30 - 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

Die Beschränkung der Beteiligungsmöglichkeit auf 10 Werktage innerhalb von 2 Wochen erfolgte auf Grund der geringfügigen Bedeutung der Änderung im Verhältnis zum hauptsächlichen Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfs (s. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 6.8.4, Absätze a). und b.). Die wesentlichen Stellungnahmen zum hauptsächlichen Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfs sind bereits bei der ersten Auslegung bekannt geworden. Deshalb wurde auch bestimmt und in den Bekanntmachungen darauf hingewiesen, dass bei der erneuten Auslegung Stellungnahmen nur zu der Änderung abgegeben werden können.

Die erneute Auslegungsfrist konnte daher angemessen verkürzt werden. Als angemessen wurde ein Zeitraum von 2 Arbeitswochen für die bei Behörden und für die Mehrzahl aller übrigen Werk tätigen üblichen Werk tage Montag bis Freitag angesehen.

Selbstverständlich wurden dann aber in der Durchführung der Beteiligung auch Fragen zu anderen Aspekten des Bebauungsplan-Inhalts beantwortet bzw. erörtert, sofern sie denn gestellt wurden.

6.10.5 Quantitatives Ergebnis der Beteiligungen

6.10.5.1 Öffentlichkeit

Besucher

Während der Auslegungsfrist erschienen 11 Besucher bei den Sachbearbeitern des Stadtplanungsamtes.

Von den 11 Besuchern haben 10 keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen vorgetragen.

1 Besucher trug gegen die Herausnahme des Gehrechts Bedenken vor.

Anrufer

Während der Auslegungsfrist erkundigten sich 3 Personen telefonisch.

Von diesen haben 2 keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen vorgetragen.

Ein Anrufer trug gegen die Herausnahme des Gehrechts Bedenken vor.

Schriftliche Stellungnahmen

Schriftliche Stellungnahmen gingen 2 ein, eine E-Mail und ein Schreiben, jeweils von Bürgern aus der näheren Umgebung.

In beiden Stellungnahmen wurden Bedenken gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes (Herausnahme des Gehrechts) vorgetragen.

Zusammenfassung

Insgesamt wurden demnach von 16 Personen in ihren Äußerungen und Stellungnahmen in 3 Fällen Bedenken gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes vorgetragen

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Identität der Personen, die sich persönlich, telefonisch oder schriftlich geäußert haben, nicht daraufhin kontrolliert wurde, ob es sich jedes Mal um verschiedenen Personen handelt. Es kann also sein, dass sich eine oder mehrere Personen mehrfach geäußert haben. Dem zu verzeichnenden Anschein nach ist dies mindestens einmal der Fall.

6.10.5.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Von den Trägern öffentlicher Belange ging während der Auslegungsfrist 1 Stellungnahme ein.

Eine weitere Stellungnahme ging, nach Beantragung und Gewährung einer Fristverlängerung, nach Beendigung der Auslegungsfrist ein.

In beiden Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

6.10.6 Auswertung der vorgetragenen Belange

Die vorgetragenen Bedenken der Bürger richteten sich ausschließlich gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes.

Bei dieser Änderung handelt es sich um die Herausnahme eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Auerbacher Straße 10/14.

Dieses Gehrecht war in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen worden, für den Fall, dass der südwestlich verschlossene Zugang zum Bahnsteig des S-Bahnhofs Grunewald doch noch einmal geöffnet werden sollte.

Hierzu hatte es seitens der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf im Jahre 2003 einen Antrag gegeben mit dem das Be-

zirksamt aufgefordert wurde, sich gegenüber der S-Bahn und der Senatsverwaltung dafür einzusetzen, dass der Südeingang wieder geöffnet wird.

Die anschließenden entsprechenden Nachfragen des Bezirksamtes bei der S-Bahn und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zeigten als Ergebnis, dass auf Grund der hohen Sanierungskosten im Verhältnis zur geringen Anzahl von erwartbaren Nutzern das Land Berlin erklärte, dass auf die Wiederherstellung dieses Zugangs verzichtet wird. Im Übrigen wurde bei der Gelegenheit darauf verwiesen, dass der Zugang zum Stichtag für eine Förderung aus Bundesmitteln, also zum 12. 8. 1961, bereits nicht mehr in Betrieb war.

Unabhängig von diesem Ergebnis wurde dennoch als Option ein Wegerecht im Bebauungsplan-Entwurf vorgehalten, um einer eventuell nochmals in Gang kommenden Erörterung des Vorschlags im Ergebnis nicht vorzugreifen.

Anlässlich der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 3 4a Absatz 3 des Baugesetzbuches im Jahre 2009 teilte die Deutsche Bahn jedoch mit, dass die ohnehin bereits durch ein massives Eisentor verschlossene und somit nicht nutzbare südwestliche Personenunterführung durch entsprechende Baumaßnahmen dauerhaft verschlossen werden soll.

Somit bestand nun endgültig kein Planerfordernis mehr für die Vorhaltung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit über ein in Privateigentum befindliches Grundstück.

Dementsprechend wurde nach Beschlussfassung durch das Bezirksamt der Bebauungsplan-Entwurf dahingehend geändert, dass das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit heraus genommen wurde.

Der voranstehend dargelegte Ablauf zeigt, dass die von einigen wenigen Bürgern vorgetragenen Bedenken gegen die Herausnahme des Gehrechtes nicht zu einem Beibehalt der Festsetzung führen kann.

Es besteht kein Planerfordernis mehr für die Aufrechterhaltung des Gehrechtes.

Nach allen vorliegenden Erkenntnissen ist eine Öffnung eines zweiten Personenzugangs am südwestlichen Ende der Bahnsteige des S-Bahnhofs Grunewald illusorisch. Die Investitionskosten für eine derartige Maßnahme stünden in keinem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der Nutzer. Es ist daher weder der S-Bahn, noch dem Land Berlin zuzumuten, dass für eine Maßnahme, von der nur wenige Menschen einen Nutzen hätten, immense Kosten zu bezahlen wären.

Abgesehen von der betriebswirtschaftlichen Unsinnigkeit ist diese Maßnahme auch und gerade im besonderen Hinblick auf die steuerzahlende Allgemeinheit, der gegenüber beide Institutionen letztendlich auch verpflichtet sind, nicht zu verantworten.

Im Übrigen hat die Bahn als betroffener Träger öffentlicher Belange gegenüber der vorgesehenen Änderung (Herausnahme des Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit) im Rahmen der erneuten und eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (s. Pkt. 6.10ff) keine Bedenken vorgebracht.

6.10.7 **Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf**

Auf Grund der Auswertung der Ergebnisse der erneuten und eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Änderungen an den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs.

Der Bebauungsplan kann mit dem Ziel der Festsetzung weiter bearbeitet werden.

6.11 Erklärung der Planreife

6.11.1 Beschlussfassung

Der Beschluss zur Erklärung der Planreife gemäß § 33 BauGB zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf dem Grundstück Auerbacher Straße 10/14 erfolgte durch das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 256 in der 138. Bezirksamtssitzung am 15. 12. 2009.

Der BVV-Ausschuss für Stadtplanung hat den Beschluss des Bezirksamtes in seiner 40. Sitzung am 16. 12. 2009 zustimmend zur Kenntnis genommen.

6.11.2 Begründung

Wie dem Verfahrensablauf (Pkte. 6.4, 6.7, 6.8) zu entnehmen ist, waren die erforderlichen formalen Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen) in Verbindung mit § 33 Abs. 2 BauGB für die auf dem Antragsgrundstück beabsichtigten Festsetzungen sowie die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB erfüllt.

6.12 Festsetzungs-Verfahren

6.12.1 Beschlussfassungen des Bezirksamtes

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 288 fasste das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in der 157. Sitzung am 18. 5. 2010 den Beschluss über den Inhalt des Bebauungsplanes 4-28 in der Fassung vom 3. 4. 2009 mit Deckblatt vom 24. 11. 2009 und Änderungen vom 3. 12. 2009 sowie den Beschluss zur weiteren Beschlussfassung durch die BVV.

6.12.2 Beschlussfassungen der Bezirksverordnetenversammlung

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung vom 18. 5. 2010 (Drucksache Nr. 1722/3) fasste die Bezirksverordnetenversammlung am 20. 1. 2011 folgende Beschlüsse:

- Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB zum Inhalt des Entwurfs des Bebauungsplanes 4-28 in der Fassung vom 3. 4. 2009 mit Deckblatt vom 24. 11. 2009 und Änderungen vom 3. 12. 2009 und den
- Beschluss gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zur Aufforderung an das Bezirksamt zum Erlass der Rechtsverordnung zum vorgenannten Bebauungsplan.

6.12.3 Anzeige an die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 24. 3. 2011 wurde der Bebauungsplan und seine Begründung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB übersandt.

Die Senatsverwaltung teilte mit Schreiben vom 26. 5. 2011 mit, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, vom Bezirksamt als Rechtsverordnung erlassen werden kann.

Zur Verbesserung der Rechtssicherheit wurden von der Senatsverwaltung Hinweise zur Ergänzung bzw. Änderung der Begründung des Bebauungsplanes mitgeteilt, verbunden mit dem Hinweis, dass deren Berücksichtigung ohne erneute Beteiligung und Beschlüsse möglich ist.

Die Ergänzungen und Änderungen wurden vor dem abschließenden Bezirksamtsbeschluss über die Festsetzung und Verkündung des Bebauungsplanes (s. Pkt. 6.12.4) in die Begründung übernommen.

6.12.4 Festsetzungs- und Verkündungsbeschluss des Bezirksamtes

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 374 fasste das Bezirksamt am 30. 8. 2011 den Beschluss über die Rechtsverordnung vom 30. 8. 2011 zur Festsetzung des Bebauungsplanes und über die anschließende Verkündung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt.

6.13 Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht. Dementsprechend wurde das Verfahren auf Grundlage von § 13a BauGB weitergeführt (s. Pkt. 4.4.2).

7. RECHTSGRUNDLAGEN

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

BauGB: **Baugesetzbuch** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BauNVO: **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).

Berlin, 23. September 2011

THIEMEN

.....

Bezirksbürgermeisterin

GRÖHLER

.....

Bezirksstadtrat