

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan VII-129-1

**für die Grundstücke
Darwinstraße 2, Goslarer Ufer 1 / 5 (teilweise)
und die Flurstücke 356 (teilweise), 453, 454, 460 und 461
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Charlottenburg**

Inhalt	Seite
I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen 4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit 4
2.	Plangebiet..... 5
2.1	Stadräumliche Einbindung / Gebietsentwicklung..... 5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand..... 6
2.4	Geltendes Planungsrecht..... 6
2.5	Verkehrerschließung 7
2.6	Technische Infrastruktur 7
2.7	Natur und Landschaft..... 7
2.8	Denkmalschutz 9
3.	Planerische Ausgangssituation 9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung 9
3.2	Flächennutzungsplan 10
3.3	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm 10
3.4	Stadtentwicklungsplanungen 11
3.5	Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen 14
3.6	Bereichsentwicklungsplanung 15
3.7	Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne 15
3.7	Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute..... 15
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen 16
II.	Planinhalt und Abwägung 17
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt..... 17
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan..... 18
3.	Begründung der Festsetzungen..... 19
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 19
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen 26
3.3	Abstandsflächen 44
3.4	Tiefgarage, oberirdische Stellplätze und Garagen 47
3.5	Immissionsschutz / Klimaschutz..... 48
3.6	Grünfestsetzungen 53
3.7	Sonstige Festsetzungen 55
3.8	Städtebaulicher Vertrag 56
III.	Auswirkungen der Planung 58
1.	Auswirkung auf die Umwelt..... 58
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 62
3.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung 63
4.	Grundsätze für soziale Maßnahmen 63
5.	Gender Mainstreaming 64
6.	Verkehrliche Auswirkungen, Stellplatzsituation 64
7.	Aufwertung und Sicherung öffentlicher Grünflächen 64
8.	Bodenordnung 64
9.	Auswirkungen auf das Stadtbild..... 64
10.	Haushaltmäßige Auswirkungen..... 65

IV.	Verfahren.....	66
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	66
2.	Aufstellung des Bebauungsplans.....	66
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	66
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	67
5.	Änderungsbeschluss.....	67
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	68
7.	Änderungsbeschluss, Beschluss zur weiteren verfahrensmäßigen Bearbeitung.....	73
8.	Ergänzungsbeschluss.....	74
9.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	75
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit	76
11.	Änderungsbeschluss.....	80
12.	Änderungsbeschluss.....	82
13.	Änderungsbeschluss.....	85
V.	Überleitungsvorschriften	86
VI.	Rechtsgrundlagen.....	87

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-129-1 bisher geltende Planungsrecht setzt der am 26. April 1968 festgesetzte Bebauungsplan VII-129 fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-129 beinhaltet den Block zwischen Darwinstraße, Quedlinburger Straße, Goslarer Ufer und der Spree. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan VII-129 ein Gewerbegebiet und das Ufer der Spree begleitend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferbegrünung“ fest. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans VII-129-1 ist das Ziel, die ehemals gewerblich genutzten Flächen der Grundstücke Goslarer Ufer 1 / 5 und Darwinstraße 2 unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes auf dem Grundstück Darwinstraße 2 neu zu ordnen und einer der attraktiven stadträumlichen Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen. Für die an Spree und Charlottenburger Verbindungskanal gelegenen Grundstücke wird die Entwicklung zu einem Standort mit Mischgebiets- und Wohnnutzung vorbereitet. Entlang der Spree wird die Voraussetzung für eine öffentlich zugängliche Parkanlage geschaffen.

Mit Blick auf die attraktive Wasserlage ist für die weitere Entwicklung des Standortes insbesondere Wohnen die präferierte Nutzung. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft lassen jedoch wohngeprägte Nutzungen nicht uneingeschränkt zu, so dass durch entsprechende Festsetzungen ein vertragliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten ist.

Die geplanten Mischgebiets- und Wohnnutzungen sind auf Grundlage des bislang geltenden Planungsrechtes (festgesetztes Gewerbegebiet) nicht genehmigungsfähig. Es besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan VII-129-1 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die künftige Bauungs- und Nutzungsstruktur in diesem Geltungsbereich neu festzusetzen.

Gemäß §13a Absatz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20 000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Nach Prüfung der Voraussetzungen und der Ausschlusskriterien sind die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Der Bebauungsplan VII-129-1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. III.1.).

2. Plangebiet

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-129-1 befindet sich im Nordosten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Charlottenburg auf der sogenannten „Mierendorffinsel“, die von dem Westhafenkanal im Norden, dem Charlottenburger Verbindungskanal im Osten und der Spree im Süden und Westen begrenzt wird. Der Geltungsbereich liegt im Südosten dieses „Inselbereiches“ an der die natürliche Grenze bildenden Spree. Im Norden wird der Geltungsbereich durch gewerblich genutzte Flächen begrenzt. Im Westen bildet die Darwinstraße die Begrenzung. Im Osten erfolgt die Abgrenzung durch die Spree bzw. durch eine den Charlottenburger Verbindungskanal begleitende Grünfläche, entlang der auch die Grenze zum Bezirk Mitte verläuft.

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke bis zur Quedlinburger Straße sind durch gewerblich genutzte Bauten sowie Gebäude des Dienstleistungssektors – hier insbesondere der sechs- bis achtgeschossige Gebäudekomplex der Deutschen Rentenversicherung – geprägt.

Westlich der Darwinstraße befinden sich gewerblich genutzte bzw. durch ein Tanköllager und das Heizkraftwerk Charlottenburg industriell genutzte Flächen.

Auf den dem Geltungsbereich gegenüberliegenden östlichen und südlichen Uferseiten der Spree ist die Umgebung durch eine dichte innerstädtische Bebauung mit Wohnnutzung geprägt. Der südlich und östlich angrenzende Wasserraum wird durch Spree, Landwehrkanal und Charlottenburger Verbindungskanal gebildet. Das südliche Ufer von Spree und Landwehrkanal wird von einem überregionalen Grünzug begleitet, der sich zwischen dem Tiergarten und der Parkanlage des Schlosses Charlottenburg erstreckt. Eine am nördlichen Ufer der Spree vorhandene Grünverbindung endet von Westen kommend westlich der Röntgenbrücke.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der ca. 1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-129-1 umfasst folgende Grundstücke und Flurstücke:

Grundstück Darwinstraße 2

Grundstück Goslarer Ufer 1-5 (teilweise)

Flurstück 356 (teilweise)

Flurstücke 453, 454, 460 und 461

Die Grundstücke Darwinstraße 2 und Goslarer Ufer 1 / 5 sowie das Flurstück 453 befinden sich in Privateigentum. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Teile der vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 356, 454, 460 und 461) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich ist unbebaut. Auf dem Grundstück Goslarer Ufer 1-5 bestehen noch ehemals gewerblich genutzte, aber seit ca. 10 Jahren leer stehende eingeschossige Gebäudeanlagen. Das Grundstück Darwinstraße 2 weist ein viergeschossiges Gebäude auf, in dem ein Einzelhandelsbetrieb untergebracht ist.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan VII-129

Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-129-1 ist Teil des mit Datum vom 26. April 1968 (GVBl. 1080) festgesetzten Bebauungsplans VII-129, der den Block zwischen Darwinstraße, Quedlinburger Straße, Goslarer Ufer und der Spree sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen beinhaltet. Der Bebauungsplan VII-129 setzt die Grundstücke als Gewerbegebiet (BauNVO 1962) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 mit vier Vollgeschossen fest. Es gilt die geschlossene Bauweise. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und festgesetzter Baugrenze ist im Bereich des Goslarer Ufers ein 4 m tiefer Vorgarten als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Begleitend zur Spree ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferbegrünung“ festgesetzt. Auf Grund einer zur Zeit der Festsetzung geplanten Erweiterung der Spree ist eine geänderte Uferlinie innerhalb der öffentlichen Grünfläche skizziert. Neben Leitungsrechten ist außerdem eine Uferböschung, die zur Bundeswasserstraße gehört, nachrichtlich übernommen.

Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien in der Darwinstraße wurden übernommen und erneut als Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Bebauungsplan VII-A

Durch den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der BauNVO vom 26. November 1968 umgestellt. Auf Grund der Regelung der BauNVO 1968 bezüglich der Nutzungsmaßberechnung ist eine Versiegelung der Grundstücksfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen von nahezu 100% zulässig.

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über die westlich angrenzende Darwinstraße sowie das östlich angrenzende Goslarer Ufer. Die Straßen sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Darwinstraße hat die Funktion einer Verbindungsstraße, zwischen den südwestlichen Bereichen der Mierendorffinsel und den südlich gelegenen, zentrumsnahen Bereichen des Bezirkes.

Das Goslarer Ufer, das den Geltungsbereich von der Kaiserin-Augusta-Allee aus erschließt, endet im Geltungsbereich als Sackgasse, an die eine bereits hergestellte Parkanlage angrenzt.

Die fußläufig noch zu erreichenden ca. 500 m nördlich bzw. westlich des Geltungsbereichs in der Kaiserin-Augusta-Allee bzw. der Sömmeringstraße sowie ca. 600 m südlich bzw. südwestlich in der Cauer- / Dovestraße bzw. Otto-Suhr-Allee verkehrenden Buslinien verbinden den Geltungsbereich mit der Innenstadt und gewährleisten eine Anbindung an den schienengebundenen Verkehr (U-Bahnhöfe Mierendorffplatz und Richard-Wagner-Platz der U-Bahnlinie 7).

2.6 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist der Geltungsbereich vollständig erschlossen. Auf dem Flurstück 341 nahe der Darwinstraße befindet sich eine Netzstation (N3767), welche die Straßen Am Spreebord und Darwinstraße bis zur Quedlinburger Straße mit Strom versorgt.

2.7 Natur und Landschaft

Boden

Der Standort liegt auf anthropogenen Bodengesellschaften. Es handelt sich um Industrieflächen auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsflächen, gekennzeichnet durch Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina. Ober- und Unterboden setzen sich aus Mittelsand, mittel und stark lehmigem Sand sowie mittel sandigem Lehm zusammen (siehe Umweltatlas „Bodengesellschaften 2005“). Der Boden gilt als extrem stark verändert (Siedlungsgebiet mit einem Versiegelungsgrad > 60%, siehe Umweltatlas „Naturnähe der Böden 2005“). Bezüglich bodenschutzfachlicher Anforderungen an Planungsentscheidungen liegt der Geltungsbereich im sog. „Unerheblichkeitsbereich“; die Böden weisen keine besonderen Anforderungen auf (siehe Umweltatlas „Planungshinweise zum Bodenschutz 2005“).

Der Grundwasserflurabstand liegt 4-7 m unter der Geländeoberkante. Aufgrund des in südöstliche Richtung abfallenden Geländes verringert sich der Grundwasserabstand in Richtung des Uferbereichs (siehe Umweltatlas „Flurabstand des Grundwassers 2009“). Die Wasserdurchlässigkeit gilt als äußerst hoch; das Filtervermögen des Bodens ist gering (siehe Umweltatlas „Filtervermögen der Böden 2005“). Nach entsprechenden Sondierungen wurde der Grundwasserspiegel mit einer Höhe von 31,30 m über NHN angegeben, was einem Pegelstand von ca. 1-5 m unter dem Geländeniveau entspricht.

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von der Röntgenbrücke in Richtung Spree hin ab; dabei treten Höhenunterschiede von ca. 4,5 m auf.

Altlasten

Das Grundstück Goslarer Ufer 1, 3, 5 ist im Bodenbelastungskataster von Berlin unter der Nummer 3123 registriert. Ursache sind die ehemaligen altlastenrelevanten Nutzungen durch zwei Betriebstankstellen von 1951-1999, diverse Kfz-Werkstätten seit dem Jahr 1924, eine chemische Reinigung sowie Bleichkammerreinigung von 1933-1989, eine Gerberei seit dem Jahr 1954 und eine Kohlehalde von 1948-1980 im Randbereich zur Spree. Außerdem ist ein Ölunfall aus dem Jahr 1965 auf dem Grundstück registriert, der von 1966-1967 teilweise aus dem Grundwasser durch Schöpfbrunnen saniert wurde.

Im Grundwasser wurde im Jahr 1991 eine Verunreinigung durch Aromaten (Xylol und Toluol) festgestellt, die bis zum Jahr 1992 nur teilweise abgereinigt wurde.

Detaillierte Untersuchungen im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes zur Bestätigung oder Ausräumung des Verdachtes von Kontaminationen im Boden liegen nicht vor, sind aber zwingend erforderlich. Je nach Ergebnis der Untersuchungen ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen bestimmte Anforderungen an die Sanierung und Entsorgung des Bodens. Eine Gesundheitsgefährdung kann ausgeschlossen werden, wenn notwendige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen umgesetzt werden. Da bisher keine gesicherten Untersuchungsergebnisse vorliegen, ist eine Kennzeichnung der Fläche als Altlast nicht angemessen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wurde vereinbart, dass sich die Grundstückseigentümerin zur Beseitigung von gegebenenfalls vorhandenen und den festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich entgegenstehenden Bodenbelastungen verpflichtet.

Biotope

Die Uferbereiche von Spree und Charlottenburger Verbindungskanal sind Teil eines übergeordneten Uferwanderweges vom Westhafen bis zur Straße Am Spreebord, der bereits bis auf den Abschnitt Goslarer Ufer 1 / 5 fertig gestellt ist.

Auf dem Grundstück Goslarer Ufer 1 / 5 sind große Freiflächen für einen ehemaligen Restaurationsbetrieb (Strandbar) mit Sand überdeckt worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG (vormals § 26 NatSchG Bln) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auch benachbart sind keine geschützten Biotope verzeichnet. Die angrenzenden Wasserläufe weisen mit Beton-, Stein- und/oder Spundmauern verbaute Uferbereiche auf und genießen daher keinen Schutzstatus (Umweltatlas „Biototypen: Schutzstatus § 26 NatSchGBln“).

Die im Geltungsbereich vorkommenden Biototypen lassen sich zum überwiegenden Teil als Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit hohem Grünflächenanteil klassifizieren. Nahe der Röntgenbrücke ist eine Teilfläche dem Biototyp „Parkanlagen, Grünanlagen“ zuzuordnen (siehe FIS-Broker-Kartenanzeige „Biototypen (Umweltatlas)“).

Klima

Der Umweltatlas, Karte 4.07, „Klimafunktionen“ gibt Planungshinweise aus stadtklimatischer Sicht.

Eine meist sehr dichte Bebauung, verbunden mit einem hohen Versiegelungsgrad und einem geringen Vegetationsanteil kennzeichnen den klimatischen Belastungs-

bereich. Nach dem Grad der klimatischen Belastung werden zwei Bereiche – 4a und 4b – unterschieden. Das Plangebiet ist als Belastungsbereich 4b eingestuft.

Im Bereich 4b ist die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen durchgehend sehr hoch. Der Verbesserung der klimatischen Situation muss bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen höchste Priorität zugeordnet werden, dabei ist auf die Erhöhung des Vegetationsanteils bzw. den Erhalt aller, auch kleiner Freiflächen zu achten.

Das Plangebiet grenzt an einen Luftaustauschbereich. Das sind Flächen für den bodennahen Frischlufttransport. Die Wirkung als Luftleitbahn hat hier die Spree. Die im Einflussbereich der Leitbahn liegenden Grünflächen sollten möglichst offen strukturiert werden.

2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale bekannt. In Nachbarschaft des Geltungsbereichs innerhalb der Wasserfläche des Charlottenburger Verbindungskanals befindet sich eine archäologische Fundstelle. Hieraus ergeben sich jedoch keine Planungsbindungen. Die Inhalte des Bebauungsplans wirken sich nicht auf diesen Standort aus.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für die Planungen des Bebauungsplanens VII-129-1 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie aus der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Nach der Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182) liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig ist.

Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 629) § 5 Abs. 1 und 2: vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Innenentwicklung vor Außenentwicklung, dabei Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen

§ 6 Abs. 3: Erhaltung oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern

Grundsatz 4.1 LEP B-B: Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete

sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 7. März 2013 (ABl. S. 432) ist, bis auf einen Bereich an der Spree, der Geltungsbereich als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Die Fläche im Uferbereich der Spree und des Charlottenburger Verbindungskanals ist als Grünfläche dargestellt, die sich jenseits des Geltungsbereichs entlang der Ufer fortsetzt.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331) mit Ergänzung einer gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption und NATURA 2000 aus dem Jahr 2004, zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) stellt auf der Grundlage des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung /Freiraumnutzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-129-1 werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt/Umweltschutz

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist der Geltungsbereich als Industrie- und Gewerbefläche charakterisiert. Für die Nutzungen werden folgende Anforderungen aufgeführt:

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

Außerdem liegt das Bebauungsplangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Emissionsminderung;
- Erhaltung von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils;
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich als Innenstadtbereich eingestuft. Die auf das Gebiet bezogenen wichtigsten Ziele und Maßnahmen des Teilplanes Biotop- und Artenschutz sind:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung

Darüber hinaus wird im Bereich der Spree mit einer Signatur auf die Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund verwiesen.

Erholung und Freiraumplanung

Der Geltungsbereich ist als „Sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ mit folgenden Entwicklungszielen und Maßnahmen dargestellt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

Entlang der Spree soll die Entwicklung und Neuanlage einer Grünfläche / Parkanlage und die Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen die Aufenthaltsqualität verbessern.

Landschaftsbild

Im Teilplan Landschaftsbild ist der Geltungsbereich Teil des Innenstadtbereiches. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen lassen sich aus dieser Darstellung für den Geltungsbereich ableiten.

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen; Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von Spree...; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsprägender Elemente (Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Die themenbezogenen Ziele und Leitlinien der Stadtentwicklungsplanung (StEP) stellen sich für das Plangebiet wie folgt dar:

Stadtentwicklungsplan Wohnen

Im StEP Wohnen ist der Geltungsbereich unter der Bezeichnung „Goslarer Ufer“ als Einzelstandort verzeichnet, der nach Marktfähigkeit entwickelt werden sollte. Die derzeit gültige Fassung des Stadtentwicklungsplans Wohnen (1999) wird seit Anfang 2012 überarbeitet. Aussagen über die künftigen Inhalte können z. Z. nicht verbindlich getroffen werden. Der derzeitige Vorentwurf (Stand: Mai 2013) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Der StEP Ver- und Entsorgung trifft die im Folgenden genannten Aussagen für das Plangebiet. Die Teilpläne können der FIS-Broker Kartenanzeige „Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung“ entnommen werden. Die Teilpläne „Abwasser“ und „Wasserversorgung“ treffen keine Aussagen für den Geltungsbereich. Der Teilplan „Elektroenergie“ stellt in der Darwinstraße ein Elektrokabel dar, im Bereich des Goslarer Ufers verläuft ein 380 kV Höchstspannungskabel. Der Teilplan „Fernwärmeversorgung“ stellt den Geltungsbereich nicht als mit Fernwärme versorgt dar; in der Darwinstraße verläuft jedoch eine Fernwärmeleitung. Der Geltungsbereich liegt gemäß dem Teilplan „Gasversorgung“ in einem mit Niederdruckgas versorgtem Gebiet; entsprechende Versorgungsleitungen liegen im Goslarer Ufer. Durch den Teilplan „Regenwasser“ wird der Geltungsbereich im Einzugsbereich einer Mischwasserkanalisation gekennzeichnet.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den neuen "Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe)" beschlossen.

Der "Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe" geht aus der Zusammenfassung der ehemals eigenständigen Konzepte "Stadtentwicklungsplan Gewerbe" und "Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" hervor. Inhaltlich ist er mit den Stadtentwicklungsplänen „Stadtentwicklungsplan Verkehr“ und dem „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ abgestimmt.

Die Situation im Stadtraum Süd-West, zu dem der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zählt, ist durch hohen gewerblichen Besatz und geringe Flächenreserven geprägt. Die verfügbare Fläche beträgt lediglich 17 ha. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Verfügbarkeit von Potenzialen zu erhöhen.

Insbesondere bei innenstadtnahen Standorten in der „kompakten Stadt“ sind Engpässe zu erwarten. Dementsprechend sind die Flächenbestände und –potenziale in diesem Segment zu sichern und weiter zu entwickeln, und zwar auch dann, wenn sie wegen ihrer Größe und Struktur nicht durch das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich geschützt sind.

Darüber hinaus werden folgende Aussagen getroffen:

- Sicherung von kleinteiligen Flächenangeboten in der Nähe wissenschaftlicher Einrichtungen, insbesondere im Umfeld der Technischen Universität Berlin.
- Vorrangige Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der vom Senat von Berlin am 12. April 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3 als Fortschreibung des STEP Zentren 2020) trifft keine Aussagen für den Geltungsbereich.

StEP Verkehr

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen.

In der Nähe des Plangebiets sind die Kaiserin-Augusta-Allee und die Lise-Meitner-Straße im Bestandsstraßennetz als übergeordnete Straßenverbindung – Stufe II – dargestellt, die Sömmering- und die Mierendorffstraße als örtliche Straßenverbindung – Stufe III und die Osnabrücker Straße als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung).

Die genannten Funktionen der Straßen entsprechen bereits der übergeordneten Planung des StEP für 2025, bis auf die Osnabrücker Straße, die nicht mehr als Ergänzungsstraße dargestellt ist.

Die „Mierendorffinsel“ ist als Gebietskulisse für die potenzielle Erweiterung der Parkraumbewirtschaftung enthalten.

Im Radverkehrsnetz – Bestand und Planung – ist südlich entlang des Plangebiets der Spreeradweg als Radfernweg mit einer geplanten Beschilderung bis 2025 enthalten

Teilstrategie Innere Stadt (Bereich innerhalb des S-Bahn-Rings):

Die Aufgabe besteht darin, die innere Stadt weiter von nicht notwendigen Kfz-Verkehren zu entlasten und die damit gewonnenen Handlungsspielräume zur Aufwertung des Lebens-, Arbeits-, Aufenthaltsorts Innenstadt zu nutzen.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der am 31. Mai 2011 vom Senat von Berlin beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) liefert einen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen.

Dabei konzentriert sich der StEP Klima auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum,
- Grün- und Freiflächen,
- Gewässerqualität und Starkregen,
- Klimaschutz.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-129-1 sind in den Karten des Stadtentwicklungsplans folgende Aussagen enthalten:

- Maßnahmen Bioklima - Grün- und Freiflächen:
Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausschöpfen (teilweise)

- Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen:
Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad, unbebaut versiegelte Fläche > 50%
- Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen:
Handlungsraum – Stauraum in der Mischkanalisation erweitern und optimal bewirtschaften
- Aktionsplan – Handlungskulisse:
Handlungsfeld Gewässer und Starkregen (Mischsystem, Spree als belastetes Gewässer)

3.5 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen

Lärminderungsplanung

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG („Lärmaktionspläne“ – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen.

Die Lärmaktionsplanung wird schwerpunktmäßig für die Lärmquellen Straßenverkehr, Straßenbahn und oberirdische U-Bahn erarbeitet. Für diese Lärmquellen ist eine gemeinsame Betrachtung in den betroffenen Straßen erforderlich.

Das Konzeptgebiet „Mierendorffinsel“ wird begrenzt durch die Spree, den Westhafenkanal und den Charlottenburger Verbindungskanal. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-129-1 werden keine Aussagen gemacht. Es werden Maßnahmen für die umgebenden Hauptverkehrsstrecken Sömmeringstraße und Kaiserin-Augusta-Allee vorgesehen, die die Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet mindern sollen.

Durch die mittel- und langfristigen Vorschläge zur Verkehrslenkung, zur Straßenraumgestaltung und zu den angepassten Geschwindigkeitsniveaus sind weitere Pegelsenkungen im Untersuchungsgebiet „Mierendorffinsel“ insgesamt um bis zu 4 dB (A) möglich.

Immissionsbelastung

Der Geltungsbereich wird im Umweltatlas „Straßenverkehrslärm (Nacht 22-6 Uhr)“ und „Straßenverkehrslärm (Tag 6-22 Uhr)“ nicht bewertet.

Am Tage tritt im Bereich der Darwinstraße nach der Strategischen Lärmkarte ein Schallindex LDEN von 50 – 55 dB(A) auf. Entlang des Goslarer Ufers beträgt der Schallindex LDEN ca. 50 – 55 dB(A) (siehe „Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012 (UA)“). Nachts (siehe „Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2012 (UA)“) liegen die Werte entlang der Darwinstraße bei 44 – 45 dB(A). Am östlichen Rand des Geltungsbereiches treten, verursacht durch den über den Wasserraum der Spree und des Landwehrkanals von der Dovebrücke her einwirkenden Schall, Werte zwischen 45 und 50 dB(A) auf.

Luftreinhalteplan

Der vom Senat von Berlin am 18. Juni 2013 beschlossene Luftreinhalteplan 2011-2017 trifft keine konkreten Aussagen für das Plangebiet.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung gefasst. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf sind für den Geltungsbereich eine Mischgebietenutzung sowie die Komplettierung des öffentlichen Grünzugs entlang des Verbindungskanals und der nördlichen Seite der Spree dargestellt. Die nördlich angrenzenden Grundstücksflächen werden als Flächen für die Ver- und Entsorgung für Elektrizität dargestellt

3.7 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan VII-3-1B

Mit Datum vom 16. Juli 2013 wurde der einfache Bebauungsplan VII-3-1B für die Grundstücke Quedlinburger Straße 11 / 5 / Darwinstraße 13 / 17 und 1, 5 und Am Spreebord 1 vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 fest.

Über textliche Festsetzungen wird gemäß § 8 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt geregelt:

- Ausschluss von Tankstellen
- Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gilt bei der Beurteilung von Vorhaben der festgesetzte Bebauungsplan VII-3 (f. 13. Dezember 1954, Abl. vom 15. Januar 1955)

3.7 Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute

Grunddienstbarkeiten

In der Abteilung II des Grundbuchblattes sind für die nachfolgenden Grundstücke Grunddienstbarkeiten eingetragen:

Goslarer Ufer 1/5 - Duldung eines Umspannwerks sowie von Nebenanlagen
(Vattenfall AG)

Darwinstraße 2 - Recht zum Betrieb einer Netzstation (Vattenfall AG)

Im Baulastenverzeichnis sind für die Grundstücke im Geltungsbereich keine Baulasten eingetragen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten keine Ortsstatute.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach erfolgter Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Goslarer Ufer 1 / 5 vor ca. 10 Jahren, mangelnder weiterer diesbezüglicher Nutzungsnachfrage und jeweils befristeter Zwischennutzungen bietet sich im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Möglichkeit einer baulichen Neuordnung. Planerisches Ziel ist hierbei die Aktivierung von innerstädtischen Flächen für den Wohnungsbau. Die Lage am nördlichen Ufer der Spree qualifiziert den Geltungsbereich hierfür besonders. Auf entsprechende Initiative des Eigentümers des Grundstücks Goslarer Ufer 1/5 wurden für die Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich und eine optimale Gebäudestellung vom Stadtentwicklungsamt verschiedene Planungsvarianten, wie eine Bebauung mit einem einzelnen Hochhaus oder Varianten mit einer zur Spree hin geschlossenen Bebauung untersucht, wobei Wohnen durchweg als präferierte Nutzung angesehen wurde.

Im Hinblick auf die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke mit den zulässigen gewerblichen Nutzungen (Bebauungsplan VII-129) muss der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und dem Immissionsschutz ein hohes Gewicht beigemessen werden. Unter Würdigung dieser Situation sollte im Sinne einer sinnvollen Zonierung der Baugebiete südlich an die Grundstücke des Gewerbegebietes ein Mischgebiet und daran anschließend, in einem Abstand von ca. 35 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Alle geprüften Planungsvarianten enthielten auf den Grundstücken Darwinstraße 2 und Goslarer Ufer 1/5, entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, eine abschirmende Bebauung, die mit nach Süden ausgerichteten Kopfbauten versehen wurde. Hierdurch können die südlichen Teilbereiche des Geltungsbereichs vor Schallemissionen geschützt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wurde die Variante einer Bebauung mit vier Einzelbaukörpern weiter verfolgt. Die Festsetzung von Punkthäusern im Wohngebiet soll zu einer räumlichen Öffnung des gesamten Geltungsbereiches zur Spree beitragen. Südlich an das Wohngebiet angrenzend wird mit einer durchschnittlichen Breite von 12 m eine das Ufer begleitende öffentliche Grünanlage festgesetzt, welche die westlich und nördlich bereits vorhandenen Abschnitte eines Uferwanderweges ergänzt.

Planungsvarianten, mit denen im Vergleich zu den Inhalten des Bebauungsplans die o.g. Ziele in gleicher Weise erreicht werden könnten, liegen nicht vor.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan VII-129-1 soll unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebiets in innerstädtischer Wasserlage schaffen. Damit wird auch den Anforderungen des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB – Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen; Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Entlang der Spree wird für die Allgemeinheit eine öffentliche Grünanlage geschaffen.

Der Bebauungsplan VII-129-1 wurde als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und setzt Art und Maß der Baulichen Nutzung fest. Dies erfolgt zeichnerisch (GE, MI, WA) und durch textliche Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-129-1 wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI), ein allgemeines Wohngebiet (WA), sowie für eine Teilfläche nördlich des MI ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für das MI und das WA werden einzelne allgemein zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Abschnitte von öffentlichen Straßen werden entsprechend ihres Bestandes planungsrechtlich gesichert. Entlang der Spree und des Charlottenburger Verbindungskanals wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ als Teil einer übergeordneten Grünverbindung entlang des nördlichen Spreeufers festgesetzt.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-129-1 mit einer Fläche von 10.310 m² gliedert sich in folgende Teilflächen:

Allgemeines Wohngebiet	3.590 m ²
Mischgebiet	3.320 m ²
Gewerbegebiet	360 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.170 m ²
Verkehrsflächen	870 m ²
Gesamtfläche	10.310 m ²

(Werte gerundet)

Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

In den Baugebieten WA und MI sind die überbaubaren Grundstücksflächen über eine Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen sowie einer Baulinie festgesetzt. Die zulässige Grundfläche (GR) errechnet sich aus den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Grundflächen). Es werden die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen über NHN und im WA ergänzend die zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Im GE wird die überbaubare Grundstücksfläche (GR) zeichnerisch durch eine Baugrenze und eine Baulinie festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist mit der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche identisch. Festsetzungen zu weiteren Nutzungsmaßen (OK, Geschosse, GFZ) werden nicht getroffen; diese regeln sich gemäß § 34 BauGB.

Schallemissionen der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden durch einen abschirmenden Baukörper abgefangen, der ein im Bestand vorhandenes Gebäude auf dem Grundstück Darwinstraße 2 einschließt. Südlich von diesem Baukörper ist die Errichtung von vier Wohngebäuden in Einzelstellung zulässig.

Sonstige Festsetzungen

Weitere Festsetzungen regeln

- die Sicherstellung des Immissionsschutzes
- die erforderliche Abstufung der einzelnen Baukörper oberhalb bestimmter Gebäudehöhen
- die ausnahmsweise Zulässigkeit technischer Aufbauten
- den Ausschluss oberirdischer Stellplätze
- die Möglichkeit einer Unterbauung von Flächen mit einer Tiefgaragenanlage
- die erforderliche Erdabdeckung der TGA
- die erforderliche Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, von Wandabschnitten und von Dachflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die zuständigen Unternehmensträger
- die Verwendung von schadstoffreduzierten Brennstoffen

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Juli 2013 (ABl. S. 1863) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans bis auf einen Grünzug als gemischte Baufläche - M2 dar. Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegendem Mischgebietscharakter sind als M2 - Flächen dargestellt. Entsprechend der Nutzungscharakteristik können in Bebauungsplänen Mischgebiete, aber auch andere Baugebiete in kleinräumiger Differenzierung festgesetzt werden. Entsprechend der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673) ist das allgemeine Wohngebiet sowie das Gewerbegebiet aus der Darstellung „gemischte Baufläche M2“ als Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP können die Bauflächen des Flächennutzungsplans in anderen als ihnen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordneten Baugebieten entwickelt werden, wenn die Bauflächen kleiner als 3 ha sind. Dies ist im vorliegenden Fall für die Flächen des allgemeinen Wohngebiets - WA und des Gewerbegebietes - GE gegeben. Bei der Entwicklung eines Mischgebiets aus einer „ge-

gemischten Baufläche M2“ handelt es sich um den Regelfall.

Eine im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage entlang der Spree und des Charlottenburger Verbindungskanals entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der diese Teilfläche als übergeordneten Grünzug in symbolischer Breite darstellt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 3. Februar 2011 mitgeteilt, dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben ist.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden bauebietsbezogen von Norden nach Süden gegliedert und festgesetzt.

An eine als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Teilfläche des Grundstücks Goslarer Ufer 1/5 schließt sich südlich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO an. Innerhalb des Mischgebiets kann ein die Schallemissionen des Gewerbegebietes abschirmender Gebäudekörper errichtet werden. Das im Bestand vorhandene Gebäude Darwinstraße 2 ist in diese abschirmende Bebauung integriert.

Südlich des Mischgebiets wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiet

Eine im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs gelegene Teilfläche des Grundstücks Goslarer Ufer 1/5 wird im Hinblick auf eine an dieser Stelle sinnvolle bauliche Entwicklung des angrenzenden Gewerbegebietes und zur Wahrung eines planungsrechtlich konfliktfreien Anschlusses an die südlichen Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO festgesetzt. Die Fläche, die sich nördlich zwischen der abschirmenden Bebauung im Mischgebiet (MI) und der Geltungsbereichsgrenze befindet, orientiert sich funktional in Richtung der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen gewerblichen Nutzungen (Bebauungsplan VII-129) und kann aufgrund der südlich angrenzenden abschirmenden Bebauung nicht sinnvoll als Teil des Mischgebiets genutzt werden. Für eine weitergehende Nutzungsgliederung besteht angesichts der geringen Flächengröße des Gewerbegebiets kein städtebauliches Erfordernis.

Mischgebiet

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zuge-

lassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne im Baugebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind oder allgemein zulässig sind sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht einerseits der für das Wohnen günstigen Uferlage und berücksichtigt andererseits das Erfordernis einer, das die Nutzungen im Geltungsbereich vom nördlich angrenzenden Gewerbegebiet abschirmenden Baugebietsfestsetzung. Die Festsetzung eines Mischgebiets leitet sich aus den gegenwärtig vorhandenen Nutzungen (nicht störende gewerbliche Nutzungen, Darwinstraße 2) sowie den geplanten Wohnnutzungen (Goslarer Ufer 1/5) ab. Die hier zulässigen Baukörper dienen u. a. als bauliche Abschirmung zwischen den im Norden an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbegebietes des Bebauungsplans VII-129 und den Wohnnutzungen im Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet im Süden und sichern damit die Bewältigung möglicher sich aus den verschiedenen Nutzungen ergebenden Konflikte. Funktional ermöglicht das Mischgebiet einen abgestuften Übergang zwischen den angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie dem allgemeinen Wohngebiet in Wasserlage. Die Festsetzung eines Mischgebiets berücksichtigt insbesondere das Gebot einer Zuordnung der Baugebiete nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz wonach die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete „so weit wie möglich“ vermieden werden.

In der nördlichen Fassade des abschirmenden Baukörpers sind Fenster und Lüftungsöffnungen nicht zulässig. Darüber hinaus erfolgt in Teilbereichen der Fassaden der Baukörper A und D im Mischgebiet, die eine Höhenlage oberhalb der übrigen abschirmenden Bebauung aufweisen, die Festsetzung eines Ausschlusses von Fenstern und Lüftungsöffnungen um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Vorraussetzung für die Aufnahme der Wohnnutzung

Über die textliche Festsetzung Nr. 2 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Nutzung der Baukörper E, K, und L und der nichtüberbaubaren Flächen zu Wohnzwecken im Mischgebiet zu Wohnzwecken an die hierfür erforderliche Realisierung der abschirmenden Bebauung im Mischgebiet geknüpft. Damit der im Mischgebiet zulässige Baukörper seine Schutzwirkung für das Mischgebiet entfalten kann, muss er vollständig entlang der Linie zwischen den Punkten a, b, c, d und e errichtet werden. Schallemissionen der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden, auf Grundlage der Festsetzung von einem Baukörper abgeschirmt, der ein im Bestand vorhandenes Gebäude auf dem Grundstück Darwinstraße 2 einschließt. Mit der baulichen Maßnahme werden die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und damit die Wohnqualität im Mischgebiet sicher gestellt.

Einzelheiten zu dem der Festsetzung zu Grunde gelegten Fachgutachten sowie zu weiteren Festsetzungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel II. 3.5 „Immissionsschutz“ zu entnehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Im Mischgebiet ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen E, K und L die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur Errichtung der baulichen Anlagen im Mischgebiet entlang der gesamten Linie a, b, c, d und e unzulässig.“

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Die in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Eine Ansiedlung flächenintensiver Gartenbaubetriebe wäre nicht mit der Zielsetzung des Bebauungsplans zu vereinbaren, nach der die Bebauung im Mischgebiet das dahinterliegende allgemeine Wohngebiet, aber auch die im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen vor Schallemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen schützt .

Die Zweckbestimmung des Mischgebiets wird durch die Ausschlüsse von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht berührt. Es werden Nutzungen ausgeschlossen, die dem angestrebten Entwicklungsziel eines qualitätsvollen, durch Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe geprägten Standorts im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst hohen Wohnverträglichkeit sowie aus Gründen der Stadtgestaltung widersprechen.

Die Zulässigkeit von Tankstellen würde aufgrund des mit dem Betrieb verbundenen Zielverkehrs zu Belastungen führen, die auf Grund der bereits bestehenden schalltechnischen Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe als erheblich eingestuft werden. Eine ausreichende Versorgung mit Tankstellen ist sichergestellt (z.B. entlang der Otto-Suhr-Allee und der Kaiserin-Augusta-Allee)

Textliche Festsetzung Nr. 5

„Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.“

Werbeanlagen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird Fremdwerbung im Mischgebiet ausgeschlossen. Damit im Mischgebiet keine Anlagen für Produktwerbung und für solche Betriebe errichtet werden, die dort nicht ansässig sind, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB aufgrund besonderer Gestaltungsanforderungen, Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ein besonderer Gestaltungsbedarf für die baulichen Anlagen mit entsprechenden Anforderungen an mögliche Werbeanlagen mit einem damit einhergehenden Ausschluss von Fremdwerbung leitet sich für diesen Bereich daraus ab, dass mit der Lage des Mischgebietes

nahe der Spree eine hohe Außenwirkung verbunden ist. Die südlich des Mischgebiets im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Baukörperstellung eröffnet vielfältige Blickbeziehungen zwischen Wasserfläche, öffentlicher Parkanlage und dem Mischgebiet. Es ist zu befürchten, dass Anlagen zur Fremdwerbung die angestrebte harmonische Gliederung der Baugebiete im Geltungsbereich Mischgebiet - Wohngebiet - Grünzug - Wasserflächen optisch empfindlich beeinträchtigen würden. Problem verschärfend wäre eine mögliche Anlagenhäufung. Der Ausschluss von Fremdwerbung dient der verträglichen Einbindung des Mischgebiets in das durch die Spree geprägte Orts- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung ist nicht anwendbar auf Anlagen, die den im Baugebiet zulässigen Hauptnutzungen dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen in dem Baugebiet aufweisen. Sie gelten unter den Voraussetzungen des § 14 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen, die zulässig sind, ohne dass dies im Bebauungsplan durch Festsetzungen ausdrücklich genannt werden muss.

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.“

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

In den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten, durch die textliche Festsetzung Nr. 7 ausgeschlossen. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO trifft Regelungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Als nicht kerngebietstypisch sind Vergnügungsstätten einzustufen, die der "üblichen" Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Hierzu zählen beispielsweise Tanzbars, in Abgrenzung zur kerngebietstypischen (Groß)Diskothek, Wettbüros oder Spielhallen bis 100 qm Grundfläche.

Aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes gegenüber der Wohnnutzung im Mischgebiet und im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet werden Vergnügungsstätten in dem Teil des Gebiets, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, ausgeschlossen. Auf Grund der engen Verzahnung des Mischgebiets mit dem allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich besteht die Gefahr, dass das allgemeine Wohngebiet durch die mit Vergnügungsstätten verbundenen Störpotenziale (z. B. Schallemissionen durch Besucher sowie durch Musik), insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, erheblich belastet wird. Vergnügungsstätten werden daher als nicht mit der Wohnnutzung vereinbar angesehen. Die enge Verzahnung beider Baugebiete, in denen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen aneinandergrenzen und eine gemeinsame Hofsituation Grünbereich bilden, erfordert eine gegenseitige Rücksichtnahme. Eine Beeinträchtigung der angestrebten städtebaulichen Funktion als eines wesentlich durch Wohnnutzung geprägten Standortes wird verhindert, Imageverluste, Verdrängungen und Nutzungskonflikte werden ein-

geschränkt bzw. ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten in denen die gewerbliche Freizeitunterhaltung im Vordergrund steht, wie Nachtlokale jeglicher Art und Spielhallen sind in der Regel von Unruhe vor allem in den Abend- und Nachtstunden geprägt und sind daher als Störfaktoren für die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich zu betrachten. Sowohl die Nutzung selbst, als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (i.d. Regel reißerische Werbung mit Lichtreklamen, zugelebte Erdgeschosszonen und ähnliches) sind mit dem geplanten Nutzungsgefüge nicht vereinbar. Hinzu kommt, dass entsprechende Nutzungen in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Kfz-Verkehrs führen und so die bereits vorhandene Verkehrsbelastung, insbesondere in den Abendstunden, noch erhöhen können. Durch die erfahrungsgemäß hohen Renditen dieser Einrichtungen entstehen Verdrängungseffekte zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu einem Imageverlust und/oder zu Konflikten mit den bestehenden und beabsichtigten Nutzungen führen.

Bei einer Beurteilung kann auch hier nicht nur von dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegangen werden. Es muss eine Betrachtung im Kontext erfolgen. Dazu gehört auch, dass sich gegenüber des Geltungsbereiches südlich der Spree, ein vor Störungen zu schützendes allgemeines Wohngebiet nach § 7 Nr. 8 BauOBl n 58 anschließt. Im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-129 der für die Flächen bis zur Quedlinburger Straße ein Gewerbegebiet festsetzt, sind als „Gewerbebetrieb aller Art“ Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Einzelne Vergnügungsstätten befinden sich bereits in ca. 270 m Entfernung vom Geltungsbereich entlang der Quedlinburger Straße. Der hier vorgenommene Ausschluss von Vergnügungsstätten folgt dem Ziel einer möglichen Häufung von Betrieben dieser Art vorzubeugen. Entsprechend wurden bereits im nordwestlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-3-1B Vergnügungsstätten für das festgesetzte Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung ist der Ausschluss der Vergnügungsstätten gerechtfertigt. Eine Beeinträchtigung, der städtebaulichen Funktion des wesentlich durch Wohnnutzung geprägten Standortes, ist zu verhindern, Imageverluste, Verdrängungen und Nutzungskonflikte sowie Leerstand und Veränderung des Mietpreisgefüges sind einzuschränken bzw. auszuschließen.

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Mischgebiets sowie des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan ist eine Gliederung nicht folgerichtig. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben gleichrangig. Auf Grundlage des Bebauungsplans wird eine klare und nachvollziehbare Rechtsgrundlage geschaffen, so dass die Einzelfallprüfung nach § 15 BauNVO zur Beurteilung von Vergnügungsstätten nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht erforderlich wird. Durch die Abwägungsentscheidung im Bebauungsplanverfahren wird erreicht, dass die Konfliktbewältigung nicht auf das Zulassungsverfahren verlagert wird.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Definition s.o.) im wohngeprägten Teil des Mischgebiets ausgeschlossen. Eine Gliederung des Mischgebiets ist aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht angemessen. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören gleichrangig. Wenngleich die der Einzelfallprüfung zur Beurteilung von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zu Grunde liegenden Kriterien nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets (analog § 15 BauNVO) eine klare und nachvollziehbare Rechtsgrundlage schaffen, sind im Geltungsbereich „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zur weiteren Begründung des Ausschlusses s.o.

Der generelle Ausschluss – von allgemein wie von ausnahmsweise zulässigen - nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten stellt die Zweckbestimmung des Mischgebietes nicht in Frage (§1 Abs. 5 BauNVO). Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet werden zum überwiegenden Teil weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 7

„Im Mischgebiet sind die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.“

Allgemeines Wohngebiet

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs, von der Spree durch die öffentliche Parkanlage getrennt, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne im Baugebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind oder allgemein zulässig sind sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets trägt, unter Berücksichtigung des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung, zum Abbau von Defiziten der Wohnraumversorgung bei. Die Erweiterung innerstädtischen Wohnraumangebotes berücksichtigt im Hinblick auf die niedrige Leerstandsquote in den Bestandswohngebäuden und eine geringe Fluktuationsrate insofern auch die Planungsleitgrundsätze des § 1 Abs. & Nr. 2 BauGB. Die zulässigen Nutzungsarten sollen die Wohnfunktion ergänzen aber nicht beeinträchtigen. Sie sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge dienen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und

Tankstellen sind im WA nicht zulässig. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll vorrangig der Schaffung von Wohnraum dienen. Die Festsetzung des Baugebiets folgt dem Ziel der Aktivierung innerstädtischer Wohnbaupotenziale im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Der Standort mit seiner Lage an den Ufern der Spree und des Charlottenburger Verbindungskanals ist für den Wohnungsbau aufgrund der damit verbundenen Faktoren (gute Belichtung, Belüftung) die zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse beitragen sehr gut geeignet. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den nördlich des Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken (Darwinstraße 2, Goslarer Ufer 7) lassen jedoch wohngeprägte Nutzungen nicht uneingeschränkt zu, so dass durch das Bebauungsplanverfahren ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe und die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten ist. Hierfür sind über die textlichen Festsetzungen 1 und 4 die Voraussetzungen geschaffen worden.

Das allgemeine Wohngebiet ist Schallemissionen von nördlich des Geltungsbereiches, im Bestand vorhandenen Gewerbebetrieben (Mineralölhandel) und sonstigen gewerblichen Nutzungen (Kabelkühlstation 50hertz Transmission GmbH, vormals Vattenfall AG; vormals BEWAG) ausgesetzt. Auf diese Immissionen wird in Abstimmung mit den Eigentümern der privaten Grundstücke damit reagiert, dass ein im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (MI) liegender Gebäudekörper mit Kopfbauten die dahinterliegenden Wohnnutzungen vor störenden Schallemissionen abschirmt.

Voraussetzung für die Aufnahme der Wohnnutzung

Über die textliche Festsetzung Nr. 1 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Nutzung des allgemeinen Wohngebiets zu Wohnzwecken an die hierfür erforderliche Realisierung der abschirmenden Bebauung im Mischgebiet geknüpft. Damit der im Mischgebiet zulässige Baukörper seine Schutzwirkung für das allgemeine Wohngebiet entfalten kann, muss er vollständig entlang der Linie zwischen den Punkten a, b, c, d und e errichtet werden. Schallemissionen der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden, auf Grundlage der Festsetzung von einem Baukörper abgeschirmt, der ein im Bestand vorhandenes Gebäude auf dem Grundstück Darwinstraße 2 einschließt. Mit der baulichen Maßnahme werden die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und damit die Wohnqualität im allgemeinen Wohngebiet sicher gestellt.

Einzelheiten zu dem der Festsetzung zu Grunde gelegten Fachgutachten sind im Kapitel 3.5 „Immissionsschutz“ enthalten.

Textliche Festsetzung Nr. 1

„Im allgemeinen Wohngebiet ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur Errichtung der baulichen Anlagen im Mischgebiet entlang der gesamten Linie a, b, c, d und e unzulässig.“

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie entsprechen in nutzungsstruktureller und städtebaulicher Hin-

sicht nicht den Planungszielen. Die Errichtung von Gartenbaubetrieben ist in der Regel durch die Inanspruchnahme großer Flächen gekennzeichnet und widerspricht dem angestrebten Entwicklungsziel eines von störenden Einflüssen weitgehend befreiten Wohnstandortes in Wasserlage.

Tankstellen führen aufgrund des mit dem Betrieb (i.d. Regel 24h, mit Reparaturwerkstatt und Waschanlage) verbundenen Zielverkehrs zu Belastungen führen, die auf Grund der bereits bestehenden schalltechnischen Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe als erheblich eingestuft werden. Unabhängig von der Betrachtung des Störpotentials gilt, dass Berlin flächendeckend ausreichend mit Tankstellen versorgt ist. Im Umkreis des Geltungsbereiches befinden sich in der Kaiserin-Augusta-Allee 9 und in der Otto-Suhr-Allee 134 Tankstellen, die die Versorgung sicherstellen. Der vorgenommene Ausschluss der Zulässigkeit von Tankstellen ist somit gerechtfertigt.

Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets wird durch die Ausschlüsse von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht berührt. Es werden Nutzungen ausgeschlossen, die dem angestrebten Entwicklungsziel eines qualitativ hochwertigen, durch Wohnen geprägten Standorts im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst hohen Wohnverträglichkeit sowie aus Gründen der Stadtgestaltung widersprechen.

Textliche Festsetzung Nr. 4

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den zeichnerisch festgesetzten Grundflächen sowie der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO bzw. mit § 20 BauNVO festgesetzten zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (MI) bzw. der festgesetzten Vollgeschosse (WA).

Das für den Geltungsbereich vorgesehene Baukonzept folgt der Zielsetzung, unter Einbeziehung des Bestandsbaukörpers Darwinstraße 2 eine abschirmende Bebauung zu dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan VII-129) zu errichten und, südlich hiervon, eine Bebauung mit einzelnen Baukörpern in Orientierung zum Wasserlauf der Spree auszubilden. Die Schaffung eines Innenhofes, der über die geplanten Baukörperfestsetzungen einen räumlichen Bezug zum Uferbereich erfährt, trägt der besonderen Lage am Wasser Rechnung.

Als Höchstmaß (OK) dürfen bauliche Anlagen an der Darwinstraße und am Goslarer Ufer eine Höhe von bis zu 60,0 m ü. NHN erreichen. Dieses Maß ist aus der Umgebung abgeleitet und nimmt die Höhe des benachbarten Gebäudes der Deutschen Rentenversicherung auf. Im Bereich des dem Innenhof mit seiner Südfassade zugewandten Bauteils K im MI sowie für die Baukörper im allgemeinen Wohngebiet liegt die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) bei 57,0 m ü. NHN.

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,0 m können aufgrund des unterschiedlichen Geländeneiveaus, je nach Lage des Baukörpers, bis zu neun Geschosse (bei 60,0 m ü. NHN) entstehen.

Gewerbegebiet

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches am Goslarer Ufer werden für das 360 m² große Gewerbegebiet die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO mittels einer Baugrenze entlang des Goslarer Ufers geregelt. Eine Regelung der zulässigen Bebauungstiefe erfolgt nicht, damit ist die gewerbliche Teilfläche des Grundstücks Goslarer Ufer 1/5 in voller Tiefe überbaubar. Unter Berücksichtigung der Regelungen des Bebauungsplanes VII-129 ist, ggf. unter Voraussetzung entsprechender Flächenarrondierungen, ein Anbau von Gebäuden im Gewerbegebiet an die im Mischgebiet entstehende Brandwand möglich.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der zulässigen Grundfläche (GRZ) identisch ist.

Bezüglich weiterer Maße der baulichen Nutzung (GFZ, Oberkante, Vollgeschosse) trifft der Bebauungsplan aufgrund der untergeordneten Flächengröße keine Regelungen. Diese leiten sich gemäß § 34 BauGB aus der Umgebung ab.

Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird zur Klarstellung festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der zulässigen Grundfläche (GRZ) identisch ist.

Textliche Festsetzung Nr. 15

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Mischgebiet

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung errechnet sich im Mischgebiet aus der über Baukörffestsetzungen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) in Verbindung mit den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO zulässigen Oberkanten der Gebäude (GFZ).

Überbaubare Grundstücksflächen, Baukörperausweisung

Im Mischgebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenzen und einer Baulinie durch eine sogenannte „reine Baukörperausweisung“ festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die besondere Lage des Geltungsbereichs zwischen einem Gewerbegebiet und dem Wasserraum der Spree. Das mit den Festsetzungen einhergehende Bebauungskonzept verfolgt das Ziel einer abschirmenden Bebauung zu dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet unter teilweiser Einbeziehung der Bestandsbebauung (Darwinstraße 2) und die Bildung eines zum südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und dem Ufer der Spree geöffneten Innenhofes.

Die Baukörperausweisung ermöglicht im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet eine von den angrenzenden Gewerbegrundstücken (Bebauungsplan VII-129) abgeschirmte Bebauung in reiner Südorientierung. Die Errichtung einer von Ost nach West verlaufenden Riegelbebauung nahe der nördlichen Grundstücksgrenze wird hierbei mittels einer Baulinie in ihrer Lage durch die Festsetzung zwingend vorgegeben. Durch die Festsetzung der Baulinie wird die erforderliche schalltechnische Abschirmung im Geltungsbereich in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 für die weiteren Flächen der Baugebiete hinreichend gesichert, da hierdurch andere Gebäudestellungen nicht realisierbar sind (siehe auch Kapitel 3.5 „Immissionsschutz“). Der vorhandene Baukörper an der Darwinstraße wird bestandsorientiert mittels Baugrenzen sowie einer Baulinie festgesetzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine den Bestand ergänzende Bebauung - unter Berücksichtigung der von den Baukörpern hervorgerufenen Abstandsflächen - in einer Tiefe von 7 m festgesetzt. Als städtebauliches Pendant zum Bestandsbaukörper wird im Bereich am Goslarer Ufer ein 16 m breiter Kopfbau festgesetzt. Der als abschirmende Bebauung fungierende Baukörper zwischen dem Bestandsbaukörper an der Darwinstraße und dem Baukörper am Goslarer Ufer weist aufgrund der vorgesehenen reinen Südausrichtung (Ausschluss von Fenstern in der nördlichen Brandwand) lediglich eine Gebäudetiefe von 10 m auf.

Auf Grund der Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Baulinie wird eine durchgehende Bebauung von der Darwinstraße bis zum Goslarer Ufer vorgegeben; eine Festsetzung zur Bauweise nach § 22 BauNVO ist nicht erforderlich.

Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen

Die Baugrenzen können durch Balkone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Auf Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Die Absicht, ein Vortreten von die Wohnqualität steigernden Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zuzulassen, führte zum Erfordernis einer entsprechenden Konkretisierung durch eine textliche Festsetzung. Ein Vortreten vor die Baugrenze ist nicht in Bereichen zulässig, in denen die gemäß Bauordnung Berlin erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden (Torsituation zwischen den Baukörpern E und F).

Textliche Festsetzung Nr. 18

„Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für Balkone ist ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Dies gilt nicht entlang der Linie zwischen den Punkten f und g sowie h und i.“

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden im Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Mischgebiets werden unterschiedliche Oberkanten für die einzelnen baulichen Anlagen festgesetzt:

An den straßenseitig gelegenen Baukörpern A (Darwinstraße 2) und D (Goslarer Ufer) ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) von 60,0 m ü. NHN zulässig. Eine OK 60,0 m ü. NHN entspricht ca. 27,0 m über Gelände im Bereich Goslarer Ufer was die Errichtung baulicher Anlagen mit bis zu neun Vollgeschossen ermöglicht. Die nach Süden zum Inneren des Geltungsbereichs orientierten Baukörper B und C werden demgegenüber mit einer zulässigen Höhe der Oberkante von 57,0 m ü. NHN (ca. 27,0 m über Gelände - bis zu acht Vollgeschosse) festgesetzt. Über die Festsetzung einer Mindesthöhe von 50,0 m über NHN für die Baukörper A, B, C und D wird sichergestellt, dass die für eine Abschirmung erforderliche Höhe der nördlichen Baukörper erreicht wird..

An den Kopfbauten der Baukörper E (Goslarer Ufer) und L (Darwinstraße 2) wird eine maximale Oberkante von 60,0 m ü. NHN festgesetzt. Hierdurch können die straßenseitigen Gebäudeteile bezüglich ihrer Höhenentwicklung betont werden. Für den Baukörper K wird bestandsorientiert eine Oberkante von bis zu 57,0 m über NHN festgesetzt. Die maximale Oberkante im Mischgebiet orientiert sich an dem die nähere Umgebung prägenden Verwaltungsgebäude auf dem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücks Quedlinburger Straße 1, das mit einer Oberkante von 60,0 m ü. NHN. Die im Geltungsbereich vorgesehene Höhenentwicklung fügt sich damit in das Ortsbild ein.

Im Mischgebiet erfolgt keine ergänzende Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. In diesem Baugebiet steht die Möglichkeit zur Schaffung eines höhenmäßig einheitlichen Baukörpers im Vordergrund, der Nutzungen im Geltungsbereich von den benachbarten gewerblichen Nutzungen schalltechnisch abschirmt.

Rückstaffelung von der Baugrenze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für die Baukörper im Mischgebiet festgesetzt, dass oberhalb jeweils festgesetzter Höhen der Baukörper, die Außenwände gegenüber der festgesetzten Baugrenze je nach Baukörper entweder allseits oder in eine bezeichnete Richtung um mindestens 1,2 m zurück zu versetzen sind. Hierdurch wird das Erscheinungsbild des Baugebiets dahingehend gesteuert, die zulässigen Gebäude in ihrer Proportion im oberen Bereich weniger massiv erscheinen zu lassen. Eine Abstufung soll gegenüber dem Straßenraum der Darwinstraße erfolgen. Auch gegenüber der öffentlichen Grünfläche zum Goslarer Ufer soll in den direkt benachbarten Baukörpern ein Rücksprung der oberen Gebäudeteile von 1,2 m erreicht werden. Um die Unterschreitung von bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu vermeiden, werden auch zum Blockinnenbereich ausgerichtete Gebäudeteile bis auf jene des Bauteils C abgestaffelt. Eine diesbezügliche Festsetzung für das Bauteil C ist nicht erforderlich, da entlang der dortigen Fassadenabschnitte keine Abstandsflächenunterschreitungen auftreten (siehe auch Kapitel II. 3.3. „Abstandsflächen“).

Textliche Festsetzung Nr. 8

„Auf der überbaubaren Grundstücksfläche A im Mischgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen oberhalb einer Höhe von 57,0 m ü. NHN nur zulässig, wenn die Außenwände dieser baulichen Anlagen 1,2 m hinter die der Darwinstraße zugewandten Baugrenze zurückversetzt sind.“

Textliche Festsetzung Nr. 9

„Auf der überbaubaren Grundstücksfläche B im Mischgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen oberhalb einer Höhe von 54,0 m ü. NHN nur zulässig, wenn die nach Süden gerichteten Außenwände dieser baulichen Anlagen 1,2 m hinter die Baugrenze zurückversetzt sind.“

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Auf der überbaubaren Grundstücksfläche D im Mischgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen oberhalb einer Höhe von 57,0 m ü. NHN nur zulässig, wenn die Außenwände dieser baulichen Anlagen 1,2 m hinter die der öffentlichen Grünfläche zugewandten Baugrenze zurückversetzt sind.“

Textliche Festsetzung Nr. 12

„Auf den überbaubaren Grundstücksflächen E und L im Mischgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen oberhalb einer Höhe von 57,0 m ü. NHN nur zulässig, wenn die Außenwände dieser baulichen Anlagen allseits 1,2 m hinter die Baugrenze zurückversetzt sind.“

Textliche Festsetzung Nr. 13

„Auf der überbaubaren Grundstücksfläche K im Mischgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen oberhalb einer Höhe von 53,0 m ü. NHN nur zulässig, wenn die nach Norden gerichteten Außenwände dieser baulichen Anlagen 1,2 m hinter die Baugrenze zurückversetzt sind.“

Technische Aufbauten

Ausnahmsweise sind oberhalb der zulässigen Oberkanten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO Räume für technische Einrichtungen und Treppenhäuser sowie Bauteile für die Belichtung und Belüftung als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Solche Dachaufbauten müssen jeweils mindestens 2,0 m hinter die festgesetzten Baugrenzen bzw. die festgesetzte Baulinie zurücktreten und dürfen jeweils eine Grundfläche von 20,0 m² nicht überschreiten. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich technisch erforderliche Dachaufbauten optisch den Hauptgebäuden unterordnen und nicht dominant im Ortsbild in Erscheinung treten. Der erforderliche Rücksprung gegenüber der Baugrenze bzw. der Baulinie stellt sicher, dass die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Baukörpern durch die technischen Aufbauten nicht vergrößert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 14

„Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Räume für technische Einrichtungen, Aufbauten, Brüstungen und Treppenhäuser sowie Bauteile für die Belichtung und Belüftung ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen jeweils mindestens 2,0 m hinter die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinie zurücktreten und dürfen jeweils eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.“

Grundfläche

Durch die Baukörperfestsetzungen wird insgesamt eine überbaubare Fläche – Grundfläche (GR) - von 1.586 m² festgesetzt. Bezogen auf die Größe des Mischgebiets von 3.320 m² errechnet sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,47.

Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird zur Klarstellung festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der zulässigen Grundfläche (GRZ) identisch ist.

Textliche Festsetzung Nr. 15

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Geschossfläche

Die sich aus der Grundfläche und der innerhalb der zulässigen Gebäudehöhen möglichen Geschosse ergebende Geschossfläche (GF) beträgt insgesamt 12.686 m². Bezogen auf die Größe des Mischgebiets beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 3,8.

Die Berechnung der Nutzungsmaße auf Grundlage der im Bebauungsplan angegebenen Höhenlagen des Geländes kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle: Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung im MI

Baukörper	GR	Zulässige Gebäudehöhe über Gelände / absolute Geländehöhe (Bezugshöhe) in m über Normalhöhe Null	Anzahl möglicher Vollgeschosse (ohne zurückgesetzte Geschosse gemäß textlicher Festsetzungen; Geschosshöhe 3,0 m)	GF
A	152 m ²	22,9 m / 37,1 m ü. NHN	7	1.203 m ²
B	107 m ²	19,9 m / 37,1 m ü. NHN	6	732 m ²
C	546 m ²	24,4 m / 32,6 m ü. NHN	8	4.368 m ²
D	160 m ²	26,6 m / 33,4 m ü. NHN	8	1.428 m ²
E	245 m ²	26,6 m / 33,5 m ü. NHN	8	2.150 m ²
K	143 m ²	19,9 m / 37,1 m ü. NHN	6	985 m ²
L	233 m ²	22,9 m / 37,1 m ü. NHN	7	1.820 m ²
	1.586 m²			12.686 m²

Privilegierung der Flächen für die Anlage einer Tiefgarage

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird im Mischgebiet auf Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche die Errichtung einer Tiefgarage mit einer unterirdischen Ebene ermöglicht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die GRZ um bis zu 50 vom Hundert für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die sich aus der Möglichkeit einer Überschreitung der vorliegenden GRZ von 0,47 um 50% auf 0,7 ergebende Fläche ist für die Errichtung einer Tiefgarage in der erforderlichen Dimensionierung nicht ausreichend. Die im Bebauungsplan für eine Unterbauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen privilegierte Fläche bietet die Voraussetzung für die Errichtung einer Tiefgaragenanlage mit einer für den prognostizierten Bedarf ausreichenden Anzahl an Stellplätzen. Die konkrete Mindest- oder Höchstanzahl der in der Tiefgarage zu realisierenden Stellplätze wird nicht vorgegeben, da eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen nur noch für Fahrräder sowie für Fahrzeuge von Behinderten existiert. Weitere oberirdische Stellplätze werden ausgeschlossen. Das Stellplatzangebot soll den öffentlichen Straßenraum im Umfeld des Geltungsbereichs von Parksuchverkehr entlasten. Die entsprechend der Festsetzungen über- und unterbaubaren Flächen im MI betragen ca. 2980 m². Hieraus errechnet sich eine GRZ von 0,9. Durch die 90%ige Über- und Unterbauung des Mischgebiets werden die natürlichen Funktionen des Bodens nicht wesentlich in Mitleidenschaft gezogen: Die im Geltungsbereich anstehenden Böden gelten als extrem stark verändert; schützenswerte natürliche Bodenfunktionen sind nicht vorhanden. Durch eine räumliche Konzentration der Versiegelung auf das Mischgebiet wird die Bodenversiegelung im an die öffentliche Grünfläche angrenzenden allgemeinen Wohngebiet reduziert. Hierdurch wird der Übergang zwischen Grünfläche und Baugebieten harmonischer gestaltet. Die Flächen oberhalb der Tiefgaragenanlage sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO wird entsprechend festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Mischgebiet die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Textliche Festsetzung Nr. 17

„Im Mischgebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) ergebende Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“

Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Im Mischgebiet errechnen sich eine Grundflächenzahl von 0,47 und eine Geschossflächenzahl von 3,8.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Mischgebiet eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 als Obergrenze nicht überschritten werden.

Mit der sich errechnenden GRZ im Mischgebiet von 0,47 wird die zulässige GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Die Obergrenze der GFZ im Mischgebiet von 1,2 wird mit der sich aus den Festsetzungen für die künftige Bebauung errechnenden GFZ von 3,8 überschritten.

Das auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sich errechnende Maß der baulichen Nutzung liegt bezüglich der Geschossflächenzahl deutlich über den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können diese Obergrenzen überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden,
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden,
- die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Erfordernis der Überschreitung aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe

Als besonderer städtebaulicher Grund der Überschreitung der Obergrenze der GFZ dient das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept, das auf einer Zonierung der Baugebiete – Mischgebiet – allgemeines Wohngebiet – mit einer im Mischgebiet den Geltungsbereich konsequent abschirmenden Bebauung mit anschließenden Kopfbauten basiert. Südlich des aus Gründen des Immissions-schutzes erforderlichen, vergleichsweise massiven Gebäuderiegels kann eine von dem nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbegebiet (Bebauungsplan VII-129) abgeschirmter Bereich für die Nutzungen im Mischgebiet und dem sich südlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet entstehen. Die gewählte städtebauliche Konzeption stellt eine bauliche Verbindung zwischen den in hoher Dichte (GFZ ca. 3,5) angelegten Verwaltungsgebäuden der Deutschen Rentenversicherung im nördlichen Teil des Baublocks (außerhalb des Geltungsbereichs – Bebauungsplan VII-129) und den in attraktiver Wasserlage geplanten vier Einzelbaukörpern im allgemeinen Wohngebiet her. Die sich aus den Baukörperfestsetzungen i. V. mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ergebende Dichte im Mischgebiet fällt auch trotz des im Wesentlichen dem Zweck der baulichen Abschirmung geschuldeten Maßes einer GFZ von ca. 3,8 nicht aus dem Orientierungsrahmen der vorhandenen hohen baulichen Dichte der städtebaulichen Blöcke im weiteren räumlichen Umfeld - etwa südlich und östlich des angrenzenden Spreeverlaufs (GFZ ca. 2,8 bzw. 3,6). Gleichzeitig wird sie der attraktiven Innenstadtlage am Wasser gerecht, indem sie am Standort eine entsprechend erhöhte bauliche Ausnutzung mit hinsichtlich Lage und Ausrichtung attraktiven Baukörpern ermöglicht.

Die Überschreitung der GFZ ist aus Gründen des Schallschutzes vernünftigerweise geboten, da durch die abschirmende Bebauung im Mischgebiet der Geltungsbereich vor Schallemissionen von nördlich anschließenden Gewerbeflächen geschützt wird. Diese abschirmende Bebauung muss zur Erfüllung ihrer schallschützenden Funktion eine Höhe erreichen können, die auch die oberen Geschosse der angrenzenden Wohnbebauung schützen kann. Dies führt in direkter Folge zu einer erhöhten Geschossfläche.

Aus schalltechnischen Gründen wäre die benötigte Abschirmung zwar in Teilen auch durch die Errichtung einer schallschützenden Wand gegeben. Hierdurch könnte die besondere, wassergeprägte Lage des Geltungsbereichs jedoch nur noch einem eingeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung gestellt werden. Außerdem ist bei der Errichtung einer schallabschirmenden Brandwand zu befürchten, dass negative z.B. beengende Wirkungen von dieser Wand ausgehen. Da im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein möglichst großer Nutzerkreis von der Lagegunst profitieren soll, ist statt einer Schallschutzwand die Errichtung eines schallabschirmenden Gebäudes Planungsziel.

Ausgleichende Umstände

Als ausgleichender Umstand für die Überschreitung der GFZ ist die vorhandene besondere stadträumliche Lage des Geltungsbereichs an drei Wasserläufen anzuführen. Dieser Umstand trägt in erheblichem Maße zur Steigerung der Qualität des Standorts und zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie Belichtung, Belüftung und Besonnung bei, so dass die Überschreitungen der Obergrenzen als ausgeglichen anzusehen sind.

Westlich der Röntgenbrücke beginnt ein der Erholungsfunktion dienender übergeordneter Grünzug der u.a. eine fußläufige Erreichbarkeit des Parks des Schlosses Charlottenburg ermöglicht.

Ausgleich durch Maßnahmen

Als Ausgleich der Überschreitungen des Nutzungsmaßes dient die Südausrichtung des Gebäudes, welche eine vorteilhafte Belichtung der Baukörper ermöglicht.

Die Überschreitung der GFZ wird auch dadurch ausgeglichen, dass aufgrund der Baukörperfestsetzungen im Mischgebiet nur eine geringe Grundfläche (GRZ 0,47) vorliegt. Die in § 17 BauNVO aufgeführte Obergrenze von 0,6 wird unterschritten.

Weiterhin werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen und Garagen freigehalten (**textliche Festsetzung Nr. 19**, siehe Kapitel II. 3.4 „Tiefgarage, oberirdische Stellplätze und Garagen“).

Außerdem müssen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden (**textliche Festsetzung Nr. 21**, siehe Kapitel 3.6 „Grünfestsetzungen“). Diese ausgleichenden Maßnahmen tragen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Des Weiteren wird es auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und den begleitend abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag erstmals möglich, den im Bebauungsplan VII-129 planerisch festgesetzten, jedoch nie real umgesetzten Ufergrünzug anzulegen. Die Festsetzung ermöglicht, in Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans, die Realisierung des letzten Verbindungsstücks eines übergeordneten Grünzuges von der Schlossbrücke bis zum Goslarer Ufer. Zwar ist dies nur in einer geringeren Breite als seinerzeit, unbeachtlich von der

ehemals vorgesehenen Verbreiterung der Spree vorgesehen möglich, faktisch erhöht sich der öffentlich zugängliche Grünraum durch die Umsetzung der Planungs-idee -uferbegleitender Grünzug- jedoch erheblich.

Da der Ufergrünzug wertvolle Erholungsfunktionen für die Öffentlichkeit bietet und für weite Teile der Bevölkerung zur Verfügung stehen soll, wird die Parkanlage als öffentliche Fläche festgesetzt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen erfüllt werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden innerhalb des Mischgebiets weitgehend eingehalten. Zwischen dem Baukörper E und dem im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Baukörper F überlagern sich die Abstandsflächen. Im Bereich dieser Überlagerung wurden über eine entsprechende Regelung in dem am 28. September 2012 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag in Teilbereichen der Fassade notwendige Fenster ausgeschlossen (siehe Kapitel II. 3.8 Städtebaulicher Vertrag“). Die Wohneinheiten im Baukörper E können über die nach Osten und Westen ausgerichteten Außenfassaden ausreichend belichtet und belüftet werden. Aufgrund der Abstandsflächenunterschreitung liegen keine unzumutbare Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Negative Auswirkungen sind mit der Abstandsflächenunterschreitung nicht verbunden; städtebauliche Missstände liegen nicht vor (siehe hierzu Pkt. II. 3.3. „Abstandsflächen“).

Auch die Freihaltung der überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen und Garagen (**textliche Festsetzung Nr. 19**), die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (**textliche Festsetzung Nr. 21**) einschließlich der unterbaubaren Flächen – und damit die Schaffung eines zusammen hängenden Grünbereiches sowie die erforderliche Begrünung von Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° (**textliche Festsetzung Nr. 22**) wirken sich positiv auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Tankstellen, als potentiell störende Betriebe werden ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Die gesunden Wohn und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht beeinträchtigt.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gehen nicht mit der Überschreitung des Nutzungsmaßes einher. Im Vergleich zum bisher zulässigen Gewerbegebiet geht von einem Mischgebiet ein verringertes Störpotenzial gegenüber den umweltbezogenen Schutzgütern – insbesondere bezüglich möglicher Schadstoffemissionen – aus. Potentiell störende Tankstellenbetriebe werden ausgeschlossen. Die Festsetzung zur künftig zulässigen Art der baulichen Nutzung wird sich positiv auf die Belange der Umwelt auswirken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden i. S. des § 1a Abs. 2 BauGB, da sie die Innenentwicklung durch Umnutzung einer zum Teil bereits bebauten Fläche im bestehenden Stadtgefüge vorbereiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im MI von 0,47 unterschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ von 0,6.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über der Tiefgarage sind gärtnerisch anzulegen. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind im Sinne einer Begünstigung des Mikroklimas, zu begrünen.

Südlich und östlich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird ein das Ufer der Spree begleitender Grünzug festgesetzt.

Über die textliche Festsetzung Nr. 28 wird die Verwendung ausschließlich schadstoffreduzierter Brennstoffe festgesetzt.

Bedürfnisse des Verkehrs

Sowohl der fließende als auch der ruhende Verkehr werden durch die Überschreitung der GFZ und damit möglicherweise verbundenem zusätzlichem Verkehrsaufkommen nicht beeinträchtigt; die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs bleiben gewahrt. Die Erschließung der Grundstücke ist gewährleistet, da diese an Verkehrsflächen und über diese an die übergeordneten Verkehrsstraßen der Umgebung (Kaiserin-Augusta-Allee, Sömmeringstraße) angebunden sind. Fußläufig sind vom Geltungsbereich aus auch die Buslinien des ÖPNV an der Kaiserin-Augusta-Allee, der Sömmeringstraße und der Dovestraße erreichbar. Die Funktionsfähigkeit des Geltungsbereiches in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr ist nicht beeinträchtigt.

Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung und einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen. Da der Abstand der Gebäude untereinander stets mehr als 5 m beträgt, ist der aus Brandschutzgründen erforderliche Mindestabstand gewahrt.

Ergebnis:

Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Die für die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erforderlichen Kriterien gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO liegen vor.

Allgemeines Wohngebiet

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung errechnet sich im allgemeinen Wohngebiet aus der über Baukörffestsetzungen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) in Verbindung mit den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 BauNVO zulässigen Vollgeschossen (GFZ).

Überbaubare Grundstücksflächen, Baukörperausweisung

Im allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenzen durch eine sogenannte „reine Baukörperausweisung“ festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten vier Einzelbaukörper führen zu einer räumlichen Öffnung der Grundstücksflächen zur Spree. Auf diese Weise kann das nördlich angrenzende Mischgebiet durch Sichtbeziehungen von der Lagegunst des Standorts an drei Wasserläufen partizipieren. Außerdem führt die Baukörperstellung im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im WA zu einer günstigen Situation hinsichtlich Belichtung und Belüftung der in diesen Gebäuden vorgesehenen Wohnungen. Die Baukörper im allgemeinen Wohngebiet sind so platziert, dass bei entsprechender Grundrissbildung für alle Wohnungen im Geltungsbereich der Blickbezug auf die Spree bzw. den Charlottenburger Verbindungskanal möglich ist. Somit kann die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der aus den Festsetzungen resultierenden Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und der in einem Teilbereich auftretenden Unterschreitung der gemäß Bauordnung von Berlin einzuhaltenden Abstandsflächen gewährleistet werden.

Die über Baugrenzen festgesetzten Einzelbaukörper im WA weisen bis auf den Baukörper J, Abmessungen von 16 x 16 m auf. Das Erfordernis des Einhaltens der notwendigen Abstandsflächen zum Bestandsbaukörper auf dem Grundstück Darwinstraße 2, sowie zum Einzelbaukörper H erfordert eine Reduzierung der Breite des Baukörpers J auf ein Maß von 10,2 m.

Auf Grund der Baukörperfestsetzung ist die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO ist nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird zur Klarstellung festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der zulässigen Grundfläche (GRZ) identisch ist.

Textliche Festsetzung Nr. 15

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen

Die Baugrenzen können durch Balkone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Auf Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Die Absicht, ein Vortreten von die Wohnqualität steigernden Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zuzulassen, führte zum Erfordernis einer entsprechenden Konkretisierung durch eine textliche Festsetzung. Ein Vortreten vor die Baugrenze ist nicht in Bereichen zulässig, in denen die gemäß Bauordnung Berlin erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden (zwischen den Baukörpern E und F).

Textliche Festsetzung Nr. 18

„Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für Balkone ist ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Dies gilt nicht entlang der Linie zwischen den Punkten f und g sowie h und i.“

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Die an der Spree gelegenen Baukörper F, G, H und J dürfen eine Oberkante von 57,0 m über NHN aufweisen und werden damit im Bereich der südlichen Baugrenzen eine Höhe von ca. 24,5 m über Gelände erreichen können. Aufgrund des zum Wasser abfallenden Geländeneiveaus sowie unter Berücksichtigung der im Mischgebiet zulässigen Oberkante der Gebäude von bis zu 60,0 m über NHN ergibt sich eine höhenmäßige Abstufung und Staffelung des Plangebiet, welche die natürlichen Gegebenheiten des Standortes aufnimmt.

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Ergänzend zur Oberkante von 57,0 m über NHN wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der zulässigen Geschosse mit VII festgesetzt. Die Festsetzung der Geschosse ist erforderlich, da das Gelände im Baugebiet von der Darwinstraße in Richtung Spree bzw. Charlottenburger Verbindungskanal z. T. stark abfällt. Die Hanglage würde bei einer ausschließlichen Festsetzung der zulässigen Höhe der Baukörper über eine Oberkante zu einer, mit Blick auf die bauliche Dichte, unerwünschten Anzahl von bis zu acht Vollgeschossen führen.

Rückstaffelung von der Baugrenze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für die vier Einzelbaukörper im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass oberhalb einer Gebäudehöhe von 54,0 m ü. NHN die Außenwände gegenüber den festgesetzten Baugrenzen allseits um 1,2 m zurück zu versetzen sind. Bei einer Oberkante der Baukörper von 57,0 m über NHN müssen also die obersten 3,0 m der Gebäude zurückversetzt werden. Die Regelung dient der Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den baulichen Anlagen innerhalb des WA (siehe auch Kapitel 0 „Abstandsflächen“). Gleichzeitig wird das Erscheinungsbild des Baugebiets dahingehend gesteuert, die zulässigen Gebäude in ihrer Proportion im oberen Bereich weniger massiv erscheinen zu lassen.

Textliche Festsetzung Nr. 11

„Auf den überbaubaren Grundstücksflächen F, G, H und J im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen oberhalb einer Höhe von 54,0 m ü. NHN nur zulässig, wenn die Außenwände dieser baulichen Anlagen allseits 1,2 m hinter die Baugrenze zurückversetzt sind.“

Technische Aufbauten

Ausnahmsweise sind oberhalb der zulässigen Oberkanten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO Räume für technische Einrichtungen und Treppenhäuser sowie Bauteile für die Belichtung und Belüftung als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Solche Dachaufbauten müssen jeweils mindestens 2,0 m hinter die festgesetzten Baugrenzen zurücktreten und dürfen eine

Grundfläche von jeweils 20,0 m² nicht überschreiten. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich technisch erforderliche Dachaufbauten optisch den Hauptgebäuden unterordnen und nicht dominant im Ortsbild in Erscheinung treten. Der erforderliche Rücksprung gegenüber der Baugrenze trägt dafür Sorge, dass keine zusätzlichen Abstandsflächen durch technische Aufbauten entstehen können.

Textliche Festsetzung Nr. 14

„Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Räume für technische Einrichtungen, Aufbauten, Brüstungen und Treppenhäuser sowie Bauteile für die Belichtung und Belüftung ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen jeweils mindestens 2,0 m hinter den festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinie zurücktreten und dürfen jeweils eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.“

Grundfläche

Aus den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen errechnet sich im allgemeinen Wohngebiet eine überbaubare Grundstücksfläche -Grundfläche (GR)- von 931 m². Bezogen auf die Flächengröße des allgemeinen Wohngebiets von ca. 3.590 m² errechnet sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25.

Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird zur Klarstellung festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der zulässigen Grundfläche (GRZ) identisch ist.

Textliche Festsetzung Nr. 15

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Geschossfläche

Die Geschossfläche (GF) beträgt unter Berücksichtigung der sieben zulässigen Vollgeschosse insgesamt 6.517 m². Bezogen auf die Größe des allgemeinen Wohngebiets errechnet sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8.

Privilegierung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird im allgemeinen Wohngebiet auf Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche die Errichtung einer Tiefgarage mit einer unterirdischen Ebene ermöglicht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die GRZ um bis zu 50 vom Hundert für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die sich aus der Möglichkeit einer Überschreitung der vorliegenden GRZ von 0,25 um 50% auf 0,375 ergebende Fläche ist für die Errichtung einer Tiefgarage in der erforderlichen Dimensionierung nicht ausreichend. Die im Bebauungsplan für eine Unterbauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen privilegierte Fläche bietet die Voraussetzung für die Errichtung einer Tiefgaragenanlage mit einer für den prognostizierten Bedarf ausreichenden Anzahl an Stellplätzen. Die konkrete Mindest- oder Höchstanzahl der in der Tiefgarage zu realisierenden Stellplätze wird nicht vorgegeben, da eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen nur noch für Fahrräder sowie für Fahrzeuge von Behinderten existiert. Weitere oberirdische Stellplätze werden ausgeschlossen. Das Stellplatzangebot soll den öffentlichen Straßenraum im Umfeld des Geltungsbereichs von Parksuchverkehr entlasten. Die entsprechend der Festsetzungen über- und unterbaubaren Flächen im WA betragen ca. 2150 m². Hieraus errechnet sich eine GRZ von 0,6. Durch die 60%ige Über- und Unterbauung des allgemeinen Wohngebiets werden die natürlichen Funktionen des Bodens nicht wesentlich in Mitleidenschaft gezogen: Die im Geltungsbereich anstehenden Böden gelten als extrem stark verändert; schützenswerte natürliche Bodenfunktionen sind nicht vorhanden. Die Flächen oberhalb der Tiefgaragenanlage sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO wird entsprechend festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

Textliche Festsetzung Nr. 16

„Im allgemeinen Wohngebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) ergebende Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.“

Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet errechnen sich eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 1,8.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als Obergrenze nicht überschritten werden.

Mit der sich errechnenden GRZ im WA von 0,25 wird die zulässige GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Die Obergrenze der GFZ im WA von 1,2 wird mit der sich aus den Festsetzungen für die künftige Bebauung errechnenden GFZ von 1,8 überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können diese Obergrenzen überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden,
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden,
- die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Erfordernis der Überschreitung aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bilden aufgrund ihrer Lage an der Spree bzw. dem Charlottenburger Verbindungskanal und den mit dem landschaftsräumlichen Bezug verbundenen Qualitäten einen außergewöhnlichen Standort. Mit der Lage an den Gewässern bildet der Geltungsbereich auch den Randbereich des städtebaulichen Blockes. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde verfolgt das Ziel, die Flächen im Geltungsbereich einerseits zum südlich und östlich gelegenen Landschaftsraum zu öffnen und gleichzeitig eine bauliche Fassung des Blockes durch eine Bebauung, die sich in Höhe und Dichte an den Dichtewerten und den Höhenvorprägungen der Bestandsbauten der Umgebung orientiert, zu ermöglichen. Hieraus ergibt sich das besondere Erfordernis einer Überschreitung der nach BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2.

Die vier Einzelbaukörper im WA korrespondieren in ihrer Höhe mit den fünfgeschossigen Gebäuden aus der Gründerzeit bzw. den sieben- und achtgeschossigen neueren Bauten östlich und südlich jeweils auf der gegenüberliegenden Uferseite der Spree. Die sich aus den Baukörperfestsetzungen i. V. mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ergebende Dichte mit einer GFZ von ca. 1,8 orientiert sich an der im weiteren räumlichen Zusammenhang - etwa südlich und östlich des angrenzenden Spreeverlaufs - vorhandenen hohen baulichen Dichte (GFZ ca. 2,8 bzw. 3,6). Gleichzeitig wird sie der attraktiven Innenstadtlage am Wasser gerecht, indem sie am Standort eine entsprechend erhöhte bauliche Ausnutzung mit hinsichtlich Lage und Ausrichtung attraktiven Baukörpern ermöglicht.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes ist vernünftigerweise geboten, da ein Einhalten der Nutzungsmaße zur Errichtung einer für die Berliner Innenstadt untypischen geringen Bebauungsdichte führen würde und damit das Ortsbild nicht entsprechend der Umgebung fortentwickelt werden könnte. Neben der fehlenden städtebaulichen Nachvollziehbarkeit ist es auch nicht begründbar, dass eine attraktive Wasserlage mit einer geringen baulichen Dichte bebaut wird. Um für eine möglichst hohe Zahl an Wohneinheiten die Möglichkeit der Wasserlage zu bieten, ist eine verträgliche und maßvolle Überschreitung der Obergrenzen innerhalb des Berliner Durchschnittsmaßes geboten.

Auch aus ökologischen Gründen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) wird für Berlin eine vergleichsweise lockere Bebauung in allgemeinen Wohngebieten nicht angestrebt. Hierdurch wird insbesondere den Anforderungen des § 1a Abs.

2 BauGB nachgekommen, nach denen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Die derzeitige Nutzung des Baugebiets mit gewerblichen Nutzungen soll nicht weiter fortgeführt werden, da diese der hohen Lagegunst des Geltungsbereiches am Kreuzungsbereich dreier Wasserläufe nicht gerecht werden.

Ausgleich durch Umstände

Als ausgleichender Umstand für die Überschreitung der GFZ ist die vorhandene besondere stadträumliche Lage des Geltungsbereichs an drei Wasserläufen anzuführen. Die Nähe des allgemeinen Wohngebiets zu diesen Wasserflächen, die vom allgemeinen Wohngebiet lediglich durch eine ca. 12 m breite Grünfläche getrennt sind, trägt zur Qualität des Baugebiets und zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in erheblichem Maß bei. Die herausragende landschaftliche Qualität und die Nähe zu den Wasserflächen wirken sich auch positiv auf die Belichtung und Belüftung des allgemeinen Wohngebiets aus.

Westlich der Röntgenbrücke beginnt ein der Erholungsfunktion dienender übergeordneter Grünzug der u.a. eine fußläufige Erreichbarkeit des Parks des Schlosses Charlottenburg ermöglicht.

Ausgleich durch Maßnahmen

Als ausgleichende Maßnahmen für die Überschreitungen der GFZ dient die gewählte Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet, die an fast allen Außenfassaden Blickbeziehungen zur öffentlichen Parkanlage und zum Wasser ermöglicht. Hierdurch ist gesichert, dass Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baukörper nicht nachteilig beeinflusst werden.

Die Überschreitung der GFZ wird auch dadurch ausgeglichen, dass die Baukörper nur eine geringe Grundfläche (GRZ 0,25) aufweisen. Dies ist eine deutliche Unterschreitung gegenüber der in § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltenen Obergrenze von 0,4.

Weiterhin werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen und Garagen freigehalten (**textliche Festsetzung Nr. 19**, siehe Kapitel II. 3.4 „Tiefgarage, oberirdische Stellplätze und Garagen“).

Außerdem müssen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden (**textliche Festsetzung Nr. 21**, siehe Kapitel 3.6 „Grünfestsetzungen“). Diese ausgleichenden Maßnahmen tragen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Des Weiteren wird es auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und den begleitend abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag erstmals möglich, den im Bebauungsplan VII-129 planerisch festgesetzten, jedoch nie real umgesetzten Ufergrünzug anzulegen. Die Festsetzung ermöglicht, in Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans, die Realisierung des letzten Verbindungsstücks eines übergeordneten Grünzuges von der Schlossbrücke bis zum Goslarer Ufer. Zwar ist dies nur in einer geringeren Breite als seinerzeit, unbeachtlich von der ehemals vorgesehenen Verbreiterung der Spree vorgesehen möglich, faktisch erhöht sich der öffentlich zugängliche Grünraum durch die Umsetzung der Planungs-idee -uferbegleitender Grünzug- jedoch erheblich.

Da der Ufergrünzug wertvolle Erholungsfunktionen für die Öffentlichkeit bietet und für weite Teile der Bevölkerung zur Verfügung stehen soll, wird die Parkanlage als öffentliche Fläche festgesetzt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie erforderliche Sozialabstände sowie eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen erfüllt werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden innerhalb des allgemeinen Wohngebiets weitgehend eingehalten. Zwischen dem Baukörper F und dem im Mischgebiet gelegenen Baukörper E überlagern sich die Abstandsflächen. Im Bereich dieser Überlagerung wurden über eine entsprechende Regelung in dem am 28. September 2012 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag in Teilbereichen der Fassade notwendige Fenster ausgeschlossen (siehe Kapitel II. 3.8 „Städtebaulicher Vertrag“). Die Wohneinheiten im Baukörper F können über die nach Osten, Süden und Westen ausgerichteten Außenfassaden ausreichend belichtet und belüftet werden. Aufgrund der Abstandsflächenunterschreitung liegen keine unzumutbare Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Negative Auswirkungen sind mit der Abstandsflächenunterschreitung nicht verbunden; städtebauliche Missstände liegen nicht vor (siehe hierzu Pkt. II. 3.3. „Abstandsflächen“).

Auch die Freihaltung der überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen und Garagen (**textliche Festsetzung Nr. 19**), die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (**textliche Festsetzung Nr. 21**) einschließlich der unterbaubaren Flächen – und damit die Schaffung eines zusammen hängenden Grünbereiches sowie die erforderliche Begrünung von Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° (**textliche Festsetzung Nr. 22**) wirken sich positiv auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Tankstellen, als potentiell störende Betriebe werden ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Die gesunden Wohn und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht beeinträchtigt.

Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gehen nicht mit der Überschreitung des Nutzungsmaßes einher. Im Vergleich zum bisher zulässigen Gewerbegebiet geht von einem allgemeinen Wohngebiet ein verringertes Störpotenzial gegenüber den umweltbezogenen Schutzgütern – insbesondere bezüglich möglicher Schadstoffemissionen – aus. Potentiell störende Tankstellenbetriebe werden ausgeschlossen. Die Festsetzung zur künftig zulässigen Art der baulichen Nutzung wird sich positiv auf die Belange der Umwelt auswirken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs dienen insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden i. S. des § 1a Abs. 2 BauGB, da sie die Innenentwicklung durch Umnutzung einer bereits bebauten Fläche im bestehenden Stadtgefüge vorbereiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,25 unterschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ von 0,4. Unter Berücksichtigung der zulässigen Unterbauung der nichtüberbaubaren Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die diesbezüglich zulässige GRZ von 0,6 eingehalten.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über der Tiefgarage sind gärtnerisch anzulegen. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind im Sinne einer Begünstigung des Mikroklimas, zu begrünen.

Südlich und östlich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird ein das Ufer der Spree begleitender Grünzug festgesetzt.

Über die textliche Festsetzung Nr. 28 wird die Verwendung ausschließlich schadstoffreduzierter Brennstoffe festgesetzt.

Bedürfnisse des Verkehrs

Sowohl der fließende als auch der ruhende Verkehr werden durch die Überschreitung der GFZ nicht beeinträchtigt; die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs bleiben gewahrt. Die Erschließung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet ist gewährleistet, da die dortigen Flurstücke über das Mischgebiet an Verkehrsflächen und über diese an die übergeordneten Verkehrsstraßen der Umgebung (Kaiserin-Augusta-Allee, Sömmeringstraße) angebunden sind. Fußläufig sind vom Geltungsbereich aus auch die Buslinien des ÖPNV an der Kaiserin-Augusta-Allee, der Sömmeringstraße und der Dovestraße erreichbar. Die Funktionsfähigkeit des Geltungsbereiches in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr ist nicht beeinträchtigt.

Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung und einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen. Da der Abstand der Gebäude untereinander innerhalb des Baugebietes stets mehr als 5 m beträgt, ist der aus Brandschutzgründen erforderliche Mindestabstand gewahrt.

Ergebnis:

Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Die für die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erforderlichen Kriterien gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO liegen vor.

3.3 Abstandsflächen

Die Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe führen in Teilbereichen zu Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung Berlin (BauOBl). Hiernach beträgt die Tiefe der Abstandsflächen $\frac{4}{10}$ der Gebäudehöhe, gemessen an der Gebäudekante und der obersten Höhe (0,4 H), mindestens jedoch 3,0 m. Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen. Nach § 6 Abs. 3 BauO Bln dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken; dies gilt jedoch u.a. nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen; ohne diese Regelung wäre die Errichtung von Eckgebäuden z.B. nicht möglich.

Auf angrenzende Straßen und öffentliche Grünanlagen dürfen die Abstandsflächen nur bis zu deren Mitte fallen.

Eine Abweichung von dieser Bestimmung ist durch Festsetzungen des Planungsrechts im Sinne von § 6 Abs. 8 BauOBln möglich. Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen muss auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben und setzt voraus, dass besondere örtliche Verhältnisse oder besondere planerische oder bauliche Si-

tuationen vorliegen. Die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (im Sinne des § 136 BauGB) müssen durch die Bauleitplanung gewährleistet werden und angemessenen in die planerische Abwägung eingestellt werden.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen gelten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen als erfüllt. Im Falle von ermöglichten Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen ist die Einhaltung dieser Anforderungen besonders zu prüfen.

Abstandsflächen zu angrenzenden Straßen und öffentlichen Grünanlagen

Im Bereich der angrenzenden Straßen Darwinstraße und Goslarer Ufer werden durch die geplanten straßenseitigen Baukörper die Abstandsflächen eingehalten.

Abweichend davon überschreiten die Abstandsflächen der südlichen Außenfassaden der Baukörper G und J die Mitte der angrenzenden öffentlichen Grünfläche um 1,7 m bzw. 3 m. Negative Auswirkungen durch die Unterschreitungen der Abstandsflächen treten nicht auf: Die mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzte Grünfläche hat den Charakter einer Uferpromenade. Aufgrund des zeitlich nur vorübergehenden Aufenthalts der Nutzer der Grünfläche entsteht keine unzumutbare Belästigung durch eine mögliche Einsichtnahme in die angrenzenden Wohnnutzungen. Die Grünfläche grenzt direkt an die Spree an, so dass die Belichtung und Belüftung der Wohnnutzungen gesichert ist. Beengende bzw. einengende Verhältnisse im Bereich der Grünfläche entstehen aufgrund der teilweise dicht heranrückenden Bebauung der vier Einzelbaukörper nicht. Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität der Grünanlage.

Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken

Zu den nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbegrundstücken Darwinstraße 4, und Goslarer Ufer 7 werden die Abstandsflächen deutlich unterschritten, da die Baukörperausweisung der Baukörper A, B, C und D sehr nahe bzw. bis direkt an die Grundstücksgrenze heranrückt. Die Konzeption für diese Bebauung leitet sich aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen im Geltungsbereich und aus der Umgebung ab (auf den Grundstücken Darwinstraße 2 und 4 sind die Gebäude grenzständig errichtet worden) sowie aus der größtmöglichen zu erzielenden abschirmenden Wirkung hinsichtlich der Lärmemissionen aus den Gewerbegebieten. Darüber hinaus nimmt die gewählte Konzeption für den westlichen Teil (Bereich des Grundstücks Darwinstraße 2) die planungsrechtlich festgesetzte geschlossene Bauweise des Bebauungsplans VII-129 auf, der für die nördlich im Block gelegenen Grundstücke weiterhin gilt. Somit kann im Hinblick auf den Immissionsschutz, auf den baulichen Bestand und auf die planungsrechtlich zulässige Bauweise eine sinnvolle Bebauung abgeleitet werden. Bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudeoberkanten fallen Abstandsflächen bis zu 10,64 m auf das Gewerbegebiet. Im Bereich des Grundstücks Darwinstraße 2 hat dies keine weiteren, die Bebaubarkeit des angrenzenden Grundstücks einschränkende Auswirkungen, da die geplante Baulinie auf der Grundstücksgrenze verläuft und ein Anbau auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-129 - hier die der geschlossenen Bauweise - möglich und zum Teil schon vorhanden ist.

Im Bereich des Grundstücks Goslarer Ufer 1/5 erzeugt das geplante Gebäude in

Richtung Norden Abstandsflächen, die zum Teil auf eine diesem Grundstück zugehörige Teilfläche (geplantes Gewerbegebiet), in einer Länge von ca. 50 m jedoch auf das benachbarte Baugebiet fällt. Grundsätzlich ist allerdings, unter der Voraussetzung entsprechender Grundstücksarrondierungen im Bereich des geplanten Gewerbegebiets ein Anbau von Gebäuden im Gewerbegebiet an die im Mischgebiet entstehende Brandwand möglich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-129 war bisher im Geltungsbereich eine Bebauung mit vier Vollgeschossen von jeweils 3,5 m Höhe möglich. Bei gleichzeitiger Realisierung eines auf Grundlage der hier geltenden BauO 66 möglichen Sockelgeschosses in Höhe von 1,2 m sowie eines höhenmäßig nicht geregelten Dachgeschosses wären Gebäude mit einer Höhe von ca. 20 m möglich. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan VII-129 die Möglichkeit vor, im Ausnahmefall von der festgesetzten Geschossobergrenze abzuweichen, wenn die GFZ von 1,8 eingehalten wird. Hieraus hätte sich im Einzelfall eine Höhenentwicklung über die 20 m hinaus ergeben. Demgegenüber ermöglichen die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Gebäudehöhen von maximal 23 m bezogen auf die Darwinstraße bzw. 26,4 m bezogen auf das Goslarer Ufer. Im mittleren Teilbereich des abschirmenden Baukörpers werden Höhen von 20 bis 24 m über Gelände erreicht. Der Bebauungsplan ermöglicht damit im Vergleich zum geltenden Planungsrecht keine Gebäudehöhen, die im Einzelfall nicht bereits zulässig gewesen wären. Auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes sind in Gewerbegebieten Abstandsflächen von lediglich 0,2 H erforderlich. Unter diesem Gesichtspunkt kommt es durch die geplante Bebauung im Vergleich zu den bisher zulässigen Gebäudestellungen zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen. Die Festsetzungen zur Baukörperstellung entsprechen weitgehend der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Bebauungsplan VII-129. Im Bereich des Gewerbegebietes (VII-129) bzw. der als GE festgesetzten Fläche im Geltungsbereich ist, wie oben ausgeführt, ein Anbau entweder durch den jetzigen Eigentümer des Grundstückes Goslarer Ufer 1/5 im Rahmen der Vorschriften des § 34 BauGB bzw. nach Arrondierung durch die Eigentümer der Nachbargrundstücke möglich. Im Hinblick auf eine konsensuale Vorgehensweise zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern kann eine entsprechende Grenzreglung den beteiligten Nachbarn überlassen werden. Auch bei einer zukünftigen Ausrichtung der im Gewerbegebiet zulässigen Bebauung nach Norden, Osten oder Westen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gewerbegebiets sichergestellt. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die zukünftige Ausrichtung der Gebäude nach Norden, Osten oder Westen nicht beeinträchtigt.

Abstandsflächen innerhalb des MI und des WA

Im Mischgebiet wie auch im allgemeinen Wohngebiet halten die einzelnen Baukörper untereinander die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bis auf folgende Bereiche ein:

Überdeckungen der Abstandsflächen ergeben sich jeweils im Bereich der rechtwinklig zueinander stehenden Baukörper A, L und B, B und C, C und E sowie L und K. Die betroffenen Außenwände stehen jeweils in einem Winkel von 90° zueinander. Gemäß § 6 Abs. 3 BauOBln dürfen sich die Abstandsflächen überdecken, wenn die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen. Das ist hier der Fall.

Im Bereich zwischen den Baukörpern E (MI) und F (WA) führen die Baukörperfestsetzungen, in Verbindung mit den Festsetzungen der zulässigen Oberkanten und der erforderlichen Rückstaffelungen der obersten Geschosse, zu Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen (0,4 H). Südlich des Baukörpers E liegt eine durch diesen Baukörper hervorgerufene Abstandsfläche in einer Tiefe von 8,68 bis 9,40 m vor. Nördlich des Baukörpers F kommt es durch diesen Baukörper zu einer Abstandsfläche in einer Tiefe von 7,66 bis 8,64 m. es kommt zu einer gegenseitigen Überdeckung der Abstandsflächen auf einer Fläche von ca. 125 m².

Im Bereich dieser Überlagerung wurden über eine entsprechende Regelung in dem am 28. September 2012 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag in Teilbereichen der Außenwände (bis zu einer Höhe von 57 m über NHN) notwendige Fenster ausgeschlossen (siehe Kapitel II. 3.8 Städtebaulicher Vertrag“). Die erforderliche Belichtung und Belüftung der in diesem Bereich angeordneten Aufenthaltsräume muss über Fassadenabschnitte erfolgen, an denen keine Unterschreitungen der Abstandsflächen auftreten. Die Baukörper E und F sind so angeordnet, dass eine notwendige Belichtung über die östlichen und die westlichen Außenfassaden erfolgen kann. Der Baukörper F sowie das oberhalb einer Höhe von 57 m über NHN mögliche Geschoss des Baukörpers E können zusätzlich über die Südfassade belichtet werden. Die direkt angrenzende öffentliche Parkanlage trägt außerdem zu einem freiflächegeprägten, hochwertigen Wohnumfeld bei. Auch die angrenzenden Wasserflächen wirken sich darüber hinaus positiv auf gesunde Wohnverhältnisse aus. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Belange des Brandschutzes werden durch die Unterschreitungen der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt, da der mindestens erforderliche Brandschutzabstand (5 m) zwischen den betroffenen Außenwänden eingehalten wird.

Negative Auswirkungen auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit den Unterschreitungen der Abstandsflächen nicht verbunden.

3.4 Tiefgarage, oberirdische Stellplätze und Garagen

Der ruhende Verkehr innerhalb des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes wird in einer eingeschossigen Tiefgarage (TGa 1) untergebracht. Hierfür wird zeichnerisch eine Fläche unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für die Anlage einer Tiefgaragenanlage privilegiert. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Im GE erfolgt kein Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen.

Aufgrund der hohen zulässigen baulichen Dichte in den Baugebieten und der wesentlichen Nutzung zu Wohnzwecken, ist mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen zu rechnen. Diese sollen zwecks Freihaltung des öffentlichen Straßenraums von parkenden PKW, in einer Tiefgarage innerhalb des Geltungsbereiches konzentriert werden. Die Tiefgarage kann über die an der Darwinstraße gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden. Ein weiterer Anschluss an das Goslarer Ufer ist unter Inanspruchnahme der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet möglich.

Aufgrund der Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (siehe hierzu Kapitel II. 3.2. „Maß der baulichen Nutzung“) wird zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Lärmminimierung) als Ausgleichsmaßnahmen nach § 17 BauNVO in den Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Mit der Festsetzung wird eine Erhöhung der Wohnqualität erreicht; es entsteht eine zusammenhängender qualifiziert begrünter Innenhof.

Textliche Festsetzung Nr. 19

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.“

3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

Gewerbelärm

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken Darwinstraße 2 und Goslarer Ufer 7 / 13 werden gewerblich genutzt. Die Schallemissionen der benachbarten Gewerbebetriebe könnten ohne geeignete Maßnahmen ungehindert auf den Geltungsbereich einwirken. Dies würde flächendeckend zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bei Tag und Nacht führen (Akustik-Ingenieurbüro Dr. Trautmann: Gutachten (Entwurf) - Variantenuntersuchung der möglichen Lärminderungsmaßnahmen des Mineralölhandels Peter & Krebs in Berlin, Teltow 12. September 2002).

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm getroffen. (siehe Kapitel II. 3.1 Art der baulichen Nutzung“) Die Nutzung zu Wohnzwecken wird an die Errichtung einer Schall abschirmenden Anlage im Mischgebiet gekoppelt (**textliche Festsetzung Nr. 1, 2 und 3**). In Teilbereichen werden Fenster und Lüftungsöffnungen für Aufenthaltsräume ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 3, 23 und 24**).

Kabelkühlstation

Auf dem an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Goslarer Ufer 7 / 13 wird seit 1975 eine Kabelkühlstation der Vattenfall AG (ehemals BEWAG) betrieben. Hier wird im Kühlkreislauf eingesetztes Wasser durch Verrieselung und ggf. unter zusätzlichem Einsatz von Ventilatoren gekühlt. Diese Anlage wird in Störfällen eingesetzt, in denen erhöhte Wärmemengen abzuleiten sind. Zu Wartungsarbeiten wird die Anlage regelmäßig einmal im Monat tagsüber für die Dauer von acht Stunden unter Vollast betrieben. Im Mai 2011 – nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB – wurde die Kabelkühlstation abgerissen und durch eine Neuanlage ersetzt. Nach Auskunft des Betreibers ist die neu errichtete Anlage schalltechnisch optimiert und weist geringere Emissionen als die Alt-Anlage auf. Die unter Bezugnahme auf die Alt-Anlage erstellten schalltechnischen Gutachten kamen zu folgendem Ergebnis:

Sofern die Kabelkühlanlage aufgrund einer Notfallsituation unter Vollast läuft, werden die Immissionsrichtwerte geringfügig in Teilbereichen des Geltungsbereichs überschritten. Gemäß Abschnitt 7.1 TA-Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte u. a. überschritten werden, wenn es sich um die Abwehr eines betrieblichen Notstands handelt. Dies wäre in einem solchen Fall gegeben. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist in diesem Fall hinzunehmen. Laut Angaben des Betreibers ist es seit über 30 Jahren zu keinen Notfällen gekommen (AIT Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Schreiben vom 9. August 2010, BV Goslarer Ufer,). Eine Beeinträchtigung zukünftiger Nutzungen im geplanten MI wie auch im WA ist damit nicht zu erwarten.

Im Normalbetrieb kommt es auch im Falle von Wartungsarbeiten unter der Annahme der Errichtung der Gebäudekörper C und D im Plangebiet bei Tage zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Nachts wird die Anlage nicht betrieben bzw. gewartet; Überschreitungen der Immissionsrichtwerte können insofern nicht auftreten.

Mineralölhandel

Eine weitere zu betrachtende Nutzung im Hinblick auf gewerblichen Lärm stellt ein Mineralölhandel auf dem benachbarten Grundstück Darwinstraße 4 dar. Schallemissionen entstehen beim Anliefern und beim Verladen der Brennstoffe durch LKW sowie durch Verkehrsbewegungen von Mitarbeitern und Kunden.

Die von diesen Nutzungen ausgehenden Schallemissionen wurden gutachterlich untersucht, um Ableitungen für notwendige Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Untersuchung (AIT Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Schreiben vom 5. März 2012, BV Goslarer Ufer) ging davon aus, dass entlang der nördlichen Grenze des Mischgebiets ein durchgehender schallschützender Gebäuderiegel (Baukörper A, B, C und D) mit nach Süden orientierten Kopfbauten (Baukörper E, L und K) entsteht, der das dahinterliegende allgemeine Wohngebiet sowie das Innere des Geltungsbereichs vor Schallemissionen schützt. Bei dieser baulichen Anordnung können die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr, 55 dB(A)) sowie für Mischgebiet tagsüber (60 dB(A)) größtenteils eingehalten werden. Nachts (22.00 – 6.00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) sowie für Mischgebiete von 45 dB(A) unter Annahme des Normalbetriebs von Kabelkühlstation und Mineralölhandes weitgehend eingehalten. Lediglich entlang der östlichen Außenfassade des Baukörpers A und im Bereich der westlichen Außenfassade des Baukörpers D kommt es, sowohl tags wie auch nachts, oberhalb einer Höhe von 57 m ü. NHN zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden daher die textlichen Festsetzungen Nr. 23 und 24 (siehe unten) getroffen.

Neben der Festsetzung zum Ausschluss von Fenstern und Lüftungseinrichtungen wirken sich die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der derzeit gültigen Fassung positiv auf den Schallschutz aus: Die zur Wärmedämmung erforderlichen Bauteile haben neben positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz der Gebäude auch positive Wirkungen auf den Schallschutz. Die zum Gewerbegebiet orientierte Brandwand wird auch auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Städ-

tebau“ so auszuführen sein, dass das Innere dieses Bauwerks von den Emissionen der Gewerbebetriebe geschützt wird.

Es ist nicht wahrscheinlich, dass sich die im Norden des angrenzenden Gewerbegebietes zulässigen Nutzungen (Bebauungsplan VII-129) schalltechnisch intensivieren. Die mit den gegenwärtigen Nutzungen verbundenen schalltechnischen Beurteilungspegel liegen sowohl tagsüber als auch bei Nacht im oberen Bereich der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. liegen teilweise sogar über diesen. Im Falle einer Intensivierung der gewerblichen Nutzungen muss also von Seiten der Gewerbebetriebe für Schallschutzmaßnahmen gesorgt werden.

Für die mit dem Bebauungsplan vorgenommene Zonierung der Baugebiete wurden mit den Festsetzungen zum Schallschutz geeignete Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.

Ausschluss von Fenstern und Lüftungsöffnungen

In den nach Norden ausgerichteten Wänden entlang der Baulinie im Mischgebiet sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Fenster und Lüftungseinrichtungen nicht zulässig. Die Außenwand muss über eine ausreichende Schallschutzqualität verfügen. Durch die unmittelbare Nachbarschaft mit vorhandenen Gewerbebetrieben und -anlagen auf den Grundstücken Darwinstraße 4 und Goslarer Ufer 7 – hier eine Kabelkühlstation und ein Mineralölhandel – wären ohne diese Schutzmaßnahmen Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten, da Schallemissionen ansonsten ungehindert über Fenster- und Lüftungsöffnungen in das Gebäude eindringen könnten.

Textliche Festsetzung Nr. 3

„Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Linie a, b, c, d und e die nach Norden ausgerichteten Außenbauteile der baulichen Anlagen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 30 dB (A) aufweisen. Fenster und Lüftungsöffnungen sind unzulässig.“

Aufgrund der gestaffelten Höhenfestsetzungen im Mischgebiet ergeben sich sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit an den nach Osten bzw. Westen ausgerichteten Fassaden der Baukörper A und D Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, da in diesen Bereichen Schallemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen nicht durch andere Fassadenteile bzw. Brandwände abgefangen werden können. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass im Baukörper A in einer Höhe ab 57,0 m ü. NHN (dies entspricht dem obersten Geschoss bis zu einer Höhe von 60 m ü. NHN) Fenster und Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräume entlang der nach Osten ausgerichteten Außenfassade nicht zulässig sind. In dem Baukörper D sind in einer Höhe ab 57,0 m ü. NHN (dies entspricht dem obersten Geschoss bis zu einer Höhe von 60 m ü. NHN) Fenster und Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen entlang der westlichen Fassade nicht zulässig, wenn der Abstand 6,0 m und weniger zur festgesetzten Baulinie beträgt. Falls in den genannten Bereichen keine Aufenthaltsräume (z. B. Flure, Treppenträume, Lagerräume) angeordnet werden, können Fenster vorgesehen werden.

Die schalltechnische Untersuchung (AIT Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Schreiben vom 5. März 2012, BV Goslarer Ufer) zeigte, dass auch ein 1 m breiter

Fassadenabschnitt an der Südfassade der überbaubaren Grundstücksfläche C bei Nacht als schalltechnisch kritisch zu beurteilen ist. Da ein in diesem Abschnitt mögliches Fenster auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan über einen ausreichenden Flächenanteil verfügt, an dem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, erfolgen für diesen Fassadenabschnitt keine Festsetzungen zum Ausschluss von Fenstern und Lüftungsöffnungen für Aufenthaltsräume. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Mitte des geöffneten Fensters (maßgeblicher Immissionsort gemäß TA Lärm) nicht in dem schalltechnisch kritischen 1m breitem Fassadenabschnitt liegen wird.

Textliche Festsetzung Nr. 23

„Zum Schutz vor Lärm sind im Mischgebiet in der überbaubaren Grundstücksfläche A in einer Höhe ab 57,0 m ü. NHN Fenster und Lüftungsöffnungen für Aufenthaltsräume entlang der nach Osten ausgerichteten Außenfassade nicht zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 24

„Zum Schutz vor Lärm sind im Mischgebiet in der überbaubaren Grundstücksfläche D in einer Höhe ab 57,0 m ü. NHN und in einem Abstand von 6,0 m und weniger zur festgesetzten Baulinie Fenster und Lüftungsöffnungen für Aufenthaltsräume entlang der nach Westen ausgerichteten Außenfassade nicht zulässig.“

Verkehrslärm

Am Tage tritt im Bereich der Darwinstraße nach der Strategischen Lärmkarte ein Schallindex LDEN von unter 50 – 55 dB(A) auf. Entlang des Goslarer Ufers beträgt der Schallindex LDEN ca. 50 – 55 dB(A) (siehe „Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012 (UA)“). Nachts (siehe „Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2012 (UA)“) liegen die Werte entlang der Darwinstraße bei 44 – 45 dB(A). Am östlichen Rand des Geltungsbereiches treten, verursacht durch den über den Wasserraum der Spree und des Landwehrkanals von der Dovebrücke her einwirkenden Schall, Werte zwischen 45 und 50 dB(A) auf.

Die Werte liegen unterhalb der am Tag geltenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) und für Mischgebiete (60 dB(A)). In der Nacht werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Mischgebiet (50 dB(A)) eingehalten. Im allgemeinen Wohngebiet kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswerts (45 dB(A)).

Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern nur schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten. Insbesondere im dicht besiedelten Raum innerhalb Berlins ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 schwer zu bewerkstelligen ist.

Trotz der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 gehen vom Straßenverkehr keine die Gesundheit gefährdenden Schallemissionen aus: Die Werte in der Nacht liegen deutlich unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die allgemein mit einem Nachtwert von 60 dB(A) angegeben wird. Bezüglich des Verkehrslärms werden daher keine Festsetzungen zum Schutz der Wohnbevölkerung als erforderlich angesehen.

Gefährdungsabschätzung der geplanten Nutzungsarten im Hinblick auf das vorhandene Tanklager in der Quedlinburger Straße 11, Berücksichtigung der Gefährdungsbereiche

Auf dem in ca. 80 m Entfernung liegenden Grundstück Quedlinburger Straße 11 (gemessen von der westlichen Mischgebietsgrenze) befindet sich ein Tanköllager, das zur Lagerung und zum Umfüllen von Mineralölprodukten (Heizöl EL und Dieselkraftstoff) dient. Zum Tanklager gehört auch der Schiffsanleger am Charlottenburger Verbindungskanal, der von der nördlichen Mischgebietsgrenze ca. 90 m entfernt ist. Der Betrieb ist als sogenannte Seveso-II-Anlage kategorisiert, die den erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung (12. BImSchV i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 4 der Verordnung vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643)) unterliegt und von dem im Störfall ein erhebliches Gefährdungspotential ausgehen kann. Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Zur Abschätzung der tatsächlich vorliegenden Gefahrensituation im Geltungsbereich wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach umfangreicher Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. II C) ein Gutachten zur Ermittlung der Schutzabstände für den Bebauungsplan VII-129-1 im Umfeld des Tanklagers erstellt (TÜV Industrie Service GmbH, Gutachten zur Ermittlung der Schutzabstände für den Entwurf des Bebauungsplanes VII-129-1 im Umfeld des Tanklagers Charlottenburg der TBG Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin 8. Oktober 2007).

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens des TÜV Rheinland liegt das geplante Baugebiet außerhalb einer Schutzfläche im Sinne des § 50 BImSchG. Demzufolge kann im weiteren Verfahren von der Festsetzung entsprechend erforderlicher Schutzmaßnahmen abgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VII-3-1b für die Grundstücke Quedlinburger Straße 11 / 5 / Darwinstraße 13/17 und 1, 5 und Am Spreebord 1 wurde vom TÜV Rheinland mit Datum vom 23. November 2011 gleichfalls ein Technisches Gutachten zur Bestimmung von Schutzabständen / Schutzflächen im Sinne der Bauleitplanung für den Betriebsbereich des Tanklagers Charlottenburg, Quedlinburger Straße 11 vorgelegt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch für die vorhandene Bebauung in der ermittelten Schutzfläche (nördlich der Quedlinburger Straße / westlich der Darwinstraße) keine Maßnahmen im Hinblick auf das Tanklager zu treffen sind.

Verwendung bestimmter Brennstoffe

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe berücksichtigt. Emissionen durch Feuerungsanlagen tragen zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Anlagen gesenkt werden. Die Festsetzung zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die textliche Festsetzung betrifft nur die Errichtung von Neuanlagen; sie greift nicht in den Bestand ein.

Textliche Festsetzung Nr. 27

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.“

3.6 Grünfestsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung dienen dazu, den Geltungsbereich als Wohn- und Arbeitsstandort hinsichtlich der Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu qualifizieren. Sie tragen auch aufgrund der einhergehenden positiven Einflüsse auf das Mikroklima zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mit der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Festsetzung Nr. 20 wird die gärtnerische Anlage für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Erhalt der Bepflanzung sowohl im WA als auch im MI geregelt. Die Verpflichtung zur Bepflanzung gilt auch, wenn unter diesen Flächen Tiefgaragen angelegt werden. Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen sind von dieser Begrünungsverpflichtung aus funktionalen Gründen ausgenommen. Zur Gewährleistung einer qualifizierten Begrünung, die auch regenarme Perioden überdauert, muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,6m betragen.

Mit der Festsetzung können negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgemildert werden, da Oberflächenwasser einsickern kann, der Luftaustausch mit dem Boden gewährleistet und die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Dies ist mit Blick auf die Wasserlage von Belang, da somit eine erhebliche Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung vermieden wird. Die Festsetzung dient der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Textliche Festsetzung Nr. 20

„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens

0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.“

Dachbegrünung

Sofern Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und einer jeweiligen Ausdehnung von mindestens 100 m² sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen sowie Dachterrassen mit einer Größe bis zu 25 m². Die Festsetzung leitet sich aus den Empfehlungen des Landschaftsprogramms ab. Auch wenn der Umfang der zu begrünenden Dachflächen nicht quantifiziert werden kann, wirken sich Dachbegrünungen generell positiv auf das Mikroklima aus. Die klimatische Wirkung der Dachbegrünung resultiert einerseits aus der partiellen Bedeckung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch die Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei, verbessern die Staubbildung und sind ein neues Habit z.B. für die Avifauna.

Auch wenn die Errichtung von Dachbegrünungen nicht zwingend festgesetzt ist, so ist die Errichtung von Dachbegrünungen aufgrund der wirtschaftlich zweckmäßigen Errichtung von Dächern mit einer Neigung unter 15° sehr wahrscheinlich.

Textliche Festsetzung Nr. 21

„Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet mit einer Neigung von weniger als 15° und einer jeweiligen Ausdehnung von mindestens 100 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen sowie Terrassen mit einer Größe bis zu 25 m².“

Fassadenbegrünung

Für die nördliche Außenwandfläche zur Grenze zum Gewerbegebiet wird eine Fassadenbegrünung an der geplanten Baulinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zwischen den Punkten c, d und e festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf die Baulinie im Bereich des Grundstücks Darwinstraße 2, da die Baulinie hier direkt auf der Grundstücksgrenze verläuft und damit kein Pflanzstreifen entlang der Gebäudefassade vorhanden ist.

Die Verpflichtung gilt nicht für Außenwandflächen, an denen zulässige bauliche Anlagen errichtet werden. Ggf. müssen bereits angelegte Begrünungen im Falle einer nachträglichen Errichtung von baulichen Anlagen wieder entfernt werden.

Die Begrünung der geschlossen auszuführenden Wand wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus; die Pflanzen führen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte, verbessern die Staubbildung und sind ein neues Habit z.B. für die Avifauna. Gleichzeitig trägt die Begrünung zu einer positiven Außenwirkung der Brandwand bei.

Textliche Festsetzung Nr. 22

„Die Außenwandflächen entlang der Linie zwischen den Punkten c, d und e sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.“

3.7 Sonstige Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche

Entlang der Spree und entlang des Charlottenburger Verbindungskanals wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans festgesetzt. Im Rahmen einer über einen städtebaulichen Vertrag vorgenommenen Neuordnung der privaten und öffentlichen Flächen im Geltungsbereich wurden hierfür die Voraussetzungen geschaffen. Bisherige private Teilflächen des Grundstückes Goslarer Ufer 1-5 konnten entsprechend dem Land Berlin übertragen und in die Planung eines Uferbegleitenden Grünzuges integriert werden. Die öffentliche Parkanlage wird hierdurch Teil einer durchgehenden - zwischen Schlossbrücke und Röntgenbrücke – bzw. am Goslarer Ufer bereits angelegten übergeordneten Grünverbindung entlang der Spree und dem Charlottenburger Verbindungskanal, die als Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung fungiert. Darüber hinaus dient die Grünfläche auch den künftigen Bewohnern des Wohn- und Mischgebiets im Geltungsbereich als wohnungsnaher Grünfläche. Die Breite des künftigen Ufergrünzuges wird in Orientierung an den bereits angelegten Teil südlich der Straße Am Spreebord festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Zugänglichkeit zur Röntgenbrücke zum Zwecke der Brückenprüfung, der Wartung und der Ausführung notwendiger Instandsetzungsarbeiten zu gewährleisten ist östlich der Darwinstraße im Bereich des Brückenbauwerks die Fläche M mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten.

Auf entsprechende Forderung der Vattenfall AG sowie der Berliner Wasserbetriebe ist die Fläche N gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Hiermit wird die Zugänglichkeit zu einer sich im Bereich östlich der Darwinstraße befindlichen Netzstation sowie einer Abwasserleitung zu gewährleistet Die Festsetzung erfolgt in Übernahme einer entsprechenden Festsetzung aus dem Bebauungsplan VII-129.

Textliche Festsetzung Nr. 25

„Die Fläche M ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten.“

Textliche Festsetzung Nr. 26

„Die Fläche N ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Straßenverkehrsflächen

Der im Geltungsbereich gelegene Abschnitt der Darwinstraße ist bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der südliche Teil der Straße „Goslarer Ufer“ ist in voller Breite in den Geltungsbereich einbezogen worden und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Darwinstraße erfolgt eine Neufestsetzung entsprechend der bereits im Bebauungsplan VII-129 enthaltenen Straßenverkehrsfläche. Die im Bebauungsplan VII-129 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien (f. vom 26. April 1968) im Bereich Goslarer Ufer in der öffentlichen Grünfläche werden aufgehoben. Entsprechend der Abgrenzung zwischen Straßenverkehrsfläche und öffentlicher Grünfläche – Ausbauzustand – wird die Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen keine Bindungen des Straßenbaulastträgers in Bezug auf die Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen. Die textliche Festsetzung Nr. 28 erfolgt zur entsprechenden Klarstellung.

Textliche Festsetzung Nr. 28

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-129 treten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-129-1 durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans außer Kraft. Eine entsprechende Klarstellung erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 29.

Textliche Festsetzung Nr. 29

„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“

3.8 Städtebaulicher Vertrag

Über einen mit Datum vom 28. September 2012 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen den betroffenen Eigentümern der Grundstücke Darwinstraße 2 und Goslarer Ufer 1/5 sowie dem Land Berlin wurden, die Inhalte des Bebauungsplanverfahrens ergänzend, weitere sich aus den Planinhalten ergebende Regelungen getroffen. Vereinbart wurde der Umfang und die Bedingungen der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Übertragungen von privaten in öffentliche Flächen, der Erwerb bisher öffentlicher Flächen durch die privaten Grundstückseigentümer im Geltungsbereich sowie alle weiteren sich hieraus ergebenden Verpflichtungen wie u.a. zur Beseitigung von gegebenenfalls vorhandenen und den festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich entgegenstehenden Bodenbelastungen, zur Herstellung der künftigen öffentlichen Grünfläche und zu erforderlichen Fahrten über diese Flächen.

Des weiteren wurden notwendige Fenster für Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln in der Südfassade des Baukörpers E und in der Nordfassade des Baukörpers F im Hinblick auf die zwischen den Baukörpern bestehende Abstandsflächenüberdeckung nur über einer Höhe von 57 m über NHN zugelassen. Hierzu wurde sowohl die Bestellung einer entsprechenden Baulast als auch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch vereinbart.

III. Auswirkungen der Planung

1. **Auswirkung auf die Umwelt**

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inklusive Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. (Lärm, Schadstoffe).

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Gemäß des bisher gültigen Baurechts kann die im Bebauungsplan VII-129 als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche (ca. 3.535 m²) zu nahezu 100% versiegelt werden, da gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1968 Nebenanlagen ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche errichtet werden konnten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-129-1 führen im allgemeinen Wohngebiet zu einer Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen bis zum Erreichen einer Grundflächenzahl von 0,6 und im Mischgebiet bis zum Erreichen einer Grundflächenzahl von 0,9 werden. Da sich ein Teil der Baugebiete in dem Bereich befindet der im bisher geltenden Bebauungsplan VII-129 als Uferbegrünung festgesetzt wurde ergibt sich durch die künftigen Festsetzungen eine Erhöhung der zulässigen Bodenversiegelung um ca. 1.655 m². Diese zusätzlichen Bodenversiegelungen wirken sich negativ auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden aus. Da der größte Teil der zukünftig zusätzlich versiegelbaren Flächen bereits bisher gewerblich durch in Anspruchnahme einer Strandbar genutzt wurden, kann diese zusätzliche Versiegelung in ihrer Auswirkung als gering eingeschätzt werden. Die Festsetzungen zur Begrünung der nichtüberbaubaren, einschließlich der mit einer Tiefgarage unterbaubaren Grundstücksflächen und der Dachbegrünung minimieren die Auswirkungen zusätzlich. Grundsätzlich ist bei dieser Betrachtung zu berücksichtigen, dass auf Grund des Vorliegens der entsprechenden Voraussetzungen mit dem Bebauungsplanverfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 BauGB aufgestellt wird und damit § 13a Abs. 2 Nr. 4 gilt, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Zuge von Baumaßnahmen müssen künftig die Flächen aufgrund eines bestehenden Altlastenverdachts näher untersucht werden. Vorgefundene Altlasten müssen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben behandelt werden. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus. Auch das Schutzgut Wasser wird positiv beeinflusst, da die Gefahr des Einsickerns von Schadstoffen in das Grundwasser und der Transport in die angrenzenden Gewässer ausgeschlossen werden können.

Durch die künftigen Festsetzungen soll die Zulässigkeit gewerblicher Anlagen gegenüber dem geltenden Planungsrecht erheblich eingeschränkt werden. Da hierdurch Emissionen vermieden werden können, wird von positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima ausgegangen.

Durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden mögliche Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch in Wassernähe derzeit zulässige Gewerbebetriebe sowie sonstige gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise Lagerflächen, künftig vermieden. Die Änderung der künftig zulässigen Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser anstelle von bisher gewerblich genutzten Flächen) haben damit positive Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild.

Durch den in der vorliegenden Planung weiterhin beibehaltenen Ufergrünzug werden die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt.

Eingriffe in den Baumbestand werden gesondert auf der Grundlage der Baumschutzverordnung kompensiert.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Im näheren Umfeld sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundes-Naturschutz-Gesetzes (FFH/SPA Schutzgebiet - Grunewald bzw. FFH Schutzgebiet - Fließwiese Ruhleben) sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Durch die Festsetzungen eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes wird die Zulässigkeit gewerblicher Anlagen gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht - Gewerbegebiet - erheblich eingeschränkt. Da hierdurch wohnungsnaher Emissionen vermieden werden können, wird von positiven Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ausgegangen. Schallemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzung können in ihrer Wirkung auf die Nutzungen im Geltungsbereich durch die Errichtung einer abschirmenden Bebauung sowie anderer baulicher Maßnahmen (Verzicht auf Fenster und Lüftungsöffnungen in bestimmten Gebäudeteilen) so verringert werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich gewahrt sind.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

Die Planungen bringen keine Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes mit sich.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Die vorgesehenen erheblichen Einschränkungen vormals zulässiger gewerblicher Nutzungen tragen zu einer Vermeidung von Emissionen bei. Die Errichtung von Gebäuden zu Wohn- und gewerblichen Zwecken unter Anwendung der technischen Richtlinien für den Neubau von Gebäuden trägt zur Vermeidung von Emissionen bei und wirkt sich damit positiv auf den Klimaschutz aus.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadt-

gebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Im Geltungsbereich ist entlang der Darwinstraße Gebäude vorhanden. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden müssen die aktuellen gesetzlichen Normen und Anforderungen eingehalten werden. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen, welche den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich senken sollen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Darstellungen der genannten Umweltfachplanungen werden durch die Planung nicht negativ betroffen; ein Landschaftsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Die Planung steht der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Es liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen gemeinschaftsrechtlich besonders oder streng geschützter Arten vor. Hinsichtlich der sonstigen faunistischen und floristischen Vorkommen können seltene oder gefährdete Arten weitestgehend ausgeschlossen werden, das Vorkommen streng geschützter Arten ebenso. Die Erforderlichkeit vertiefender faunistischer Untersuchungen ist nach Einschätzung des Umweltamtes nicht gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-129-1 nach Prüfung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer brach liegenden Fläche den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik; er dient dem grundsätzlichen Ziel der Aktivierung innerstädtischer Wohnbaupotenziale sowie der Vermeidung der Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich. Im Vergleich zu den bislang zulässigen gewerblichen Nutzungen kommt es zu einer qualitativen Aufwertung der betroffenen Flächen, da hier mögliche störende und beeinträchtigende Nutzungen ausgegliedert werden und die Aufenthaltsqualität am Ufer der Spree in Zukunft einen hohen Standard erreichen kann. Die Festsetzungen einer öffentlichen Parkanlage und einer Baukörperstellung, die weite Flächen im Geltungsbereich zur Spree hin öffnen

sowie die festgesetzte Begrünung der Stellplatzfreien Freiflächen haben positive Auswirkungen auf die Umwelt.

Umweltprüfung, Umweltbericht

Da der Bebauungsplan VII-129-1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, ist auch § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt und können dem vorigen Kapitel entnommen werden.

Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung, z. B. der Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen, dient.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung für Gebiete z.B. mit der Absicht der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung) gegeben sind, soll das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen. Die im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt 2.517 m² und damit weniger als 20.000 m².

Bei der Betrachtung der festgesetzten Grundfläche unter Berücksichtigung von Bebauungsplänen, die in einem engen räumlichen, sachlichem und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt werden, war das Bebauungsplanverfahren VII-3-1B zu prüfen. Der Bebauungsplan VII-3-1B wurde im vereinfachten Verfahren bearbeitet; es wurde nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, so dass keine Anrechenbarkeit erfolgt. Der Bebauungsplan VII-3-1B ist am 16. Juli 2013 vom Bezirksamt

Charlottenburg-Wilmersdorf festgesetzt und am 30. Juli 2013 im GVBl verkündet worden.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, sofern der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen. Da die Zulässigkeit solcher Vorhaben durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet wird, stehen Regelungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung der Durchführung des Bebauungsplans im Wege des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Die Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren ist weiterhin daran gekoppelt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Fall; es kann nicht mit negativen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (Grünwald und Fließwiese Ruhleben) gerechnet werden.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Immissionsschutz

Die erheblichen Einschränkungen vormals zulässiger gewerblicher Nutzungen tragen zu einer Vermeidung von Emissionen bei.

Schallemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzung können durch die Errichtung eines abschirmenden Gebäuderiegels sowie anderer baulicher Maßnahmen (Verzicht auf Fenster und Lüftungsöffnungen in bestimmten Gebäudeteilen) so abgemildert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich gewahrt bleiben.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans können Gebäude mit hochwertigen Wohneinheiten und - entsprechend der Zulässigkeiten im WA und im MI – von Gewerbeflächen in einem attraktiven Umfeld entstehen. Darüber hinaus können, in Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans durch die Anlegung eines durchgängigen Grünzugs für die Allgemeinheit, entlang der Spree hochwertige Grün- und Freiflächen im nahen Wohnumfeld geboten werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung; sie entsprechen damit einer am Allgemeinwohl orientierten, sozialgerechten Bodenordnung unter Berücksichtigung folgender Grundsätze:

- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Vermeidung zusätzlicher Versiegelung

Die Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen, die durch die im Norden angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebe verursacht werden, können durch die Anordnung der Baukörper im nördlichen Teil des Mischgebiets minimiert werden.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksflächen führen zu einem geringen Grad an Versiegelung; es ergibt sich im MI eine Grundflächenzahl von 0,47, im

WA von 0,25. Dies und die weiteren Festsetzungen zu Bepflanzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der flach geneigten Dächer und der Tiefgarage bei gleichzeitiger Unzulässigkeit ebenerdiger Stellplätze wirken sich positiv auf die Umwelt aus.

Die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (hier der Geschossflächenzahl - GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO kann durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicher stellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

Es ergeben sich in einem Teilbereich Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Für diesen Bereich wurden über eine entsprechende Regelung in dem am 28. September 2012 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag in Teilen der Fassade notwendige Fenster ausgeschlossen (siehe Kapitel 3.8 „Städtebaulicher Vertrag“). Die betroffenen Wohneinheiten können über die übrigen Außenfassaden ausreichend belichtet und belüftet werden. Negative Auswirkungen sind mit der Abstandsflächenunterschreitung nicht verbunden; städtebauliche Missstände liegen nicht vor (siehe Pkt. II. 3.3. „Abstandsflächen“).

Es sind Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu erwarten, da die Festsetzungen Änderungen der zulässigen Art der Nutzung und der zulässigen Nutzungsdichten beinhalten. Die Änderung der Nutzungsart von einem Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet und einem Mischgebiet hat zur Folge, dass künftig nicht mehr von möglichem Schwerlastverkehr, jedoch von einer Steigerung des Individualverkehr auszugehen ist. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer Tiefgarage, oberirdische Stellplätze auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind ausgeschlossen. Zusätzlicher Parksuchverkehr wird vermieden. Durch die künftige Entwicklung des Verkehrs wird keine wesentliche Belastung der Umgebung und des Geltungsbereichs erwartet.

Der mit den Festsetzungen verbundene Zuwachs an Wohnraum führt zu einer verbesserten Auslastung der bereits vorhandenen Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Das Gefährdungspotenzial für die vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch das in der Nähe gelegene Tanklager wurde umfassend untersucht (siehe Pkt. 3.5 „Immissionsschutz“). Die Baugebiete liegen außerhalb einer Schutzfläche im Sinne des § 50 BImSchG.

Trotz konkreter Hinweise auf Boden- und Grundwasserkontamination können nach Abschluss entsprechender Untersuchungen und ggf. durchzuführender Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen zur Realisierung von Gebäuden geschaffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Der Einsatz von Plansicherungsinstrumente nach den §§ 14 und 15 BauGB war nicht notwendig.

4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, werden berücksichtigt. Die im MI und im WA zulässigen Nutzungen ordnen sich sowohl in der Innen- als auch in der Außenwirkung konfliktfrei ein.

5. Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen.

Der wesentliche Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Standortes für Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe. Es ist davon auszugehen, dass diese Planung keine geschlechterspezifisch differenzierten Auswirkungen mit sich bringt.

6. Verkehrliche Auswirkungen, Stellplatzsituation

Mit dem Bebauungsplan werden keine Änderungen an den öffentlichen Straßen und deren Verkehrsfunktion vorbereitet. Das angrenzende Straßennetz in seinem Bestand bleibt unverändert.

Durch die Umwandlung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet werden perspektivisch gewerbliche Lieferungsverkehre zurückgehen, während privater Verkehr der Benutzer und Besucher der Grundstücke zunehmen wird. Insgesamt wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden öffentlichen Straßen ausgegangen; das Straßennetz ist als ausreichend leistungsfähig einzuschätzen.

7. Aufwertung und Sicherung öffentlicher Grünflächen

Der des Bebauungsplan setzt entlang der Spree und des Charlottenburger Verbindungskanals in geänderter Dimensionierung, unter Berücksichtigung einer inzwischen nicht mehr erforderlichen Verbreiterung der Spree, einen bereits im Bebauungsplan VII-129 planungsrechtlich gesicherten Grünzug fest.

8. Bodenordnung

Im Bereich der geplanten Grünflächen sind Eigentumswechsel und die Bildung neuer Flurstücke erforderlich: Derzeit sind Teile des geplanten allgemeinen Wohngebiets Eigentum des Landes Berlin, während sich Teile der öffentlichen Grünfläche in privatem Eigentum befinden. Der erforderliche Flächentausch bzw. Flächenkauf wurde in einem städtebaulichen Vertrag vom 28. September 2012 geregelt.

9. Auswirkungen auf das Stadtbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-129-1 und die auf dieser Grundlage möglichen Wohn- und Geschäftshäuser in ortsüblicher Höhe werden keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervorgerufen.

10. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Einnahmen

Einnahmen für das Land Berlin sind nach gegenwärtigem Stand durch die Veräußerung landeseigener Flächen (Flurstücke 341 und 356 jeweils teilweise) zu erwarten.

Ausgaben

Keine - die für das Land Berlin kostenfreie Herstellung der öffentlichen Parkanlage im Geltungsbereich sowie die kostenfreie Übertragung der bisherigen privaten Teilflächen des Grundstücks Goslarer Ufer 1 / 5 an das Land Berlin sowie wurde über einen städtebaulichen Vertrag vom 28. September 2012 gesichert.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Entschädigungsansprüche

Die im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen (Einzelhandel - Darwinstraße 2) sind im festgesetzten Mischgebiet zulässig. Andere bisher planungsrechtlich zulässige Nutzungen (Bebauungsplans VII-129 - GE), die durch den Bebauungsplan VII-129-1 ausgeschlossen sind, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, genehmigt, oder innerhalb der letzten 7 Jahre beantragt worden. Die Übertragungen privater Flächen an das Land Berlin im Bereich der öffentlichen Parkanlage erfolgten im Einvernehmen und sind im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom 28. September 2012 geregelt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungspflichten begründet.

Erschließungsbeiträge

Für die endgültig hergestellte Verkehrsanlage Darwinstraße sind keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Erschließungsbeitragsgesetzes zu erheben. Für den Abschnitt des Goslarer Ufers südlich der Quedlinburger Straße, der teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt, sind gemäß § 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes ebenfalls keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 19. November 2004 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, den Bebauungsplan mit der ursprünglichen Bezeichnung 4-23 (nunmehr VII-129-1) aufzustellen, mitgeteilt.

Die Senatsverwaltung hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2004 keine Bedenken erhoben. Nach Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 20. Dezember 2004 steht die Planung im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen) und unterstützt die Ziele 2.0.9 LEP eV (Freihaltung und ggf. Eröffnung des Zugangs zu See- und Flussufern f. d. Allgemeinheit) und 3.1.1 LEP eV (Erhalt und Weiterentwicklung übergeordneter Grünverbindungen).

2. Aufstellung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Beschluss vom 5. April 2005 die Aufstellung des Bebauungsplans 4-23 beschlossen. Des Weiteren erfolgten die Beschlüsse, für den Bebauungsplanentwurf 4-23 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 6. Mai 2005 im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 auf Seite 1599 bekannt gemacht.

Information der Senatsverwaltung über den Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde über die Aufstellung des Bebauungsplans 4-23 mit Schreiben vom 14. April 2005 unterrichtet.

Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung

Über den Aufstellungsbeschluss wurde die Bezirksverordnetenversammlung über den Ausschuss für Bauleitplanung in der Sitzung am 27. April 2005 informiert.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21. April bis einschließlich 27. Mai 2005 statt. Mit Schreiben vom 22. April 2005 wurden 13 Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad bei Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung aufgefordert.

Es gingen 12 Stellungnahmen ein. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Trägers öffentlicher Belange, der sich nicht beteiligt hat, von den Änderungen nicht betroffen sind.

Die eingegangenen 12 Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Inhalte:

Es wurden durch das Versorgungsunternehmen Bewag/Vattenfall Befürchtungen hinsichtlich zu erwartender Lärmimmissionen im Mischgebiet durch die benachbarte Kühlstation und ggf. daraus resultierender rückwirkender Beeinträchtigungen geäußert. Das Wasser- und Schifffahrtsamt hat Hinweise auf nicht zu beplanende Ufergrundstück gegeben. Darüber hinaus wurde auf mögliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser und Grundwasser sowie auf mögliche Altlastenvorkommen hingewiesen.

Nach Abwägung aller vorgebrachten Äußerungen wurde der Geltungsbereich um die planfestgestellten Flächen der Bundeswasserstraßen reduziert.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22. August bis einschließlich 23. September 2005 statt. Die Ankündigung wurde durch amtliche Anzeigen in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost), durch Aushänge in den Bürgerämtern und im Rathaus sowie als Pressemitteilung auf der Internetseite des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf (www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/org/stadtplanung) bekannt gemacht. Es wurden zwei Stellungnahmen eingereicht. Ein Bürger forderte die Umsetzung einer lückenlosen Grünverbindung (in einer Breite von 25 – 30 m) am Spreeufer. Die BVG teilte mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestünden.

Nach Abwägung der vorgebrachten Äußerungen waren keine Änderungen an den Bebauungsplaninhalten erforderlich.

5. Änderungsbeschluss

Nach Vorliegen des Ergebnisses der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach erfolgter weiterer Überarbeitung des Bebauungsplaninhalte hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin am 10. Oktober 2006 eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Entwurf vom 26. September 2006, Reg. Nr. 2164A) beschlossen.

Einem entsprechenden Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung folgend wurde beschlossen, den Bebauungsplan 4-23 im weiteren Verfahren mit der Bezeichnung VII-129-1 fortzuführen; gleichzeitig wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VIII-129-1 um die planfestgestellten Flächen der Bundeswasserstraßen reduziert.

Darüber hinaus wurden folgende weitere Änderungen der Bebauungsplaninhalte beschlossen:

- Verkleinerung des Mischgebiets zugunsten eines allgemeinen Wohngebiets
- Reduzierung des geplanten Grünzuges zugunsten des allgemeinen Wohngebiets auf eine Breite von 12 m
- Konkretisierung der überbaubaren Flächen durch Baukörperfestsetzungen
- Festsetzung zur Zulässigkeit einer Tiefgarage
- Konkretisierung der Höhe der baulichen Anlagen

Das Bezirksamt fasste gleichzeitig den Beschluss, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanentwurfes vom 26. September 2006 (Reg. Nr. 2164A) durchzuführen.

Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin

Die Änderung des Geltungsbereiches sowie der Bebauungsplanbezeichnung wurde am 17. November 2006 im Amtsblatt für Berlin Nr. 57 auf Seite 4063 bekannt gemacht.

Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über den Ausschuss für Bauleitplanung in der Sitzung am 23. August 2006 über die geplanten Änderungen informiert. Über den Änderungsbeschluss vom 10. Oktober wurde der Ausschuss für Bauleitplanung in der Sitzung am 18. Dezember 2006 informiert.

Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 13. Oktober 2006 über den Änderungsbeschluss des Bezirksamtes Charlottenburg - Wilmersdorf vom 10. Oktober 2006 informiert.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf VII-129-1 vom 26. September 2006 und der Begründung wurde unter Wahrung der hierfür vorgesehenen Monatsfrist in der Zeit vom 11. April 2007 bis zum 16. Mai 2007 durchgeführt. Es wurden insgesamt 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Von den eingegangenen 28 schriftlichen Äußerungen enthielten 14 Schreiben keine Bedenken. Weitere 7 Stellungnahmen enthielten Hinweise, die nach vorgenommener Auswertung nicht zu berücksichtigen waren.

Im Einzelnen wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht, die bei der Abwägung zu berücksichtigen waren:

Inhalt und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

1. Abt. Abt. Bau- und Wohnungswesen, Grünflächen- und Tiefbauamt:

Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-129 im Bereich Goslarer Ufer bis an die Grenze zum Bezirk Mitte erstreckt, sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-129-1 im Bereich Goslarer Ufer ebenfalls bis an die Bezirksgrenze heranreichen. Ansonsten würden künftig am südlichen Ende des Goslarer Ufers zwei unterschiedliche Straßenbegrenzungslinien existieren, die nicht miteinander verbunden wären. Das Ziel, vorhandene Straßenverkehrsflächen entsprechend ihres Bestandes zu sichern, würde nur teilweise erreicht.

Abwägung:

Es erfolgt eine Änderung des Geltungsbereiches: Verschiebung der östlichen Geltungsbereichsgrenze nach Osten entsprechend der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes VII-129. Die Grenze verläuft in diesem Bereich nunmehr entlang der Bezirksgrenze. Für die Erweiterungsfläche werden die angrenzenden Festsetzungen (Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie sowie Grünfläche – Öffentliche Parkanlage) fortgeführt. Damit ist die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem realisierten Ausbau in diesem Bereich sichergestellt. Den Hinweisen der Stellungnahme wird gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung des Geltungsbereiches

2. Abt. Abt. Bau- und Wohnungswesen, Grünflächen- und Tiefbauamt:

Der Bebauungsplanentwurf VII-129-1 trifft für eine im Fachvermögen des Tiefbauamts befindliche Teilfläche die Festsetzung Mischfläche. Dies erfordert die Einziehung der betroffenen als Straßenland gewidmeten Fläche sowie die Veräußerung an den Investor. Vor der Einziehung sind die Stellungnahmen der betroffenen Leitungsverwaltungen und der Straßenverkehrsbehörde einzuholen.

Zudem wird südlich des Goslarer Ufers bei einer bisher im Fachvermögen Tiefbau befindliche und als Straßenland gewidmete Fläche eine Vermögensübertragung an den Fachbereich Grünflächen und damit verbunden die Einziehung als Straßenland und Widmung als Grünanlage erforderlich.

Abwägung:

Die geplante Festsetzung zur Art der Nutzung im Bereich südlich der Straße Goslarer Ufer wird geändert. Die Festsetzung eines MI – bzw WA – Gebietes wird in diesem Bereich zweckmäßigerweise auf die privaten Grundstücksflächen beschränkt. In südlicher Fortführung der Straße Am Goslarer Ufer wird im Bereich der landeseigenen Fläche nunmehr die Festsetzung Grünfläche – Öffentliche Parkanlage getroffen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung der Festsetzung zur Art der Nutzung im Bereich am Goslarer Ufer

3. Abt. Abt. Bau- und Wohnungswesen, Grünflächen- und Tiefbauamt:

Die Darwinstraße und das Goslarer Ufer sind als Straßen endgültig hergestellt. Die auf S. 7 der Begründung erwähnte Netzstation befindet sich nicht auf dem landeseigenen Flurstück 341, sondern auf dem privaten Grundstück Darwinstraße 2 in der südöstlichen Ecke des Flurstücks 88/1. Die Netzstation ist an dem vorhandenen Standort zu belassen bzw. in Absprache mit Vattenfall in das Projekt zu integrieren. Eine Versetzung der Netzstation auf öffentliches Straßenland oder auf eine öffentliche Grünfläche ist nicht möglich.

Abwägung:

Die betroffene Netzstation erfüllt nach Aussage des zuständigen Unternehmensträgers eine übergeordnete Versorgungsfunktion und dient nicht ausschließlich der Versorgung des Geltungsbereichs (hier wäre eine Zulässigkeit nach § 14 (2) BauNVO gegeben). Daher sind Leitungen und Netzstation planungsrechtlich zu sichern. Dies erfolgt über die Festsetzung eines Leitungsrechts zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträgers im Bebauungsplan.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung eines Leitungsrechtes

4. Abt. Soziales, Umwelt und Verkehr – Umweltamt:

Im Geltungsbereich des obigen Bebauungsplanes liegt das im Bodenbelastungskataster unter der Katasternummer 3123 geführte Grundstück für das aufgrund langjähriger industrieller und gewerblicher Nutzung Boden- und Grundwasserverunreinigungen zu erwarten sind. Nach Aktenlage bestehen für das Grundstück konkrete Hinweise auf Boden- und Grundwasserkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Chlorkohlenwasserstoffen.

Aufgrund dieser Sachlage gelten Auflagen für geplante Baumaßnahmen:

Da eine Konfliktbewältigung bezüglich der möglicherweise nutzungsrelevanten Bodenbelastungen erst bei einer späteren Bebauung und Umnutzung des Grundstücks erfolgen wird, wird empfohlen, die bezeichnete Fläche im Bebauungsplan mit einer auf Bodenbelastungen hinweisenden Kennzeichnung zu versehen.

Die zur Umsetzung der Planungsziele notwendigen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sind grundsätzlich möglich, sodass auch bei Realisierung einer Wohnnutzung Gesundheitsgefahren ausgeschlossen werden können.

Abwägung:

Die bezeichnete, im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 3123 eingetragene Fläche (Grundstück Goslarer Ufer 1-5) wird im Bebauungsplan als für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die für das Bauleitplanverfahren wesentlichen Hinweise zu Auflagen für geplante Baumaßnahmen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Aufnahme der Kennzeichnung

5. Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz - II C 1:

Neben der Klärung der Lage des festzusetzenden Misch- bzw. allgemeinen Wohngebiets außerhalb der Schutzabstände zum Tanköllager Quedlinburger Str. 11 (Seveso-II-Betrieb), sind auch die Schutzflächen nach § 50 BImSchG mit entsprechender Nutzungsbeschränkung nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 u. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen.

Abwägung:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde nach umfangreicher Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. IIC) zur Abschätzung der tatsächlich vorliegenden Gefahrensituation im Geltungsbereich im Auftrag des Vorhabenträgers ein „Gutachten zur Ermittlung der Schutzabstände für den Entwurf des Bebauungsplanes VII-129-1 im Umfeld des Tanklagers Charlottenburg der TBG Beteiligungsgesellschaft mbH“ erstellt. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens liegt das geplante Baugebiet außerhalb einer Schutzfläche im Sinne des § 50 BImSchG.

Eine Darstellung der Ergebnisse der gutachterlichen Betrachtung wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Einzelheiten zu dem der Festsetzung zu Grunde gelegten Fachgutachten sind im Kapitel 3.5 „Immissionsschutz“ enthalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

6. Berliner Wasserbetriebe:

Für die im Geltungsbereich liegende Entwässerungsleitung ist ein Leitungsrecht vorzusehen. Es wird die Empfehlung gegeben, das Regenwasser auf dem zukünftigen Baugrundstück zurückzuhalten bzw. die Direkteinleitung von unverschmutztem Regenwasser in die Spree zu prüfen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan wird um die Festsetzung des Leitungsrechts ergänzt. Die Empfehlung zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wird an die Grundstückseigentümer weitergegeben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung eines Leitungsrechtes

7. Vattenfall Berlin GmbH:

Im betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen, eine Netzstation N3767 und im Bereich der Darwinstraße und der Röntgenbrücke 30-kV- und 110-kV-Kabel, die im B-Planentwurf zu berücksichtigen sind.

Abwägung:

Die genannten Kabelanlagen befinden sich, mit Ausnahme der Zuleitung zur Netzstation N3767, außerhalb der Baugebiete in öffentlichem Straßenland. Die Netzstation hat eine übergeordnete Versorgungsfunktion. Darüber hinaus bestehen Hausanschlüsse u.a. zur Versorgung des Geltungsbereichs. Da sich die Netzstation auf einem privaten Grundstück befindet, ist sie mittels entsprechender Festsetzung planungsrechtlich zu sichern. Dies erfolgt

über die Festsetzung eines Leitungsrechts zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträgers im Bebauungsplan.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung eines Leitungsrechtes

8. Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin:

Ein Teil des Flurstücks 341 an der Röntgenbrücke verläuft im Wasser. Die Grenze des Geltungsbereichs ist hier auf die Uferbefestigung zurück zu nehmen. Die Wasserflächen sind aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Abwägung:

Die Grenze des Geltungsbereichs wird an die mittlere Uferlinie / Bundeswasserstraßenbegrenzungslinie angepasst.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung des Geltungsbereiches

Nach Auswertung der in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise ergaben sich folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes.

- Verlegung der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes VII-129. Die Grenze verläuft in diesem Bereich nunmehr entlang der Bezirksgrenze. Für die entsprechenden Flächen im Geltungsbereich werden die angrenzenden Festsetzungen (Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie sowie Grünfläche – Öffentliche Parkanlage) fortgeführt. Damit ist die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem realisierten Ausbau in diesem Bereich sichergestellt.
- Verlegung der Grenze des Geltungsbereichs an der Röntgenbrücke (Flurstück 341) auf die Linie der Uferbefestigung.
- Änderung der geplanten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Bereich südlich der Straße Goslarer Ufer. Die Festsetzung eines Mischgebietes - MI bzw. allgemeinen Wohngebietes - WA, wird in diesem Bereich auf die privaten Grundstücksflächen beschränkt. In südlicher Fortführung der Straße Am Goslarer Ufer wird im Bereich der derzeit und zukünftig landeseigenen Fläche nunmehr die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ getroffen.
- Sicherstellung einer aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlichen abschirmenden Bebauung. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich mit einem Mineralölhandelsbetrieb (Darwinstraße 2) sowie einer Kabelkühlstation der Firma Vattenfall (Goslarer Ufer 7) emissionsträchtige Betriebe. Über eine textliche Festsetzung soll die Möglichkeit zur Errichtung der einzelnen Baukörper an die jeweils hierfür erforderliche Realisierung und den Erhalt der Abschnitte der abschirmenden Bebauung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze geknüpft werden.
- Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf der Fläche N für die Vattenfall AG zur Sicherung der Zuwegung zu einer Netzstation sowie für die Ent-

wässerungsleitung der Berliner Wasserbetriebe.

- Kennzeichnung der Fläche des Grundstücks Am Goslarer Ufer 1/5 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind aufgrund der im Bodenbelastungskataster enthaltenen Einträge.

Die Begründung wurde entsprechend geändert oder ergänzt. Die Ergebnisse des Gutachtens zur Klärung der erforderlichen Abstände zum Tanköllager – Quedlinburger Straße 11 - wurden in die Begründung aufgenommen.

7. Änderungsbeschluss, Beschluss zur weiteren verfahrensmäßigen Bearbeitung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Datum vom 31. August 2010 beschlossen, den mit Aufstellungsbeschluss vom 5. April 2005 eingeleiteten sowie mit Änderungsbeschluss vom 10. Oktober 2006 geänderten Bebauungsplanentwurf VII-129-1 nach Vorliegen der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie unter Berücksichtigung zwischenzeitlich fortgeführter Planungsüberlegungen wie folgt zu ändern:

- Änderung der geplanten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Bereich zwischen der Geltungsbereichsgrenze und des festgesetzten nördlichen Baukörpers. Im Hinblick auf eine mögliche bauliche Entwicklung in dem an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbegebiet soll eine Teilfläche des Grundstücks Goslarer Ufer 1/5 zur Gewährleistung eines planungsrechtlich konfliktfreien baulichen Anschlusses als Gewerbegebiet festgesetzt werden.
- Anpassung der Abgrenzung zwischen geplantem allgemeinen Wohngebiet und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung - öffentliche Parkanlage an die fortgeschriebene Grünflächenplanung.
- Verschiebung der über Baugrenzen festzusetzenden südlichen Einzelbaukörper G und H um 3,7 m bzw. 6,1 m in Richtung Westen zur Optimierung der Planung aus städtebaulicher und architektonischer Sicht.
- Baukörperfestsetzung mit einer zulässigen Oberkante von 57,0 m über NHN für den Bestandsbaukörper K auf dem Grundstück Darwinstraße 2, hiermit verbunden sind:
 - eine veränderte Abgrenzung zwischen geplantem allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet.
 - infolge des Abstandflächenrechtes reduzierte Tiefen und Breiten der Baukörper B und J; letzterer wird gleichzeitig nach Süden verschoben.
 - Reduzierung der zulässigen Oberkante der Baukörper B und C um 3,0 m auf nunmehr 57,0 m über NHN.
 - Ausschluss von Fenstern von Aufenthaltsräumen an der Ostfassade des Baukörpers A in einer Tiefe von 10,0 m, bzw. an der Westfassade des Baukörpers D in einer Tiefe von 6,0 m zum Schutz vor Lärm von Seiten des angrenzenden Gewerbegebietes.
 - Erhöhung der zulässigen Oberkante im Bereich der Baukörper F, G, H und J um jeweils 3,0 m auf 57,0 m über NHN.
 - Beschränkung der zulässigen Höhenlage der Oberkante der Tiefgarage auf 34,25 m über NHN.

- Konkretisierung der Baukörperfestsetzung durch eine textliche Festsetzung, die eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Balkone) um 2,0 m als zulässig erklärt.
- Verkleinerung der geplanten Fläche für die Anlage einer Tiefgarage.
- Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Beschluss zur verfahrensmäßigen Bearbeitung gemäß § 13a, Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Datum vom 31. August 2010 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf VII-129-1 vom 24. August 2010 (Reg.Nr. 2164C) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 BauGB fortzuführen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB-

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Datum vom 31. August 2010 beschlossen, für den Bebauungsplanentwurf VII-129-1 vom 24. August 2010 (Reg.Nr. 2164C) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme aufzufordern.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung –Offenlegungsbeschluss– gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 2 AGBauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Datum vom 31. August 2010 beschlossen, für den Bebauungsplanentwurf VII-129-1 vom 24. August 2010 (Reg.Nr. 2164C) die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

8. Ergänzungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Datum vom 5. Oktober 2010, in Ergänzung des Beschlusses Nr. 313 vom 31. August 2010 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf VII-129-1 vom 24. August 2010 in nochmals geringfügig geänderter geänderter Fassung weiterzuführen. Die weitere Bearbeitung erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 28. September 2010 (Reg.Nr. 2164 D).

Die Planinhalte wurden wie folgt geändert:

- Zur weiteren Klarstellung der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu erfüllenden Bedingungen für eine Errichtung der einzelnen Baukörper im Geltungsbereich, wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 in ihrem Wortlaut geändert.
- Die geplanten Festsetzungen der zulässigen Höhe in Bezug auf zwei Baukörper im Mischgebiet wurden zur Wahrung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen angepasst

Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin

Die Bekanntmachung über die Umstellung des Verfahrens auf ein Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB sowie über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde am 23. Dezember 2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 57 auf Seite 2245 bekannt gemacht.

9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 10. Januar 2011 aufgefordert, innerhalb eines Monats Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vom 28. September 2010 und zur Begründung zu Ihren Aufgabenbereichen über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen mit zeitlicher Zuordnung, die für die Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, abzugeben.

Mit o. g. Schreiben wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes VII-129-1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Es wurden 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Insgesamt gingen von 19 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Belange der 14 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die sich nicht beteiligten, von den Änderungen nicht betroffen sind.

Im Einzelnen wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, die bei der Abwägung zu berücksichtigen waren.

Inhalt und Abwägung der eingegangenen wesentlichen Stellungnahmen

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Landesdenkmalamt:

Das hier genannte Vorhaben berührt bodendenkmalpflegerische Belange. In unmittelbarer Nachbarschaft des genannten Grundstücks befindet sich eine archäologische Fundstelle.

Abwägung:

Die Begründung wird redaktionell um einen Hinweis auf diese archäologische Fundstelle ergänzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

2. 50hertz Transmission GmbH:

Mit Datum ging ein Schreiben mit dem Inhalt ein, dass unter Berücksichtigung eines geplanten Neubaus der Kabelkühlstation und auf Grundlage aktualisierter Berechnungen, die im Plangebiet zulässigen Nutzungen (MI und WA) durch den Betrieb der Kabelkühlstation nicht gestört werden.

Abwägung:

Die Begründung wird redaktionell um Ausführungen zum Abriss der Alt-Anlage und den Bau einer neuen Kabelkühlstation ergänzt

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Die Abwägung der Stellungnahmen, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben wurden, führte im Ergebnis zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die vorzunehmenden Ergänzungen der Begründung zu den Themen archäologische Fundstelle und Kabelkühlstation sind redaktioneller Art. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, so dass ein erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wird.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans VII-129-1 und die Begründung wurden in der Zeit vom 10. Januar 2011 bis einschließlich 9. Februar 2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Betroffene und interessierte Bürger konnten sich vor Ort Montag bis Mittwoch 8.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18.00 Uhr und Freitag in der Zeit von 8.30 bis 15.00 Uhr sowie informieren lassen und Stellungnahmen direkt vorbringen. Darüber hinaus konnte sich die Öffentlichkeit unter der Internetadresse des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf über die Planung informieren und eine Stellungnahme hierzu abgeben.

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23. Dezember 2010 im Amtsblatt Nr. 53 für Berlin auf Seite 2245 bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit in der Tagespresse (amtliche Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 7. Januar 2011) und im Internet auf der Homepage des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf (www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/org/stadtplanung) über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert. Neben dem Reinplan des Bebauungsplans VII-129-1 lag die dazugehörige Begründung zum Bebauungsplan und das Grundstücksverzeichnis zur Einsichtnahme aus. Bebauungsplanentwurf und Begründung waren auch im Internet einzusehen.

Gemäß der ausgelegten Teilnehmerliste haben in den Bebauungsplanentwurf 31 Bürger persönlich Einsicht genommen. Insgesamt wurden von 2 BürgerInnen 3 Stellungnahmen eingereicht.

Im Wesentlichen wurde der Erhalt einer gastronomischen Einrichtung (Strandbar) im Geltungsbereich gefordert und der im Umfeld vorhandene Straßenverkehr thematisiert.

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen wurden keine Änderungen der Planung erforderlich. Die Begründung ist redaktionell um Hinweise zu Schallemissionen des Verkehrs ergänzt worden.

Inhalt und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahme

„Ich bin seit vielen Jahren Anwohner in der Röntgenstraße. Das Playa Paradiso mit seiner Strandbar, dem Beach Volleyballfeld und der Möglichkeit am Abend zu Fuß in den Biergarten zu gehen und am Spreeufer den Tag ausklingen zu lassen stellt eine echte Bereicherung für die umliegenden Anwohner dar. Durch die Umwandlung diese Areals in eine reine Wohngegend, in der gemäß Punkt ????? des vorliegenden Bebauungsplanes keine Gastronomie zugelassen sein soll wird an dieser Stelle Lebensqualität vernichtet.

Zwar befindet sich gegenüber das Restaurant „Schnitzerei“, dieses ist jedoch so gut besucht das man vorbestellen muss und ein spontaner Besuch meist mangels Kapazität erfolglos ist. Ferner gibt es an der Caprivi Brücke einen Biergarten. Dieser bietet eine sehr rustikale Atmosphäre, das kulinarische Angebot beschränkt sich auf das Niveau von Brezeln und Weißwürsten. Das Playa Paradiso hat dagegen ein gehobeneres und internationaleres Flair, auch wenn das kulinarische Angebot bescheiden ist. Insgesamt stellt das Playa Paradiso eine echte Bereicherung der Umgebung dar und ist ein Anziehungspunkt für junge Menschen. Einen Wegfall und Umwandlung in reines Wohngebiet bedaure ich sehr, zumal die neu entstehenden Wohnungen sicherlich dafür sorgen werden das die am Ufer vorhandenen gastronomischen Betriebe „Schnitzerei“ und „Caprivi“ noch mehr nachgefragt werden. Ich bitte Sie zu prüfen, ob hier nicht wieder ein gastronomischer Betrieb am Spreeufer angebracht wäre, vielleicht ähnlich dem Caprivi wo die öffentliche Uferpromenade und der Biergarten wunderbar harmonieren, ein etwas gehobeneres Niveau wäre sicherlich wünschenswert und im Sinne der Anwohner.

Grundsätzlich begrüße ich sehr, dass der Uferbereich der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird und Uferspaziergänge in Richtung Westhafen möglich werden.“

Abwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen u. a. die Festsetzung eines Mischgebiets – MI gemäß § 6 BauNVO und eines allgemeinen Wohngebietes – WA gemäß § 4 BauNVO vor. Im Mischgebiet ist es zwingend erforderlich, dass neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Im allgemeinen Wohngebiet haben Wohnnutzungen Vorrang gegenüber gewerblichen Nutzungen. Es sind ergänzende Nutzungen zulässig, sofern sie sich dem Wohnen unterordnen und es nicht stören. Hierzu können auch Schank- und Speisewirtschaften gehören. Der Bebauungsplan setzt kein „reines Wohngebiet“ fest. Der Entwurf des Bebauungsplans bereitet einen Ausschluss von Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Nachlokale aller Art, Spiel- und Automatenhallen) vor. Bei gastronomischen Betrieben handelt es sich planungsrechtlich nicht um Vergnügungsstätten, sondern um Schank- und Speisewirtschaften. Diese sind in den Baugebieten MI und WA allgemein zulässig. Die Anmerkung, dass keine Gastronomie zugelassen werden kann, ist somit nicht zutreffend.

Der Uferbereich, ist in einer Breite von ca. 12 m als öffentliche Parkanlage geplant, die als Ergänzung der westlich des Geltungsbereichs bereits angelegten überörtlichen Wegeverbindung dienen soll. Inwieweit innerhalb dieser öffentlichen Grünflä-

che eine z.B. zeitlich begrenzte Sondernutzung etwa für einen Biergarten erfolgen kann wird auf entsprechenden Antrag beim bezirklichen Tiefbauamt entschieden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Stellungnahme

„Als langjähriger Anwohner möchte ich nach Studium der Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan VII-129-1 meine abweichende Meinung zu folgenden Punkten äußern:

Wie bereits mitgeteilt stellt der Wegfall der Strandbar „Playa Paradiso“ eine Verschlechterung des Umfeldes der angrenzenden Wohngebiete dar. Das Umfeld leidet unter Überalterung und dem Mangel an attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Das Playa Paradiso ist hier eine angenehme Abwechslung. Unter Punkt 2.3.1. der Begründung steht das es in der Vergangenheit keine Vergnügungsstätten gegeben hätte und somit „keine tatsächlich realisierte Nutzung“ aufgehoben würde. Dies entspricht nicht den Tatsachen. Unter Punkt 3.4 steht das die auf dem Grundstück Goslarer Ufer 1-5 betriebene Standbar weiter betrieben werden kann? Ich bitte Sie zu prüfen ob nicht auch in Zukunft im Rahmen einer neuen Bebauung der Betrieb von Gastronomischen Stätten im zukünftigen Wohngebiet oder Mischgebiet zugelassen werden kann, möglichst mit Wasserblick.

Unter Punkt 3.5 der Begründung steht „...wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden öffentlichen Straßen ausgegangen; das Straßennetz wird als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt.“ Dem möchte ich hier widersprechen. Sollte die Zufahrt zur Tiefgarage wie geplant zur Darwinstraße erfolgen, so ist davon auszugehen das sich der Verkehr über die Röntgenbrücke in die City West erschließen würde. Die Röntgenstraße ist jedoch aufgrund der engen Bebauung und der Steigung bereit jetzt hinsichtlich der Lärmemissionen jenseits aller Grenzwerte, ich bitte dies zu prüfen und feststellen zulassen. Die Lärmbelästigung ist für die Anwohner erheblich, ein Öffnen der Fenster zur Röntgenstraße nicht erträglich. Im weiteren Verlauf würde der Verkehr über die Guerickestraße die Verbindung zur Cauerstraße suchen. Die Guerickestraße ist jedoch eine Spielstraße mit anliegender Grundschule. Dennoch wird diese Straße immer wieder viel zu schnell befahren, auch regelmäßige Geschwindigkeitskontrollen der Polizei können nicht bewirken das hier mit Schrittgeschwindigkeit den Schulkindern Rechnung getragen würde, die Guerickestraße ist nicht geeignet zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

An der Ecke Röntgenstraße / Guerickestraße kommt es regelmäßig zu Unfällen da die Vorfahrsituation hier unklar ist. Viele Fahrer die aus der Guerickestraße kommen denken es gälte rechts vor links und beachten nicht, dass Sie aus einer Spielstraße kommen. So kracht es hier des öfteren.

Auch die Verbindung über die Loschmidtstraße zur Otto-Suhr Allee ist nicht belastbar, die Loschmidtstraße kann nur einspurig befahren werden, hier kommt es regelmäßig zu Staus die in Diskussionen bis zu Handgreiflichkeiten münden. Falls die Loschmidtstraße von beiden Richtungen gleichzeitig befahren wird, so kann der Stau nur dadurch aufgelöst werden, dass ein oder mehrere Fahrzeuge den gesamten Straßenzug rückwärts fahren. Wenn die Loschmidtstraße von Entsorgungsfahrzeugen bedient wird, (BSR graue Tonnen, Alba gelbe Tonnen, Papier blaue Ton-

nen, Bio braune Tonnen) so ist die Loschmidtstraße während dieser Zeit nicht befahrbar.

Aufgrund dieser Tatsachen bitte ich Sie dafür Sorge zu tragen das der Verkehr, welcher durch die Ansiedlung von geplanten 230 zusätzlichen Anwohnern entsteht (bei berechneten 68qm/Person!!), nicht über Darwin / Röntgenstraße sondern nur über Goslaer Ufer, Quedlinburger Straße und Caprivibrücke Anschluss an die City West findet.

Unter Punkt 2.3.7. wird das Tanklager nur unter dem Gesichtspunkt der Gefährdung behandelt. Tatsächlich emittiert das Tanklager auch eine erhebliche Geruchsbelästigung, insbesondere im Sommer bei der zumeist vorherrschenden östlichen Windrichtung.“

Abwägung

Die in der Vergangenheit jeweils nur mit befristeten Verträgen betriebene Strandbar fällt unter den planungsrechtlichen Begriff der „Schank- und Speisewirtschaft“. Solche Betriebe sind in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und dem geplanten Mischgebiet zulässig. Der planungsrechtliche Begriff der „Vergnügungsstätte“ bezieht sich u. a. auf Diskotheken, Nachtlokale aller Art und Spiel- und Automatenhallen.

Die Befürchtung einer mit den Planungen einhergehenden wesentlich erhöhten Verkehrsbelastung wird nicht gefolgt.

Die für den Verkehr zuständigen Fachämter haben in den vergangenen Beteiligungsverfahren keine zusätzlichen verkehrlichen Anforderungen an die umliegenden Straßen mitgeteilt. Es kann daher als gesichert angesehen werden, dass das anliegende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist.

Regelungen zum Verkehrsfluss (Beschilderungen etc.) und deren Kontrolle sowie besondere Maßnahmen an Unfallschwerpunkten sind den zuständigen Straßenbehörden vorbehalten. Der Bebauungsplan trifft hierfür keine Regelungen.

Die Darwinstraße erfüllt weder im gegenwärtigen, noch im geplanten Straßennetzbestand eine übergeordnete Rolle. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Diese Annahme wird durch verfügbare Daten des Umweltatlas gestützt: Gemäß dem Kartenwerk „Strategische Lärmkarte LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Straßenverkehr“ tritt am Tage im Bereich der Darwinstraße ein Schallindex LDEN von 50 – 55 dB(A) auf. Nachts (siehe “Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2012 (UA)“) liegen die Werte entlang der Darwinstraße bei 44 – 45 dB(A).Bei diesen Werten können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gewahrt betrachtet werden.

Die Geruchsemissionen des Tanköllagers werden möglicherweise subjektiv und abhängig vom Standort als Belästigung wahrgenommen. Die entsprechend des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen sind hiervon aber nicht in Frage gestellt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Die Begründung wurde redaktionell um Hinweise zum Verkehrslärm ergänzt.

Stellungnahme

„Es ist sehr schade, dass die Strandbar geschlossen werden soll. Im Sommer war es eine große Bereicherung unseres Stadtviertels, insbesondere durch die Spree-nahe Lage. Es wäre sehr schön, wenn in dieser Lage unter anderem ein Literatencafe entstehen könnte.“

Abwägung

Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften (z. B. ein Literatencafe) wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Eine solche Einrichtung könnte in die vorgesehene Bebauung integriert werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.

Ergebnis:

Die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommene Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander hat zu keiner Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen geführt.

11. Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Datum vom 31. Juli 2012 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf VII-129-1 vom 23. Dezember 2010 nach der öffentlichen Auslegung mit dem Deckblatt vom 6. Juni 2012 zu ändern. Unter Berücksichtigung zwischenzeitlich erfolgter Flurstücksneubildungen sowie zur weiteren Klarstellung der vorgenommenen Regelungen zum Immissionsschutz wurde der Bebauungsplanentwurf wie folgt geändert:

- Die Abgrenzung der Nutzungsarten zwischen dem allgemeinen Wohngebiet - WA und dem Mischgebiet - MI im Bereich zwischen dem Grundstück Darwinstraße 2 und der südlich gelegenen Teilfläche des Flurstücks 341 wurde in ihrem Verlauf an die zwischenzeitlich geänderten Grundstücksgrenzen angepasst. Die aus den Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen können auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet wurden die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung um die Festsetzung der zulässigen Geschosshöhe „VII“ ergänzt. Damit wurde im Hinblick auf eine Beschränkung der sich aus den Festsetzungen ergebenden Dichtewerte sichergestellt, dass oberhalb einer Höhe von 54,0 m über NHN kein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung für Berlin zulässig ist.
- Die Festsetzung zur Regelung der zulässigen Höhe für die Baukörper A, B, C und D wurde im Zusammenhang mit den vorzunehmenden konkretisierenden Festsetzungen zu den Immissionsschutzmaßnahmen dahingehend geändert, dass die bisher jeweils enthaltene Festsetzung einer Mindesthöhe der Baukörper entfällt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Regelung der Zulässigkeit der Nutzungen in Abhängigkeit vorzunehmender Immissionsschutzmaßnahmen wurde, mit dem Ziel einer weitgehenden Konkretisierung, in ihrem Wortlaut neu gefasst:

„Zum Schutz vor Lärm durch die nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist in den Baugebieten die Nutzung der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen zu Wohnzwecken nur nach Errichtung einer schallabschirmenden Anlage (z. B. Gebäude) zulässig:

Überbaubare Grundstücksfläche	Erforderliche schallabschirmende Anlage entlang der Linie zwischen den Punkten
A	b, c, und d
B	a und b sowie c und d
C	a, b und c sowie d und e
D	c und d
E	c, d und e
F	c, d und e
G	c, d und e
H	a, b, c und d
J	a, b, c und d
K	a, b, c und d
L	a, b, c und d

Die jeweilige schallabschirmende Anlage ist während der Nutzung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen zu Wohnzwecken zu erhalten. Sie muss ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen und über eine Mindesthöhe von 50,0 m ü. NHN verfügen.“

- In Ergänzung der vorgenannten Regelung wurde die textliche Festsetzung Nr. 2, gleichfalls zwecks Konkretisierung der vorzunehmenden Regelung in ihrem Wortlaut nunmehr wie folgt gefasst:

„Sofern im Mischgebiet Wohnungen oberhalb der tatsächlich realisierten Bauhöhe der schallabschirmenden Anlage gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm innerhalb der Wohnungen eingehalten werden. Hierzu zählen u. a.:

- Verzicht auf den Einbau von Fenstern, die der Belüftung dienen sowie Verzicht auf sonstige, nicht schallgedämmte Lüftungsöffnungen,
- Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen, durch die die Anforderungen der DIN 4109 (in der Fassung der Liste der technischen Baubestimmungen des Landes Berlin vom 23. Februar 2011 - ABl. S. 508) für Innenräume eingehalten werden,
- Errichtung von baulichen Abschirmungen vor der Fassade (z. B. vorgehängte Glaselemente).“

- Der Bebauungsplanentwurf VII-129-1 wurde im Zusammenhang mit den vorgenommenen Änderungen um die erforderlichen Bezeichnungen von Gebäudeabschnitten ergänzt.

- Aufgrund der vorgenommenen Änderung bei der Bezeichnung der Gebäudeabschnitte wurde der bisherige Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 16. wie folgt geändert:

„Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für Balkone ist ausnahms-

weise bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Dies gilt nicht entlang der Linien zwischen den Punkten f und g sowie h und i.“

- Die vorgenommene Änderung der Abschnittsbezeichnungen bewirkte auch das Erfordernis einer Änderung der Bezeichnungen in der textlichen Festsetzung Nr. 22. Sie lautet nunmehr:

„Die Außenwandflächen entlang der Linie zwischen den Punkten c, d und e sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.“

- Aufgrund der in der textlichen Festsetzung Nr. 2 enthaltenen Regelung zum Immissionsschutz entfielen die bisherigen hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen Nr. 23 und 24.

Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit

Bei den erforderlichen Änderungen handelt es sich um flächenmäßig geringfügige Anpassungen, Ergänzungen bzw. Streichungen in der Planzeichnung, die Modifizierung einzelner textlicher Festsetzungen sowie in einzelnen Punkten eine daraus resultierende Anpassung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange somit nicht erforderlich; die Einholung von Stellungnahmen wurde auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit beschränkt. Mit Schreiben vom 8. Juni 2012 wurde den von den Änderungen betroffenen Eigentümern der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-129-1 die geplanten Änderungen mit der Bitte um Zustimmung vor dem Beschluss des Bezirksamtes zur Änderung zur Kenntnis gegeben. Mit Schreiben vom 20. Juni 2012 wurde den geplanten Änderungen durch die Grundstückseigentümer zugestimmt.

Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde mit Schreiben vom 16. Januar 2013 über den Änderungsbeschluss vom 31. Juli 2012 informiert

12. Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Datum vom 23. Juli 2013 beschlossen den Bebauungsplanentwurf VII-129-1 vom 23. Dezember 2010 mit Deckblatt vom 6. Juni 2012 durch das Deckblatt vom 16. Juli 2013 zu ändern.

Nach erfolgter Fortführung des Liegenschaftskatasters, muss die Beschreibung des Geltungsbereichs angepasst werden. Die bisherige Geltungsbereichsbeschreibung:

Bebauungsplan VII-129-1

für die Grundstücke Darwinstraße 2, Goslarer Ufer 1/5 (teilweise) und die Flurstücke 341 und 356 (jeweils teilweise) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

wurde durch folgende Geltungsbereichsbeschreibung ersetzt:

Bebauungsplan VII-129-1

für die Grundstücke Darwinstraße 2, Goslarer Ufer 1 / 5 und die Flurstücke 356 (teilweise), 453, 454, 460 und 461 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg.

Durch die Anpassung der textlichen Festsetzungen an die gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne in Berlin (Muster TF 2012) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie aufgrund der notwendigen weiteren Klarstellung des Festsetzungsinhaltes des Bebauungsplanentwurfes wurden folgende Änderungen und Ergänzungen erforderlich:

- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 sollte die erforderliche Schallabschirmung am nördlichen Rand des Mischgebiets zum Gewerbegebiet festsetzen. Sie enthielt die Bedingung, dass eine Wohnnutzung im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet erst nach Errichtung dieser baulichen Anlage umgesetzt werden kann. Sie wurde gestrichen und durch folgende textliche Festsetzungen ersetzt:

TF Nr. 1 „Im allgemeinen Wohngebiet ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur Errichtung der baulichen Anlagen im Mischgebiet entlang der gesamten Linie a, b, c, d und e unzulässig.“

TF Nr. 2 „Im Mischgebiet ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen E, K und L und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur Errichtung der baulichen Anlagen im Mischgebiet entlang der gesamten Linie a, b, c, d und e unzulässig.“

TF Nr. 3

„Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Linie a, b, c, d und e die nach Norden ausgerichteten Außenbauteile der baulichen Anlagen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 30 dB(A) aufweisen. Fenster und Lüftungsöffnungen sind unzulässig.“

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 22 zum Ausschluss von Fenstern und Lüftungseinrichtungen an der nach Norden ausgerichteten Fassade der Baukörper A, B, C und D wird durch die Aufnahme der TF Nr. 3 entbehrlich und gestrichen.

- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2, die schalltechnische Maßnahmen in einzelnen Gebäudeabschnitten im Mischgebiet festsetzen sollte, ist in der vorliegenden Form nicht umsetzbar. Sie wurde durch die Wiederaufnahme der im 1. Deckblatt gestrichenen textlichen Festsetzungen Nr. 22 und Nr. 23 – nunmehr Nr. 24 und Nr. 25 ersetzt:

TF Nr. 24

„Zum Schutz vor Lärm sind im Mischgebiet in der überbaubaren Grundstücksfläche A in einer Höhe ab 57,0 m über NHN Fenster und Lüftungsöffnungen für Aufenthaltsräume entlang der nach Osten ausgerichteten Außenfassade nicht zulässig.“

TF Nr. 25

„Zum Schutz vor Lärm sind im Mischgebiet in der überbaubaren Grundstücksfläche D in einer Höhe ab 57,0 m über NHN und in einem Abstand von 6,0 m und

weniger zur festgesetzten Baulinie Fenster und Lüftungsöffnungen für Aufenthaltsräume entlang der nach Westen ausgerichteten Außenfassade nicht zulässig.“

- Die erforderliche Festsetzung der Mindesthöhe der schallabschirmenden Bauteile der Bebauung erfolgt in der Planzeichnung. Die im 1. Deckblatt gewählte Regelung in der textlichen Festsetzung Nr. 1 wurde damit korrigiert. Für die Baukörper A und D sowie B und C wird die zulässige Oberkante der Gebäude mit 50,0 m bis 60,0 m bzw. 50,0 bis 57,0 m bezogen auf die Normalhöhe Null (NHN) zeichnerisch festgesetzt.
- Aufgrund eines Urteils des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg in dem u.a. das Erfordernis einer ausreichenden Festsetzung der Grundfläche im Sinne des § 16 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO festgestellt wurde, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 28. Februar 2013 darauf hingewiesen, dass bei Bebauungsplänen mit einer Baukörperausweisung über die konkret festgelegte Fläche (Bemaßung) des Baukörpers in der Planzeichnung hinaus eine textliche Festsetzung aufzunehmen ist, die auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Bezug nimmt und festsetzt, dass diese gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll. Der Bebauungsplanentwurf wurde zur Klarstellung und Rechtssicherheit um die textliche Festsetzung Nr. 15 ergänzt.

TF Nr. 15

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 18, jetzt 20 zur Regelung der Höhe der Tiefgarage (bisher 34,25 m über NHN) wurde korrigiert.

TF Nr. 20

„Die Höhenlage der Tiefgarage einschließlich der darüber zwingend anzulegenden Erdaufschüttung von mindestens 0,6 m darf 34,85 m über NHN nicht überschreiten.“

- Die zwei mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bereich östlich der Darwinstraße wurden vermaßt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 28 zur Regelung der zulässigen Brennstoffe wurde in ihrem Wortlaut redaktionell korrigiert.
- Aufgrund der genannten Änderungen ergab sich durchgängig eine neue Nummerierung der textlichen Festsetzungen.

Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde mit Schreiben vom 24. Juli 2013 über den Änderungsbeschluss vom 23. Juli 2013 informiert

Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit

Bei den erforderlichen Änderungen handelt es sich um geringfügige Ergänzungen bzw. Streichungen in der Planzeichnung, die Modifizierung einzelner textlicher

Festsetzungen sowie in einzelnen Punkten eine daraus resultierende Anpassung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Die notwendigen Änderungen berühren nicht den beabsichtigten grundsätzlichen Regelungsinhalt des Planentwurfes sondern dienen der Klarstellung der jeweils betroffenen Festsetzungen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange somit nicht erforderlich; die Einholung von Stellungnahmen wurde auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit beschränkt. Mit Schreiben vom 24. Juli 2013 wurde den von den Änderungen betroffenen Eigentümern der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-129-1 die vorgenommenen Änderungen mit der Bitte um Zustimmung zur Kenntnis gegeben. Mit Schreiben vom 29. Juli 2013 wurde den geplanten Änderungen durch die Grundstückseigentümer zugestimmt.

13. Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 8. Oktober 2013 beschlossen, die Kennzeichnung des Grundstückes Goslarer Ufer 1-5 und des Flurstücks 454 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung von Altlasten), im Bebauungsplan VII-129-1 vom 23. Dezember 2010 mit den Deckblättern vom 6. Juni 2012 und vom 16. Juli 2013 mit der redaktionellen Berichtigung vom 16. September 2013 zu streichen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Das Umweltamt hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass es sich bei den Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-129-1 um Flächen handelt, auf denen aufgrund langjähriger und gewerblicher Nutzung mit Verunreinigungen von Boden und Grundwasser gerechnet werden muss. Detaillierte Untersuchungen im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes zur Bestätigung oder Ausräumung des Verdachtes von Kontaminationen im Boden liegen nicht vor, sind aber zwingend erforderlich. Je nach Ergebnis der Untersuchungen ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen bestimmte Anforderungen an die Sanierung und Entsorgung des Bodens. Eine Gesundheitsgefährdung kann ausgeschlossen werden, wenn notwendige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen umgesetzt werden. Da bisher keine gesicherten Untersuchungsergebnisse vorliegen, ist eine Kennzeichnung der Fläche als Altlast jedoch nicht angemessen.

Die Streichung der Kennzeichnung im Bebauungsplanentwurf und die Anpassung der Begründung führen zu keiner Betroffenheit; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2013 wurde der Bebauungsplan VII-129-1 vom 23. Dezember 2010 mit den Deckblättern vom 6. Juni 2012 und vom 16. Juli 2013, sowie der redaktionellen Berichtigung vom 16. September 2013 für die Grundstücke Darwinstraße 2, Goslarer Ufer 1 / 5 und die Flurstücke 356 (teilweise), 453, 454, 460 und 461 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit Schreiben vom 18. März 2014 mit, dass der Bebauungsplan unter der Voraussetzung der Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 20, in Form einer redaktionellen Änderung, beanstandungsfrei ist.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 20 diente der Regelung der Höhenlage im Bereich der geplanten Tiefgarage. Für die Regelung in der vorgesehenen Form liegen nach Ansicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weder eine Rechtsgrundlage noch ausreichende städtebauliche Gründe vor. Dem Hinweis zur Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird nachgekommen. Auch nach Wegfall der textlichen Festsetzung ist aufgrund der planungsrechtlichen Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass die geplante Tiefgarage einschließlich der darüber anzulegenden Erdaufschüttung eine städtebaulich für sinnvoll erachtete maximale Höhe nicht überschreitet.

Mit der Änderung am Bebauungsplan VII-129-1 wurden die Belange der hiervon betroffenen Grundstückseigentümerin nicht berührt. Auf eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB konnte verzichtet werden.

Die im Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt enthaltenen weiteren Hinweise betrafen das Erfordernis geringfügiger redaktioneller Korrekturen am Bebauungsplan, am Wortlaut einzelner textlicher Festsetzungen und an der Begründung; diese wurden beachtet.

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen in Plan und Begründung wird angepasst.

V. Überleitungsvorschriften

Nach § 233 Abs. 1 BauGB sind Bebauungsplanverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen.

Nach § 25 d BauNVO sind auf den Entwurf eines Bebauungsplans, der vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt worden ist, die Baunutzungsverordnung in der bis zum 20. September geltenden Fassung anzuwenden.

Für den Bebauungsplan VII-129-1 kommen diese Vorschriften zur Anwendung.

VI. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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. 692)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)