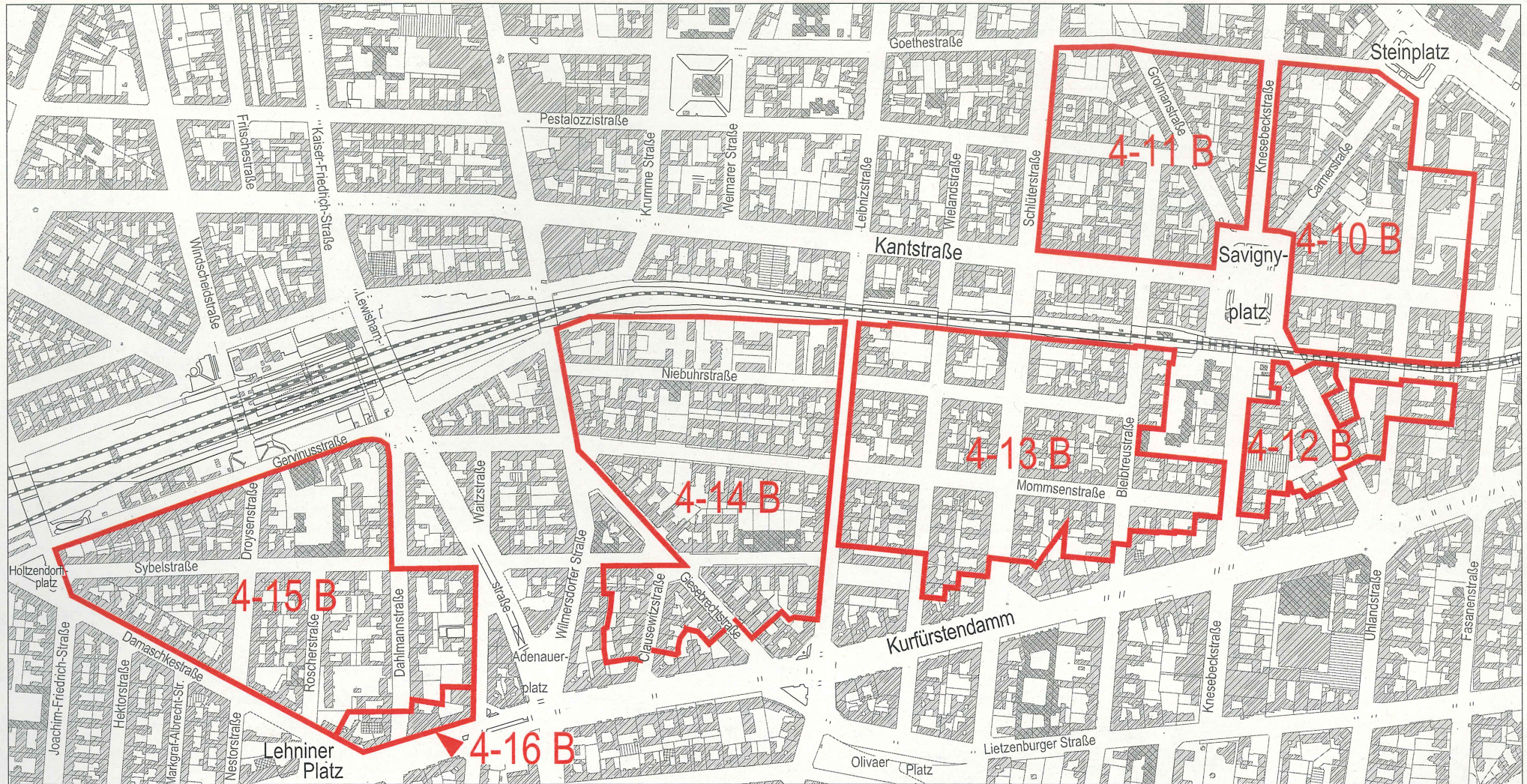


Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Bauwesen

- Stadtplanungs- und Vermessungsamt -



Bebauungspläne Innenstadt Charlottenburg

- Sicherung innerstädtischer Wohnnutzung -

Ziele, Inhalte, Wirkungen

- Die Charlottenburger Innenstadt weist einen hohen Wohnungsbestand auf, der im Verbund mit gewerblichen Nutzungen die Qualität einer lebendigen, virulenten Stadt ausmacht. Die vorhandene Wohnnutzung soll gegen eine Verdrängung geschützt werden.
- Das geltende Planungsrecht ist abweichend vom Bestand einerseits auf eine monostrukturierte tertiäre Nutzung ausgerichtet, weist andererseits eine Zersplitterung durch die zugrunde liegenden Festsetzungen auf.
- Mit dem Auslaufen der Zweckentfremdungsverbotsverordnung ist das Wohnen nicht mehr oder nur unzureichend gegenüber ökonomisch stärkeren Nutzungen geschützt. Die kommunalpolitischen Ziele zugunsten der vorhandenen Wohnungsbestände – gerade in Zeiten geringer Neubauproduktion von Wohnungen – bedürfen instrumentell der Umsetzung durch neue Bebauungspläne.
- Die durch das Bezirksamt aufgestellten Bebauungsplanentwürfe beruhen auf einer dezidierten Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungsstruktur. Die Bebauungsplanentwürfe lösen keine zu entschädigenden Wertminderungen für die betroffenen Grundstücke aus.
- Genehmigte Nutzungen sind durch die neuen Bebauungspläne nicht infrage gestellt, sie genießen Bestandschutz. Nach Festsetzung entfalten die Planinhalte Wirkung gegenüber künftigen Vorhaben. Soweit während der Planaufstellung nach geltendem Recht Befreiungen beantragt werden, sind die vorgesehenen Festsetzungen als Kriterium für Ermessensentscheidungen heranzuziehen.
- Das ungestörte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe soll durch die vorgesehenen Festsetzungen ermöglicht werden. Unverträgliche Nutzungen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Einzelne Nutzungsarten bedürfen einer Einzelfallprüfung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der vorhandenen Nutzungsstruktur.
- Mit den Bebauungsplanverfahren werden alle Betroffenen beteiligt und erhalten Gelegenheit, ihre Belange einzubringen. Eine Festsetzung der Pläne setzt eine sachgerechte Abwägung bei Zielkonflikten voraus.

Datenübersicht

B-Plan-Verfahren	4-10 B	4-11 B	4-12 B	4-13 B	4-14 B	4-15 B	4-16 B	gesamt
Fläche	103.012 qm	87.354 qm	38.622 qm	154.658 qm	172.865 qm	152.105 qm	9.776 qm	718.392 qm
Grundstücke	43	79	20	111	93	104	8	458
Einwohner	1.386	2.674	416	3.461	3.688	4.140	338	16.103
Wohneinheiten	922	1.670	297	2.192	1.993	2.711	159	9.944
Nutzungseinheiten gesamt	1.266	1.903	397	2.646	2.317	2.937	200	11.666
Wohnanteil	72,8 %	87,8 %	74,8 %	82,8 %	86,0 %	92,3 %	79,5 %	85,2 %