

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.

Übersicht der zulässigen Nutzungen nach den vorgesehenen Festsetzungen

generell zulässig: X ausnahmsweise zulässig: O nicht zulässig: - nicht zutreffend:

<u>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN</u>	4 - 13 B	4 - 14 aB	4 - 15 B	4 - 16 B
Baugebiet geltendes Recht (BauO 58, BauNVO 62 und 77)	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Kerngebiet
Baugebiet künftiges Recht (BauNVO 90)	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Besonderes Wohngebiet
<u>NUTZUNGSARTEN / NUTZUNGEN</u>				
Wohnungen	X	X	X	X
in Teilgebieten <u>nur</u> Wohnungen ab 3. Vollgeschoss				
Hotels, Pensionen	O	O	O	X
Läden zur Gebietsversorgung	X	X	X	X
sonstige Läden	-	-	-	X
Gaststätten, Gastronomie <u>nur</u> 1. Vollgeschoss	O	O	O	
Gaststätten, Gastronomie 1. und 2. Vollgeschoss				O
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	-	-	-	X
Verwaltungen mit Ortsbezug	O	O	O	O
nicht störende Gewerbebetriebe	O	O	O	X
nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe	-	-	-	-
nicht störende Handwerksbetriebe	X	X	X	X
freie Berufe	O	O	O	O
Kultur, Kirche, Soziales, Gesundheit, Sport	X	X	X	X
Tankstellen	-	-	-	-
Tankstellen in Parkhäusern / Großgaragen	-	-	-	-
Vergnügungsstätten unterhalb des 3. Vollgeschosses	-	-	-	O
Spiel- und Automatenhallen, Zurschaustellung von Personen	-	-	-	-

Datenübersicht

B-Plan-Verfahren	4-13 B	4-14 aB	4-15 B	4-16 B	gesamt
Fläche	154.658 m ²	168.232 m ²	152.105 m ²	9.776 m ²	484.771 m ²
Grundstücke	111	87	104	8	310
Einwohner	3.461	3.577	4.140	338	11.516
Wohneinheiten	2.192	1.964	2.711	159	7.026
Nutzungseinheiten gesamt	2.646	2.284	2.937	200	8.067
Wohnanteil	82,8 %	86,0 %	92,3 %	79,5 %	87,1 %