

# **Begründung**

- gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch -

zum

## **Bebauungsplan IX-177-1**

für die Grundstücke

Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A, 6 und Orber Straße 9

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,

Ortsteil Schmargendorf

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b> .....	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2.	Beschreibung des Plangebietes .....	4
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	5
2.4	Geltendes Planungsrecht .....	5
2.5	Verkehrerschließung .....	6
2.6	Technische Infrastruktur .....	6
2.7	Denkmalschutz.....	7
2.8	Ortsstatute, Baulasten, Grunddienstbarkeiten .....	7
2.9	Altlasten .....	7
3.	Planerische Ausgangssituation.....	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
3.2.	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro).....	8
3.4	Stadtentwicklungsplanungen.....	9
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	10
3.6	Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg 1 (BEP).....	11
3.7	Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne .....	11
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	12
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b> .....	<b>13</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	13
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	13
3.	Begründung der Festsetzungen .....	14
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	22
3.4	Grünfestsetzungen .....	25
3.5	Ausschluss von Stellplätzen, Garagen / Zulässigkeit Tiefgaragen .....	25
3.6	Straßenverkehrsflächen .....	26
3.7	Aufhebung bisherigen Planungsrechts .....	26
3.8	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) .....	26
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>28</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	28
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	32

3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....	33
4.	Weitere Auswirkungen.....	33
4.1	Personalwirtschaftliche Auswirkungen.....	33
4.2	Gender Mainstreaming .....	33
4.3	Maßnahmen zur Sicherung der Planung .....	33
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>34</b>
1.	Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB .....	34
2.	Mitteilung über die Planungsabsicht .....	35
3.	Beteiligung BVV-Ausschuss für Stadtplanung .....	35
4.	BA-Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Behörden .....	35
5.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses .....	35
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch.....	35
7.	Änderungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung .....	36
8.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	36
9.	Beschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanes .....	36
10.	Bekanntmachung im Amtsblatt.....	37
11.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	37
12.	Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB .....	37
13.	Beschluss zur Planreife .....	38
14.	Mitwirkung der Bezirksverordnetenversammlung.....	38
15.	Rechtsprüfung durch Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt- .....	38
16.	Änderungen durch Deckblatt vom 19. April 2016 (Reg.-Nr. 2192 a) .....	38
17.	Mitwirkung der Bezirksverordnetenversammlung.....	41
18.	Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	41
19.	BA-Festsetzungs- und Verkündungsbeschluss.....	41
20.	Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt.....	41
<b>V.</b>	<b>ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>42</b>
<b>VI.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>42</b>

# **I. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

## **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht des Eigentümers der Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A und Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9 eine geschlossene Blockrandbebauung zu errichten.

Verbindliches Planungsrecht für das Grundstück bildete bisher der Bebauungsplan IX-177, festgesetzt am 11. Mai 1994. Der Bebauungsplan sicherte die Umsetzung eines Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 1989. Für die beiden Eckgrundstücke zur Charlottenbrunner Straße setzte der Bebauungsplan mittels Baukörperfestsetzung eine halboffene Bauweise fest. Eine Umsetzung der Planung im angestrebten Sinne ist nicht erfolgt.

Durch die Planaufstellung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt. Die Erforderlichkeit resultiert aus der planungsrechtlichen Absicherung des neuen Planungsziels – Realisierung einer geschlossenen Blockrandbebauung. Eine Befreiungsentscheidung für die Neubebauung ist nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht möglich, da die Grundzüge der Planung – Umsetzung der städtebaulichen Konzeption aus dem Wettbewerb – berührt sind.

Der Bebauungsplan IX-177-1 wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Dies ist gerechtfertigt, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt. Eine Wiedernutzbarmachung und eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung bislang schon überwiegend bebauter Innenstadtflächen ist hier vorrangiges Planungsziel. Es handelt sich um ein Vorhaben, das der baulich-räumlichen Fassung eines bebauten und genutzten Baublocks dient.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen; § 4c Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden (s. hierzu auch Kap. IV.1.).

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf und hier im Norden des Ortsteils Schmargendorf, unmittelbar westlich der Stadtautobahn BAB A 100.

Das Plangebiet und seine Umgebung werden geprägt durch eine überwiegend geschlossene Blockrand-Wohnbebauung aus der Zeit um 1910 und Ergänzungsbauten aus der Nachkriegszeit.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-177-1 umfasst die vier Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5 (Flurstück 202), Charlottenbrunner Straße 5A (Flurstück 201), Charlottenbrunner Straße 6 (Flurstück 200) und Orber Straße 9 (Flurstück 199) sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu deren Straßenmitte.

Bis zur Flurstücksneubildung im Jahr 2011 bestand der Geltungsbereich aus den zwei Grundstücken Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A (Flurstück 903/38) und Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9 (Flurstück 904/38) sowie aus der angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu deren Straßenmitte.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,49 ha.

Die Baugrundstücke sind in privatem Eigentum. Die Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum des Landes Berlin und befinden sich im Fachvermögen des bezirklichen Tiefbauamtes.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die vorhandene Bebauungsstruktur im Baublock ist gekennzeichnet durch in halboffener Bauweise errichtete Wohngebäude beziehungsweise Wohnhausgruppen unterschiedlichen Baualters. Bei den Gebäuden Charlottenbrunner Straße 5A und 6, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, handelt es sich um zwei viergeschossige Altbauten mit Seitenflügel (Baujahr 1911), deren Eckanschlüsse durch den Krieg zerstört wurden, so dass sie zur Orber Straße und Cunostraße mit Brandwänden in Erscheinung treten. Die Altbauten Orber Straße 17 und 18, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, entstanden ebenfalls im Jahr 1911 als Teil einer geplanten Blockrandbebauung. Im Norden des Baublocks befinden sich drei vier- bis sechsgeschossige Wohnbauten aus den 1950er Jahren, die in der Lage von der ehemaligen Blockrandbebauung abweichen. Die übrigen Gebäude entlang der Cuno- und Orber Straße waren Ergebnis des durchgeführten Realisierungswettbewerbes und wurden in den 1990er Jahren errichtet, ebenso die im Blockinnenbereich gelegene Kindertagesstätte Orber Straße 13.

Unter den Gebäuden Orber Straße 10 bis 16, Cunostraße 55, 56, der Kindertagesstätte, einschließlich angrenzender Teilflächen, befinden sich jeweils Tiefgaragen. Die Deckenoberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Erdaufschüttung darf die Höhenlage der jeweils erschließenden Straße bis max. 0,5 m überschreiten (Bebauungsplan IX-177). Hieraus resultiert eine Geländemodellierung, die im Blockinnenbereich zwischen der Kindertagesstätte und der Bebauung Charlottenbrunner Straße ihren tiefsten Punkt hat.

Zusammenhängende Grün- und Freiflächen existieren im Blockinnenbereich. Im Blockinnenbereich und auf den Grundstücken im Geltungsbereich gibt es vereinzelt Altbaumbestand, der unter die Baumschutzverordnung Berlin fällt. Die Flächen der zukünftigen Neubebauung sind gegenwärtig Brachflächen, die Kellerwände der ehemaligen Bebauung z. T. noch sichtbar.

Nordöstlich des Baublocks verläuft die Autobahn A 100 (Stadtring).

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine geschlossene Wohnbebauung (Siedlungsbau) mit vier und fünf Geschossen geprägt.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

### Bebauungsplan IX-177 (f. 11. Mai 1994)

Der 1994 festgesetzte Bebauungsplan IX-177 setzt den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung fest. Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen und Baulinien vorgenommen. Für den Bereich, der durch den Bebauungsplan IX-177-1 erfasst wird, sind sieben Vollgeschosse (Orber Straße 9, Cunostraße 57), beziehungsweise vier Vollgeschosse (Charlottenbrunner Straße 5A und 6) zulässig. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung

der Höchstgrenze für die Firsthöhe und die Festsetzung der Dachform (Flachdach). Im Einzelnen sind auf den Baugrundstücken folgende Geschossflächen (GF) zulässig: Cunostrasse 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A, - 4.500 m<sup>2</sup> (GFZ 2,3); Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9 - 4.100 m<sup>2</sup> (GFZ 2,7).

Die Baugrenzen der sechsten und siebenten Vollgeschosse sind in Bezug auf die Baugrenzen der baulichen Anlagen straßenseitig um mindestens 2,0 m und auf der Blockinnenseite um mindestens 1,45 m zurückzusetzen.

Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse und Firsthöhen sind architektonische Gliederungen mit einer Breite bis jeweils 0,5 m und einer Höhe bis 1,3 m sowie Dachbauten für technische Einrichtungen (Aufzugüberfahrten) in geringem Umfang (Grundfläche 1 m<sup>2</sup>, Höhe bis 1,0 m) zulässig.

Durch textliche Festsetzung wird, wegen der geringen Gebäudeabstände in der Charlottenbrunner Straße, ein Ausschluss von Fenstern in den Giebeln der Bestandsbauten festgelegt. Die Giebelwände sind zu begrünen.

Die Unterbringung der Pkw auf den Grundstücken wird ausschließlich in Tiefgaragen, die teilweise über die Baukörperfestsetzungen hinausgehen, zugelassen. Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

Der Bebauungsplan regelt die Erdaufschüttung über den Tiefgaragen und deren Begrünung. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass eine Einfriedung an der Charlottenbrunner Straße entsprechend dem historischen Vorbild zu erfolgen hat. Im Bebauungsplan werden der Erhalt einzelner Bäume und eine Begrünung der als Flachdach auszubildenden Dachflächen vorgeschrieben.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Nordöstlich verläuft der Autobahn-Stadtring A 100. Die nächsten Autobahnzufahrten sind die Anschlussstellen 13 – Hohenzollerndamm, 12 – Kurfürstendamm, 14 – Kreuz Wilmersdorf sowie die Anschlussstelle – Mecklenburgische Straße – der ehemaligen BAB A 104, die heute ein Ast der A 100 ist.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort durch die S-Bahnlinien S 4, 45, 46 (Ringbahn), Haltestelle Hohenzollerndamm, zu erreichen. Die Entfernung zum S-Bahnhof beträgt ca. 500 m. Darüber hinaus ist der Standort durch die Buslinien 110 (Paulsborner Straße, Haltestelle Grieser Platz) und 115 (Hohenzollerndamm, Haltestelle Friedrichsruher Straße) fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Der Geltungsbereich ist vollständig an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Die detaillierte Planung der Ver- und Entsorgung ist Gegenstand der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Durch die Berliner Wasserbetriebe wurde mit Schreiben vom 18.03.2010 darauf hingewiesen, dass beim Anschluss von neu versiegelten Flächen an die vorhandene Regenwasserkanalisation mit Einleitbeschränkungen zu rechnen ist.

## **2.7 Denkmalschutz**

Innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine in der Denkmalliste eingetragenen Denkmale und Denkmalbereiche.

## **2.8 Ortsstatute, Baulasten, Grunddienstbarkeiten**

### Ortsstatute, Baulasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Eintragungen vor.

### Grunddienstbarkeiten

Als Grunddienstbarkeiten ist für die Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, Charlottenbrunner Straße, 5A, Charlottenbrunner Straße 6 und Orber Straße 9 (vor der Flurstücksneubildung im Jahr 2011: Charlottenbrunner Straße 5 / Cunostraße 57, 5A und Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9) eingetragen, dass der Eigentümer verpflichtet ist, den an sein Grundstück grenzenden Teil des Bürgersteigs auf seine Kosten freizulegen, zu pflastern und dauernd zu unterhalten.

## **2.9 Altlasten**

Die Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, Charlottenbrunner Straße 6 und Orber Straße 9 (vor der Flurstücksneubildung im Jahr 2011: Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5 und Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9) sind als Verdachtsflächen im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 14120 und 14117 registriert. Es besteht der Verdacht auf Verfüllungen mit schadstoffhaltigem Trümmerschutt. Bei den zur Errichtung der Gebäude erforderlichen Maßnahmen kann es daher zu erhöhten Entsorgungskosten kommen.

Die Altlastenverdachtsflächen stellen keine Gefährdung für die bestehenden und im Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen dar. Zumal davon auszugehen ist, dass die Bodenverfüllungen im Zusammenhang mit der Errichtung einer Neubebauung vollständig beseitigt werden.

Die vorliegenden Hinweise aus dem Altlastenverdachtskataster führen nicht zu dem Erfordernis weitergehender Untersuchungen oder zu einem über das übliche Maß des Umgangs mit dem Bodenaushub hinausgehenden Aufwand.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182 für Berlin; GVBl. II S. 186 für Brandenburg und Rechtsverordnung vom 27. Mai 2015, GVBl. II Nr. 24).

## Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 5 des gemeinsamen LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven an Stelle einer Neuausweisung. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot. Mit der damit erwarteten erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was wiederum zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

## Landesentwicklungsplan Brandenburg – Berlin (LEP B-B)

Mit Inkrafttreten der Verordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 am 15. Mai 2009 (GVBl. S. 182) wird u.a. der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003, abgelöst.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im LEP B-B unter Punkt 4. dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß der Festlegungskarte 1 innerhalb des Gestaltraumes Siedlung und damit ist gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, grundsätzlich möglich.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan für Berlin (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 28. Januar 2016 (ABl. S. 296)), stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dar. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind die Inhalte des Bebauungsplanes zu entwickeln, wobei die Entwicklungsgrundsätze zum Flächennutzungsplan zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, einschließlich der angrenzenden Flächen, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W 2 (Geschossflächenzahl bis 1,5) dargestellt.

### **3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350) wurde auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin aufgestellt und enthält die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

Im Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ sind die Flächen im Geltungsbereich als „Siedlungsgebiet“, in welchem die naturhaushaltswirksamen Flächen zu erhöhen, bei Verdichtung kompensatorische Maßnahmen vorzusehen und emissionsarme Heizsysteme zu fördern sind, dargestellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebietes für den



Klimaschutz, in welchem der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelungen zu berücksichtigen sind.

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ werden die Flächen im Geltungsbereich als „bebauter Bereich“ und mit der Dringlichkeitsstufe III in Bezug auf die Versorgung mit öffentlichem Freiraum, den Anforderungen an den öffentlichen Freiraum und dem privaten bzw. halböffentlichen Freiraum ausgewiesen. Als Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen wird u. a. die Wiederherstellung der Vorgartenzonen genannt.

Gemäß dem Teilplan „Landschaftsbild“ handelt es sich bei den Flächen im Geltungsbereich um einen „Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“, in dem der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Grün- und Landschaftsstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung im Vordergrund stehen. Die Bereiche westlich der Orber Straße sind als Siedlungsbereiche mit einer besonderen Siedlungsgrünstruktur / Siedlungszusammenhang gekennzeichnet.

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ sind die Flächen im Geltungsbereich als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“, in welchem die außerordentlich hohe biotische Vielfalt, der gebietstypische Baumbestand zu erhalten (besonders großkronige Bäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten), die Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen zu extensivieren, zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen sowie Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung zu kompensieren sind, dargestellt.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen (§ 4 Abs. 1). In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

#### Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, beschlossen am 8. Juli 2014, trifft keine konkret plangebietsbezogenen Aussagen.

#### Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 3)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 beschlossen.

Der StEP Zentren 3 enthält keine Aussagen für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen. Die dem Plangebiet nächstgelegenen „Zentrentragenden Stadträume mit ausgeprägter Urbanität“ sind der westliche Kurfürstendamm und die Uhlandstraße in ein bzw. zwei Kilometer Entfernung (Karte: „Zentrentragende Stadträume“).

## Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr 2025)

Der Senat hat in seiner Sitzung am 29. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Verkehr beschlossen. Im Stadtentwicklungsplan Verkehr sind die BAB 100 als großräumige Straßenverbindung (Stufe I), der Hohenzollerndamm, der Straßenzug Teplitzer Straße / Hubertusallee als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und die Paulsborner Straße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt.

## Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) wurde vom Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen.

Gemäß den Analysekarten „Bioklima“ (am Tag - Karte 01 und in der Nacht - Karte 02) befindet sich das Plangebiet in Randlage zur dicht bebauten Innenstadt, die sowohl tags als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft wird. Ein prioritärer Handlungsbedarf für das Plangebiet besteht nicht (Karte 03 – „Maßnahmenplan Bioklima“).

Mit Blick auf die Grün- und Freiflächen besteht hinsichtlich der Stadtbäume im Siedlungsbereich eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber Niederschlagrückgang im Sommer (Karte 04 – „Analysekarte Grün- und Freiflächen“). Hieraus resultiert ein aktuell und perspektivisch prioritärer Handlungsbedarf (Karte 05 – „Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen“). Als Maßnahme zur bioklimatischen Entlastung wird das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen benannt (Karte 06 – Maßnahmenplan Bioklima, Grün- und Freiflächen“).

In der Analysekarte 07 „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisierung) dargestellt. Die vorhandenen Versickerungsmöglichkeiten sollen ausgeschöpft werden (Karte 10 – „Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen“).

Der StEP Klima stellt anhand verschiedener Stadtstrukturtypen die jeweiligen Anpassungspotenziale hinsichtlich des Bioklimas dar. Die Umgebung des Plangebietes ist dem Typ „Massiv veränderte Blockrandbebauung der Gründerzeit“ zuzuordnen. Für diesen Typ werden allgemein eine Erhöhung des Albedo (d. h. Verwendung hellerer Farben bei den Oberflächen von Fassaden, Dächern und befestigten Flächen), Baumpflanzungen, Entsiegelung und die Begrünung fensterloser Fassaden sowie Dachflächen als Maßnahmen benannt.

## Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### Lärminderungsplanung

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt in der Lärminderungsplanung für Berlin anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB (A) nachts und 65 dB (A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel verfolgt.

Da in Berlin sehr viele Straßen diese Pegel überschreiten, ist zunächst eine Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen (> 70 dB (A) am Tage und 60 dB (A) in der Nacht) erforderlich.

Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden somit zwei Stufen definiert:

1. Stufe:

70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden

2. Stufe:

65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die maximalen Verkehrsbelastungen liegen mit 190.000 Kfz / 24 h auf der BAB A 100, die nordöstlich des Plangebietes verläuft. Der Lkw-Anteil (Tag und Nacht) auf der A 100 im Abschnitt zwischen dem Kurfürstendamm im Norden und dem Hohenzollerndamm im Süden beträgt > 5 % (HotSpot – Bereich mit dem größten Handlungsbedarf).

Grundsätzlich ist zu solchen Hauptverkehrsstraßen anzumerken, dass die Bündelung von Verkehr auf diesen Straßen die Voraussetzung für die Entlastung von Wohngebieten bzw. ruhigeren Seitenstraßen ist. Hieraus folgt, dass entlang der Hauptverkehrsstraße bezüglich des Verkehrslärms üblicherweise ein hohes bis sehr hohes Belastungsniveau vorliegt. Dieses Belastungsniveau hat auch Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-177-1 (siehe Kapitel III 1.)

### **3.6 Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg 1 (BEP)**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der BEP beschlossen. Das Konzept sieht für die Grundstücke „Wohnen – W 2“ vor. Die benachbarten Baublöcke sind ebenfalls als Wohnbauflächen W 2 dargestellt. Das beinhaltet in der Regel eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 mit der Möglichkeit einer behutsamen Innenentwicklung.

Die angrenzenden Straßen sind als sonstige Straßen gekennzeichnet.

### **3.7 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne**

#### Benachbarter Bebauungsplan IX-14 (f. 23. März 1962)

Östlich der Cunostraße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-14. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Bundesautobahn, Stadtring Berlin, Friedrichruher Straße zwischen Nestorstraße und Hohenzollerndamm sowie für die Grundstücke Cunostraße 45-48a, 52-52a, Charlottenbrunner Straße 1, 44-47 und Hohenzollerndamm 50-52. Im Bebauungsplan sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und Bauflächen – allgemeines Wohngebiet WA – festgesetzt. Es werden Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen (Baukörperfestsetzungen). Die Wohnbebauung weist überwiegend fünf zulässige Vollgeschosse auf.

#### 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Baublock war im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe IV/3 ausgewiesen und wurde, mit Ausnahme einiger einzeln stehender Wohnbauten (Charlottenbrunner Straße 5A, 6, Orber Straße 17 bis 18, Cunostraße 53, Friedrichsruher Straße 31 bis 33) bis 1988 überwiegend als Kleingartenanlage genutzt. Eine bauliche Verwertung der Flächen wurde erst nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 1988 angestrebt. Zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Bebauung und einer adäquaten Gestaltung des Ortsbildes wurde 1989 für die Flächen des Kleingartengeländes ein beschränkter Realisierungswettbewerb für eine Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte ausgelobt. Die Wettbewerbsausschreibung forderte ausdrücklich, die südlich und nördlich der Kleingartenanlage gelegenen Grundstücke in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.

Das Wettbewerbsergebnis sah vier typologisch gleichartige siebengeschossige Wohngebäude entlang der Orber- und Cunostraße sowie im Innenhof die Errichtung einer Kindertagesstätte vor.

Die beiden Baukörper im Süden fanden aus gestalterischen Gründen bezüglich ihrer Fassadengestaltung – in Anlehnung an den Baustil der 20er Jahre – in der Charlottenbrunner Straße keinen direkten Anschluss an die vorhandenen Altbauten Charlottenbrunner Straße 5A und 6. Mit der vorgeschlagenen Eckausbildung sollte dennoch die optische Wirkung einer geschlossenen Bebauung an der Charlottenbrunner Straße erzielt werden. Auf die Bildung einer Zäsur zwischen den Altbauten und den Neubauten wurde seinerzeit stadtgestalterisch größter Wert gelegt.

Im Ergebnis des Wettbewerbs wurden die südlich gelegenen Grundstücke (Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A, Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9), wegen des hier bestehenden Neuordnungsbedarfs in den Bebauungsplan IX-177 aufgenommen. Mit der Einbeziehung dieser Grundstücke wurde zugleich das Ziel verfolgt, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Konzeption in Gänze umzusetzen.

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes IX-177 (1994) stellte sich in den Folgejahren heraus, dass weder der Eigentümer der Grundstücke Charlottenbrunner Straße 5-6 noch Kauf- bzw. Bauinteressenten bereit waren, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu realisieren.

Bei der Entscheidungsfindung wurde eine Beseitigung der Brachflächen höher bewertet als das Festhalten an der durch den Bebauungsplan IX-177 verfestigten städtebaulichen Konzeption. Der BVV-Ausschuss für Stadtplanung hatte daher in seiner Sitzung am 28. Mai 2008 einem Bebauungsvorschlag zugestimmt, der eine geschlossene Blockrandbebauung vorsah. Dem entsprechend ergab sich ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Bau-gesetzbuch.

## **II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Durch die Änderung der bestehenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer geschlossenen Blockrandbebauung geschaffen. Die Realisierungsbereitschaft der Eigentümer soll erhöht, die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation beseitigt und eine für Berliner Quartiere typische Blockrandbebauung wiederhergestellt werden.

Die Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet – und wesentliche Eckpunkte des bisherigen Gestaltkonzeptes – Anpassung / Berücksichtigung der Höhen der Bestandsbebauung, Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen, Begrünung der nicht überbaubaren Flächen – bleiben weiterhin erhalten.

Für die bauliche Nutzung auf den Grundstücken wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Baukörperfestsetzung mit sechs Vollgeschossen bzw. fünf Vollgeschossen in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze, im Bereich Charlottenbrunner Straße 5A und 6 mit fünf zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Auf den Grundstücken sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen. Die zulässige Unterbauung durch Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der Lage der Tiefgaragen auf den benachbarten Grundstücken fortgeführt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

### **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan IX-177-1 entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes („Wohnbaufläche W 2“, GFZ bis 1,5). Hinsichtlich der GFZ findet eine Überschreitung statt. Die Überschreitung ist vertretbar und gerechtfertigt auf Grund der angestrebten stadträumlichen Fassung der Eckbereiche (vgl. Kap. II.3.1, 3.2).

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist auch gegeben, wenn das Maß der baulichen Nutzung von der Darstellung des FNP abweicht (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Februar 1975 – IV C 74.72 -, BVerwGE 48, 70). Die höheren Maße gegenüber dem Flächennutzungsplan sind hier gerechtfertigt, da aufgrund der geringen Grundstückstiefen keine größeren Baumassen entstehen können, als sie auch im Bestand vorzufinden sind. Ein Einfügen der Neubebauung in den Baublock und den Ortsteil sind gewährleistet, zumal durch die Regelungen zu den zulässigen Höhen, dem baulichen Anschluss an die Bestandsbebauung (Übernahme der Trauf- und Firsthöhen) und den zulässigen Gebäudetiefen keine größeren Baumassen entstehen, als sie auch im Bestand vorzufinden sind. Entscheidend ist, dass die sich aus der Lage der Grundstücke (Eckgrundstücke) ergebenden Besonderheiten auf der Ebene des Flächennutzungsplans, der eine dem Gegenstand und der räumlichen Ausdehnung nach geringere Schärfe aufweist, noch keine Berücksichtigung finden konnten. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird durch die abweichende Konkretisierung, auch auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches, nicht berührt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. hierzu auch Kap. IV.1.).

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### **Allgemeines Wohngebiet** (zeichnerische Festsetzung)

Die Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A, 6 und Orber Straße 9 werden als "allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert und entspricht der bisher festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan IX-177. Mit der Festsetzung wird zudem der bestehenden Nutzung im übrigen Baublock und Quartier entsprochen.

##### Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet

Textliche Festsetzung Nr. 1: „*Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*“

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 eingeschränkt. Danach sind im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass der in diesem Bereich vorherrschende Wohngebietscharakter nicht durch Baulichkeiten für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe und -qualität führen können.

**Anlagen für Verwaltungen** sind aufgrund ihrer möglichen Publikumsintensität, dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden Störungen für die benachbarte Wohnnutzung unzulässig. Die Unterbringung von Anlagen für Verwaltungen sollte vorzugsweise in städtebaulich zentralen Ortslagen erfolgen.

**Gartenbaubetriebe** werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs und den mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild – Schaffung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit Übernahme der Trauf- und Firsthöhen aus der Bestandsbebauung – und der geringen Flächengröße der unbebauten Grundstücksteilflächen vereinbar sind.

**Tankstellen** werden zum einen aus städtebaulichen Gründen – niedrige Baukörper bzw. fehlende bauliche Fassung an den städtebaulich relevanten Ecken – ausgeschlossen. Zum anderen können sie aufgrund ihres Tag- und Nachtbetriebs, ihrer Publikumsintensität Störungen der Wohnnutzung hervorrufen. Sie werden von einem großen Kundenkreis u. a. auch wegen ihres Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maße verkehrsanziehend und verkehrsverstärkend, was erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe nach sich ziehen könnte. Zudem ist anzunehmen, dass die geringen Flächengrößen nicht den Anforderungen eines Tankstellenbetriebes genügen. Tankstellen befinden sich in der Nähe zum Plangebiet in der Hubertusallee 42-44, Hohenzollerndamm 41 und Forckenbeckstraße 55. Die Versorgung ist damit gesichert.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich über die durch Baugrenzen vorgenommene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen bestimmen die städtebaulich relevante maximale Kubatur der Baukörper. Alle städtebaulich bedeutenden Kriterien für die Ermittlung der baulichen Dichte sind damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden. Die restriktiven Festsetzungen sind hier erforderlich, um die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die Bestandsbebauung, durch Fortführung der Gebäudefluchten und Höhen, sicherzustellen.

#### Grundfläche / Grundflächenzahl

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche ist zu differenzieren zwischen der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung.

#### Grundfläche / Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

Gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ist die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Als überbaubare Grundstücksfläche gilt die im zeichnerischen Teil über Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Hieraus errechnet sich die zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl.

Vor der Flurstücksneubildung im Jahr 2011 ergaben sich folgende Werte: Für das Grundstück Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A (Flurstück 903/38) wird eine zulässige Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zugelassen, das entspricht einer GRZ von 0,52.

Die zulässige Grundfläche auf dem Grundstück Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9 (Flurstück 904/38), beträgt 860 m<sup>2</sup> und entspricht einer GRZ von 0,56.

Nach der Flurstücksneubildung im Jahr 2011 ergeben sich für die vier Grundstücke folgende Werte:

	<b>Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5</b>	<b>Charlottenbrunner Straße 5A</b>	<b>Charlottenbrunner Straße 6</b>	<b>Orber Straße 9</b>
<b>Flurstücksnummer</b>	202	201	200	199
<b>Grundfläche</b>	615 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	1229 m <sup>2</sup>	713 m <sup>2</sup>	788 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>	0,5	0,53	0,59	0,51

Für den gesamten Geltungsbereich ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 1.860 m<sup>2</sup> und eine GRZ von 0,53.

Zur Begründung der Überschreitung der GRZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung siehe nachfolgend unter „Überschreitung der Obergrenzen...“.

## Grundfläche / Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung

Für die Berechnung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Nach der Flurstücksneubildung im Jahr 2011 ergeben sich für die vier Grundstücke folgende Werte:

	<b>Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5</b>	<b>Charlottenbrunner Straße 5A</b>	<b>Charlottenbrunner Straße 6</b>	<b>Orber Straße 9</b>
<b>Flurstücksnummer</b>	202	201	200	199
<b>Grundfläche Gebäude</b>	615 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	1229 m <sup>2</sup>	713 m <sup>2</sup>	788 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>	0,5	0,53	0,59	0,51
<b>Grundfläche Tiefgarage</b>	195 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
<b>Neben-GRZ</b>	<b>0,65</b>	<b>0,61</b>	<b>0,66</b>	<b>0,68</b>
<b>GRZ-Erhöhung</b>	<b>30 %</b>	<b>15 %</b>	<b>12 %</b>	<b>33 %</b>

Die errechneten Werte liegen unter dem gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz der Baunutzungsverordnung zulässigen Prozentsatz von 50 % und deutlich unter der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen GRZ von 0,8. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können daher weitere nach § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung anzurechnende bauliche Anlagen (z. B. Tiefgaragenzufahrt) im Rahmen der Vorschriften des § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (50 %-Regelung) zugelassen werden.

### **Vollgeschoss** (§ 20 Baunutzungsverordnung) (zeichnerische Festsetzung)

Für die Bebauung auf den Grundstücken Charlottenbrunner Straße 5A und 6 werden fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung von fünf Vollgeschossen orientiert sich am Bestand und entspricht den vorhandenen Gebäuden gleichen Baualters im Baublock und in der Umgebung.

Bei den Eckgebäuden sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig. Mit dem Ziel einer Anpassung an die Bebauung auf den nördlichen Nachbargrundstücken sind in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen auf den Grundstücken Orber Straße 9 und Cunostraße 57 fünf Vollgeschosse zulässig (zeichnerische Festsetzung).

Die Traufkante des Altbaus an der Orber Straße 17 und der Dachabschluss des aus den 1950er Jahren stammenden Gebäudes an der Cunostraße setzten seinerzeit die Maßstäbe für die Höhenentwicklung der Gebäude Cunostraße 55, 56 und Orber Straße 10-12 und gaben den Anlass im Bebauungsplan IX-177, das sechste und siebente Vollgeschoss



als Staffelgeschoss auszubilden und auf diese Weise die Traufkante der fünfgeschossigen Bauteile zu betonen.

Mit der Beschränkung auf sechs bzw. fünf Vollgeschosse werden die Voraussetzungen zur Fortführung dieser einheitlichen Linie in der Höhenentwicklung entlang der Straßenräume geschaffen. Eine Neubebauung kann so zwischen Bestandsgebäuden unterschiedlichen Baualters vermitteln.

### **Höhenfestsetzung** (§ 16 Baunutzungsverordnung i.V.m. § 18 Baunutzungsverordnung) (zeichnerische Festsetzung)

Neben der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird eine zulässige Oberkante der baulichen Anlage (OK) von 68,3 m über NHN sowie eine Traufhöhe (TH) von 62,2 m über NHN festgesetzt. Die Oberkante der baulichen Anlagen beträgt auf den Grundstücken Cunostraße 57 und Orber Straße 9 in einem Abstand von 5,0 m zu den nördlichen Nachbargrundstücken 66,7 m über NHN.

Die Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage (TH und OK) erfolgt zusätzlich zur Festsetzung von sechs bzw. fünf Vollgeschossen. Eine Festsetzung ausschließlich der zulässigen Vollgeschosse hätte die Höhenentwicklung für die Baukörper nicht gewährleisten können, da die Geschosshöhen variieren können. Mit der Traufhöhe von 62,2 m über NHN kann sichergestellt werden, dass die sechs bzw. fünf Vollgeschosse umgesetzt werden und die Höhe sich in Verbindung mit der Bestandsbebauung weiter fortsetzt. Demnach werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Gebäude unterschiedlichen Baualters entlang der Verkehrsstraßen eine städtebaulich klare Linie in der Höhenentwicklung ausbilden.

### **Geschossfläche** (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) (zeichnerische Festsetzung)

Als überbaubare Grundstücksfläche gilt die im zeichnerischen Teil über Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Hieraus errechnet sich in Zusammenhang mit der Festsetzung zulässiger Vollgeschosse die zulässige Geschossfläche und Geschossflächenzahl.

Vor der Flurstücksneubildung im Jahr 2011 ergaben sich folgende Werte: Auf dem Grundstück Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A (Flurstück 903/38) wird eine Geschossfläche (GF) von 5.280 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das entspricht einer Geschossflächenzahl von 2,72.

Auf dem Grundstück Charlottenbrunner Straße 6 (Flurstück 904/38) beträgt die zulässige GF 4.320 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Geschossflächenzahl von 2,8.

Nach der Flurstücksneubildung im Jahr 2011 ergeben sich für die vier Grundstücke folgende Werte:

	Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5		Charlottenbrunner Straße 5A	Charlottenbrunner Straße 6	Orber Straße 9	
<b>Flurstücksnummer</b>	202		201	200	199	
<b>Grundfläche</b>	65 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>
<b>Geschosszahl</b>	5	6	5	5	5	6
<b>Geschossfläche</b>	3625 m <sup>2</sup>		1925 m <sup>2</sup>	2350 m <sup>2</sup>	2275 m <sup>2</sup>	
<b>Grundstücksfläche</b>	1229 m <sup>2</sup>		713 m <sup>2</sup>	788 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>	
<b>GFZ</b>	2,94		2,69	2,98	3,02	

Für den gesamten Geltungsbereich ergibt sich eine zulässige GFZ von 2,92.

Die zulässige Geschossfläche orientiert sich jeweils an den Baumassen der Bestandsbebauung Charlottenbrunner Straße 5A, 6, Cunostraße 56 und Orber Straße 10 und gestattet eine geschlossene Blockrandbebauung über sechs Geschosse. Die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 1,2 in allgemeinen Wohngebieten wird damit überschritten. Zur Begründung der Überschreitung siehe nachfolgend unter „Überschreitung der Obergrenzen ...“.

### **Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung**

§ 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sieht im allgemeinen Wohngebiet als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vor.

Vor der Flurstücksneubildung im Jahr 2011 ergaben sich folgende Werte: Für das Grundstück Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A errechnet sich eine Grundflächenzahl von 0,52 (GR 1.000 m<sup>2</sup>) und für das Grundstück Charlottenbrunner Straße 6, Orber Straße 9 von 0,56 (860 m<sup>2</sup>). Die Geschossflächenzahlen betragen 2,72 (5.280 m<sup>2</sup>) bzw. 2,8 (4.320 m<sup>2</sup>).

Nach der Flurstücksneubildung im Jahr 2011 ergeben sich für die vier Grundstücke folgende Werte:

	Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5	Charlottenbrunner Straße 5A	Charlottenbrunner Straße 6	Orber Straße 9
<b>GRZ</b>	0,5	0,53	0,59	0,51
<b>GRZ</b> <small>Gesamt</small>	0,53			
<b>GFZ</b>	2,94	2,69	2,98	3,02
<b>GFZ</b> <small>Gesamt</small>	2,92			

Der festgesetzte Bebauungsplan IX-177 gestattet über die Baukörperausweisung auf dem Baugrundstück Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A eine überbaubare Fläche von 872 m<sup>2</sup> (GRZ 0,44) und eine Geschossfläche von 4.500 m<sup>2</sup> (GFZ 2,31). Auf dem Bau-

grundstück Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9 wird eine überbaubare Fläche von 824 m<sup>2</sup> (GRZ 0,53) und eine Geschossfläche von 4.100 m<sup>2</sup> (GFZ 2,66) zugelassen.

Nach § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (Stand: 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1548) können die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Im Laufe des Planverfahrens wurde die Abwägung noch auf Grundlage der BauNVO-Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO vorgenommen. Im Vergleich zu den damaligen Voraussetzungen zur Überschreitung des Nutzungsmaßes sind die jetzigen Voraussetzungen durch die BauNVO-Novellierung erleichtert worden. Im Folgenden erfolgt die Begründung zur Nutzungsmaßüberschreitung nach § 17 Abs. 3 BauNVO (Stand 22. April 1993, BGBl. I S. 446):

Gemäß § 17 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Werte nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschritten werden, wenn

- städtebauliche Gründe dies erfordern und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und
- 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 werden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Gebäude Charlottenbrunner Straße 5A und 6 im Geltungsbereich stammen aus der Zeit um 1910. Der Baublock insgesamt ist durch einzeln stehende Gebäude, Wohnhausgruppen unterschiedlichen Baualters geprägt: Gebäude aus dem Jahr 1911 (Charlottenbrunner Straße 5A, 6, Orber Straße 17 bis 18), Gebäude der 50er Jahre (Friedrichsruher Straße 31 bis 33) und Gebäude aus den 90er Jahren (Orber Straße 10 bis 16, Cunostraße 54-56). Insgesamt überwiegt die Bebauung aus der Zeit um 1910 und den 1950er Jahren.

### Städtebauliche Gründe

Städtebauliche Gründe liegen vor, wenn eine städtebauliche Idee in einer Situation umgesetzt werden soll. Mögliche städtebauliche Nachteile sind durch die besondere Qualität der Planung ausgeglichen. Die Überschreitung der zulässigen Nutzungsmaße ist hier aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine geschlossene Blockrandbebauung ermöglicht werden, welche an die vorhandenen Strukturen in den benachbarten Baublöcken Charlottenbrunner-, Cuno- und Orber Straße anknüpft. Zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist eine Schließung der vorderen Ecken, analog den benachbarten Baublöcken, städtebaulich geboten.
- Eine Neubebauung muss zwischen der Bebauung im Stil der klassischen Moderne (Cuno- und Orber Straße) und den Altbauten (Charlottenbrunner Straße) vermitteln. Das kann nur erfolgen, indem bestimmte prägende Elemente der jeweiligen Bebauung übernommen bzw. in eine zeitgenössische Formensprache übertragen werden. Bereits im Rahmen des 1989 durchgeführten Realisierungswettbewerbes setzten die Traufkanten der Altbauten Orber Straße 17, Charlottenbrunner Straße 5A, 6 (ca. 16 m) und der Dachabschluss des 50er-Jahre-Baukörpers an der Cunostraße die Maßstäbe für die Höhenentwicklung der zwischenzeitlich realisierten Neubebauung und gaben den Anlass, dass sechste und siebente Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden und auf diese Weise die Traufkanten der Altbebauung fortzuführen. Auch zukünftig soll eine

Neubebauung zwischen den Trauf- und Firsthöhen der historischen Bebauung Charlottenbrunner Straße 5A, 6 und der Bestandsbebauung der 1990er Jahre Cunostraße / Orber Straße vermitteln.

Die Gestaltung von Eckgebäuden an Straßenkreuzungen (hier die Eckbereiche Cuno-/Charlottenbrunner Straße und Orber / Charlottenbrunner Straße) hat grundsätzlich eine städtebaulich hohe Bedeutung, da sie Zielpunkt von Sichtachsen sind.

Aus den vorab genannten Gründen kommt der Baukubatur und damit der baulichen Dichte im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes hier eine maßgeblich gestaltende Bedeutung zu. Eine Bebauung entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit einer GFZ von 1,2 könnte den Anforderungen nicht gerecht werden. Innerstädtisch gelegene Eckgrundstücke in geschlossener Bauweise sind – im Gegensatz zu Grundstücken, die nur mit der Front an das Straßenland angrenzen – generell durch höhere Nutzungsmaße gekennzeichnet. Hinzu kommt, dass die Bestandsgebäude Charlottenbrunner Straße 5A und 6 die für die um 1900 errichteten Gebäude typischen Seitenflügel aufweisen und damit eine „Bestands-GFZ“ mittransportieren. Ein Abriss der Seitenflügel ist nicht beabsichtigt, es handelt sich hier um eine qualitätvolle Wohnbebauung.

Die benachbarten Baublöcke zwischen Friedrichsruher Straße, Hohenzollerndamm, Warmbrunner- und Salzbrunner Straße weisen unterschiedliche Dichtewerte auf. Die baublockbezogene GRZ beträgt zwischen 0,25 (Block 7 zwischen Rinteler-, Orber-, Charlottenbrunner- und Salzbrunner Straße) und 0,37 (Block 11 zwischen Friedrichsruher-, Charlottenbrunner- und Cunostraße), die GFZ zwischen 1,16 (Block 14 zwischen Charlottenbrunner-, Orber-, Warmbrunner- und Salzbrunner Straße) und 1,79 (Block 11 zwischen Friedrichsruher-, Charlottenbrunner- und Cunostraße). Die gemittelte GRZ im Block 8, der auch die Fläche des Plangebietes umfasst, beträgt gegenwärtig 0,25, die GFZ 1,23 und liegt damit im unteren Bereich.

Die grundstücksbezogene GRZ und GFZ schwankt in Abhängigkeit von der Bebauungstypologie sehr stark. Die Bandbreite der GRZ und GFZ reicht von einer GRZ von 0,23 (Siedlungsbau der 50er Jahre) bis 0,58 (Bebauung um 1900) bzw. von einer GFZ von 0,93 (Siedlungsbau der 50er Jahre) bis 3,0 (Bebauung um 1900).

Bei der Betrachtung von geschlossen bebauten Eckgrundstücken ergeben sich im näheren Umfeld folgende Werte: Charlottenbrunner- 8-10 / Salzbrunner Straße 22, 24 - GRZ 0,34, GFZ 1,37; Charlottenbrunner- 7 / Orber Straße 28, 29 - GRZ 0,37, GFZ 1,49; Charlottenbrunner- 4 / Cunostraße 49 – GRZ 0,5, GFZ 2,48; Charlottenbrunner- 42, 42A / Orber Straße 8 – GRZ 0,56, GFZ 2,24; Charlottenbrunner- 43, 43A / Cunostraße 58, 58A – GRZ 0,34, GFZ 1,5; Warmbrunner- 38, 40 / Salzbrunner Straße 40 – GRZ 0,5, GFZ 1,99; Warmbrunner- 46, 48 / Orber Straße 1 – GRZ 0,53, GFZ 2,08; Hohenzollerndamm 57, 58 / Cunostraße 44 – GRZ 0,58, GFZ 3,0. Die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässige GFZ von 1,2 wird auf nahezu allen Grundstücken überschritten. Insofern stellt die Bebauung keine Sondersituation dar und fügt sich in die Umgebung ein.

Die Überschreitung der Nutzungsmaße wirkt sich nicht verändernd auf den Charakter des Baugebietes aus. Bereits der Siegerentwurf des Wettbewerbs sah eine straßenseitige Verlängerung der Gebäudekanten Cunostraße, Orber Straße bis auf Höhe der südlichen Bauflucht der Gebäude Charlottenbrunner Straße vor. Die Umsetzung des Konzeptes machte bereits im Bebauungsplan IX-177 eine Überschreitung der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung erforderlich.

Die Überschreitung der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ) ist daher auch vor dem Hintergrund des festgesetzten Bebauungsplanes IX-177 zu sehen. Mit dem Bebauungsplan IX-177-1 wird die bisherige zulässige Überbauung geringfügig erhöht. Der Zuwachs der GRZ- und GFZ-Werte sind wie vorab ausgeführt Erfordernisse (und zugleich besondere städtebauliche

Gründe, die die Überschreitung der Nutzungsmaße erfordern), die sich aus der Bevorzugung der städtebaulichen Lösung der Schließung der Blockränder bzw. Blockecken verbunden mit einer Aufnahme der Traufkanten aus der jeweiligen Nachbarbebauung ergeben. Die beabsichtigte Höhenentwicklung trägt zur Arrondierung der Höhen im Baublock bei. Die Neubebauung fügt sich somit sowohl hinsichtlich der Eckausprägungen als auch der Höhenentwicklung in das städtebauliche Gesamtgefüge ein und stellt keine Sondersituation dar. Eine geringere Zahl der Vollgeschosse ergäbe keine städtebaulich adäquate Lösung. Im Interesse der verfolgten städtebaulichen Lösung ist die Inanspruchnahme eines zusätzlichen Anteils an überbaubarer Fläche erforderlich und die zusätzliche Versiegelung und Verdichtung städtebaulich vertretbar.

### Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nicht entgegen. Gut erschlossene Stadtbereiche sind auch aus stadtwirtschaftlichen Gründen, nicht zuletzt aber auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, möglichst intensiv zu nutzen (§ 1a Baugesetzbuch). Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes liegen nicht vor. Im Gegenteil kann durch die Schließung der Baulücken eine bislang unbefriedigende Situation beseitigt werden. Belange des Denkmalschutzes werden nicht beeinträchtigt.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass es in den vergangenen Jahrzehnten keine Bereitschaft seitens des Eigentümers und sonstiger Bauinteressenten gab, die Grundstücke entsprechend dem ursprünglichen Konzept, welches auch Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan IX-177 war, zu bebauen.

### Ausgleichende Umstände und Maßnahmen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden

#### *Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nur Nutzungen zugelassen, die gebietsverträglich sind und die vorhandene Wohnnutzung im und angrenzend an den Bebauungsplan nicht stören.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist gewährleistet und die (interne) Verschattung auf den Grundstücken vertretbar. Die gemäß § 6 Berliner Bauordnung Berlin erforderlichen Abstandflächen von 0,4 H an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden eingehalten.

Im Geltungsbereich sind keine Nutzungen zulässig, die das Baugebiet bzw. die Wohnnutzung stören (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Bestandsbebauung weist hinsichtlich ihrer Grundausbildung eine gute Wohnqualität auf. Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude kann durch Instandsetzungsmaßnahmen und die Wohnungen können in Bezug auf eine moderne Ausstattung in einen den heutigen Wohnansprüchen genügenden Standard gebracht werden. Die Neubauten werden heutigen Wohnansprüchen durch eine zeitgemäße Ausstattung genügen und müssen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Belichtung von Aufenthaltsräumen erfüllen. Städtebauliche Missstände sind auf Basis der o.g. Ausführungen nicht zu erkennen.

#### *Ausgleichende Umstände*

Angrenzend an die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen besteht innerhalb des Baublocks eine große zusammenhängende, öffentlich zugängliche Freifläche für die Anwohner, die eine angemessene Berücksichtigung der Versorgung der Bewohner mit Grünflächen und

der ökologischen Belange ermöglicht. Die Freiflächen der Grundstücke schließen durch die beabsichtigte Bauweise unmittelbar an diese Fläche an.

Im Blockinnenbereich befindet sich eine Kindertagesstätte, die zur Abdeckung der Infrastrukturbedarfe herangezogen werden kann.

Der Standort ist verkehrlich sehr gut angebunden. Über das übergeordnete Straßennetz und die Nähe zur S-Bahnhaltestelle bestehen günstige Voraussetzungen zur Erreichung von Arbeitsstätten in anderen Teilen Berlins.

#### *Ausgleichende Maßnahmen*

Als ausgleichende Maßnahme im Sinne von § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung wird im Geltungsbereich der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Zulässig sind lediglich Tiefgaragen mit Erdaufschüttungen von mindestens 0,8 m. Die Erdaufschüttung ermöglicht eine qualitätsvolle Begrünung, z. B. mit Sträuchern. Die ausschließliche Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen mit Erdaufschüttungen für Begrünungen trägt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei. Zudem wird sichergestellt, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zusammenhängende Vorgartenflächen mit einer Breite von 5 m bis 7 m entstehen können. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Mit diesen Festsetzungen wird dafür gesorgt, dass dem ruhenden Verkehr hinreichend Rechnung getragen wird und zugleich die Flächen außerhalb der Baugrenzen weitestgehend als begrünte Freiflächen verbleiben.

#### *Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt*

Bei der Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen für die Bebauung handelt es sich nicht um ökologische oder als Freifläche besonders wertvolle oder nutzbare Flächenanteile. Auf Grund der Baukörperfestsetzungen des Bebauungsplanes IX-177 handelt es sich lediglich um eine Art „Abstandsfläche“ zwischen eng nebeneinander stehenden Gebäuden. Bei einer Neubebauung werden zudem die Reste der ehemaligen Bebauung beseitigt und umweltgerecht entsorgt.

Luftschadstoffemissionen als zusätzliche, erhebliche Belastungsquelle für das örtliche Klima resultieren aus der Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet – nicht.

#### *Bedürfnisse des Verkehrs*

Die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs liegt ebenfalls vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer zentralen Lage; mit Anbindung an die S-Bahn und mehrere Buslinien. Ebenso sind Erschließungsstraßen für den Individualverkehr in ausreichendem Maße vorhanden. Das zukünftige Aufkommen im motorisierten Individualverkehr kann durch die Errichtung einer Tiefgarage aufgefangen werden.

#### *Ergebnis*

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass eine Nutzungsmaßüberschreitung (GRZ, GFZ) nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen hier geboten ist, die Überschreitung durch Maßnahmen und Umstände ausgeglichen werden kann, nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf die Umwelt nicht zu befürchten sind und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Bauweise** (§ 22 der Baunutzungsverordnung)

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4: „Für das allgemeine Wohngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.“

In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Festsetzung betrifft alle Geschosse, jeweils bezogen auf die gesamte seitliche Grundstücksfläche im Bereich der überbaubaren Flächen.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise stellt die Wiederherstellung einer Blockrandbebauung entlang der Charlottenbrunner-, Orber- und Cunostraße und damit den Anbau an die Bestandsbebauung sicher. Eine Schließung der Ecken fügt sich in das Ortsbild, welches nördlich der Charlottenbrunner Straße durch überwiegend geschlossene Bebauung geprägt ist, ein.

### **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO - textliche Festsetzung)

Textliche Festsetzung Nr. 2: *„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“*

Die Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen erfolgt durch Baugrenzen (Baukörperfestsetzung). Damit wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche von der überbaubaren Grundstücksfläche abgegrenzt.

Die bisherigen Baugrenzen und Baulinien, die die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses vom September 1989 zum Ziel hatten (Beibehaltung von Öffnungen zwischen Bestands- und Neubebauung), werden aufgehoben und durch eine neue, den maximalen Rahmen der Baukörper begrenzende Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen ersetzt. Durch die nunmehr beabsichtigten Festsetzungen werden die Voraussetzungen für eine geschlossene Blockrandbebauung geschaffen.

Die Bebauungstiefe beträgt, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze zwischen 13,0 m (Cuno-, Orber Straße) und im Bereich der rückwärtigen Anbauten Charlottenbrunner Straße 5A und 6 maximal 24,8 m.

Die Bebaubarkeit ist durch die Baukörperausweisung, die Anzahl der Vollgeschosse, die Gebäudeoberkante und die Traufhöhe definiert. Zusätzlich wird zur Rechtssicherheit und Klarstellung die textliche Festsetzung Nr. 2 aufgenommen.

### Abstandsflächen

Die von Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker, die aufgrund ihrer Abmessungen dem Baukörper untergeordnet sind, außer Betracht. In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 7 BauO Bln bis zu festgelegten Abmessungen z.B. Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume oder Einfriedungen zulässig.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Diese Vorschrift geht ursprünglich auf die Sicherung des Brandschutzes zurück. Zudem müssen die Anforderungen der Notfallrettung erfüllt werden. Diese Aspekte können heute i.d.R. auch durch bauliche und technische Vorkehrungen gewährleistet werden. Das Abstandsflächenrecht dient jedoch auch der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist grundsätzlich die Einhaltung der bauord-

nungsrechtlichen Mindeststandards, d.h. ein Abstand von 0,4 der Wandhöhe, anzusetzen.

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, wie in dem vorliegenden Fall, nicht möglich.

Vor der Flurstücksneubildung im Jahr 2011 ergab sich für die seinerzeit zwei Grundstücke im Geltungsbereich folgende Erstreckung von Abstandsflächen auf einem Nachbargrundstück: Von dem Gebäude auf dem Grundstück Charlottenbrunner Straße 6 kommt es zu Abstandsflächen, die auf einer Fläche von ca. 3,5 m<sup>2</sup> auf der hinteren Fläche des Nachbargrundstücks Charlottenbrunner Straße 5A liegen.

Die Abstandsflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich innerhalb der Baugrundstücke. Formal ergibt sich aus dem nach 1,6 m „abknickenden“ Grenzverlauf, gemessen von der Gebäudekante der Bestandsbebauung Charlottenbrunner Straße 6, eine geringe Abstandsflächenüberlappung (§ 6 Abs. 8 BauO Bln) von ca. 3,5 m<sup>2</sup> auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dieser Verlauf ist untypisch und daher ist die geringfügige Überschreitung städtebaulich gerechtfertigt. Es ergeben sich keine Nachteile hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung der angrenzenden Wohngebäude. Mit der Baukörperfestsetzung hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln sein Bewenden.

Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-177-1 auch unter gesundheitlichen Aspekten nicht vorhanden.

Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach erfolgter Grundstücksteilung vorliegenden Grundstückszuschnitte führen die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen in folgenden zwei Fällen zu einer Erstreckung der Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke:

1. Durch das Gebäude auf dem Grundstück Charlottenbrunner Straße 6 kommt es zu Abstandsflächen, die auf einer Fläche von ca. 22,5 m<sup>2</sup> auf dem Nachbargrundstück Orber Straße 9 liegen.
2. Von dem Gebäude auf dem Grundstück Orber Straße 9 kommt es zu Abstandsflächen, die auf einer Fläche von ca. 2,5 m<sup>2</sup> auf dem Nachbargrundstück Charlottenbrunner Straße 6 liegen.

Die Erstreckung von Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück in den Fällen eins und zwei führen gleichzeitig zu einer Überdeckung von Abstandsflächen auf einer Fläche von ca. 24,5 m<sup>2</sup>. Da die Außenwände des Baukörpers auf dem Grundstück Orber Straße 9 und des östlich angrenzenden Bestandsgebäudes in einem Winkel von 96° zueinander stehen, wird den bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu möglichen Überdeckungen von Abstandsflächen entsprochen.

Hervorzuheben ist, dass die Erstreckung und Überlappung von Abstandsflächen auf den Nachbargrundstücken, die ursprünglich eigentumsrechtlich einem Grundstückseigentümer gehörten, in den o.g. Fällen eins und zwei durch eine Grundstücksteilung entstanden ist, die nach dem Zeitpunkt der Planreife gemäß § 33 BauGB des Bebauungsplanentwurfs IX-



177-1 erfolgte. Weiterhin werden die Abstandsflächen in den o.g. Fällen eins und zwei nicht überbaut.

Die Erstreckungen und Überlappung der Abstandsflächen auf die jeweiligen nach Norden ausgerichteten Nachbargrundstücke führen nicht zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse; die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude ist nicht eingeschränkt. Auch ein Einblick in die jeweiligen Wohnungen der Gebäude ist durch die Gebäudestellung stark eingeschränkt, weswegen in dieser Hinsicht keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Weiterhin handelt es sich um eine übliche Wohnsituation bei geschlossenen bebauten Eckgrundstücken.

### **3.4 Grünfestsetzungen**

#### Verpflichtung zum Anpflanzen

Textliche Festsetzung Nr. 5: *„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, ausgenommen sind Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen.“*

Die textliche Festsetzung dient dem Zweck, eine gärtnerische Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Erhalt und Pflege zu gewährleisten.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild wirken sich Bepflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Zudem wird gewährleistet, dass sich im allgemeinen Wohngebiet eine Vorgarten- und Innenhofbegrünung entwickeln kann, die den Wohnbedürfnissen der Bewohner entspricht, zur Steigerung des Wohnwertes und zur Aufwertung des Straßenraumes beiträgt sowie gleichzeitig eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung darstellt.

Aus diesem Grund werden auch die Geschossdecken von Tiefgaragen in die zu bepflanzende Fläche einbezogen. Die Erdaufschüttung über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Diese Höhe schafft die Mindestvoraussetzung für eine qualitätsvolle Bepflanzung der Tiefgaragen, die auch regenarme Perioden überdauert und die Standsicherheit möglicher Sträucher gewährleistet.

Von der Bepflanzungsverpflichtung ausgenommen sind aus funktionalen Gründen Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen.

### **3.5 Ausschluss von Stellplätzen, Garagen / Zulässigkeit Tiefgaragen**

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3: *„Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.“*

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und privilegiert auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen „TGa 1“ zulässig. Aus Bodenschutzgründen werden die Tiefgaragen auf ein Geschoss begrenzt. Durch die Tiefgaragen werden die nach dem Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen eingehalten (s. Pkt. 3.2, Grundfläche/Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung).

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und ist eine ausgleichende Maßnahme im Sinne von § 17 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung. Eine Störung der Aufenthaltsqualität sowie eine Beeinträchtigung des Freiraumes durch Stellplätze oder Garagen wird so angesichts der geringen Grundstücksgröße und der baulichen Verdichtung vermieden und ein zusammenhängender begrünter Blockinnenbereich geschaffen. Auch wenn in Berlin ein Stellplatznachweis nicht zu erbringen ist, soll durch die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen der öffentliche Straßenraum und die angrenzende Wohnbebauung vom Parksuchverkehr entlastet werden. Insgesamt lassen sich ca. 44 Stellplätze innerhalb der Tiefgaragen-Flächen realisieren.

Die Regelung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan IX-177.

### **3.6 Straßenverkehrsflächen**

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 6)

Die angrenzenden öffentlichen Straßen Cuno-, Charlottenbrunner- und Orber Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt.

Die über den Bebauungsplan IX-177 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Straßen Charlottenbrunner-, Orber- und Cunostraße werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien erneut festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke ist über die umliegenden Straßen gesichert.

Für die im Geltungsbereich liegenden Straßenabschnitte sind keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

#### Regelung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Textliche Festsetzung Nr. 6: *„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“*

Die textliche Festsetzung Nr. 6 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

### **3.7 Aufhebung bisherigen Planungsrechts**

Textliche Festsetzung Nr. 7: *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“*

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über die Aufhebung der bisherigen Rechtsnorm zu treffen. Entsprechend dem Bestimmtheitsgebot erfolgt durch die textliche Festsetzung eine Aussage über die Aufhebung bisheriger Vorschriften. Dies sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-177 in diesem Bereich.

### **3.8 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt, d.h. in die Eigentümernrechte eingegriffen.

In dem Bebauungsplan wurden die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingestellt:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung neuer Wohnungen in einer innerstädtischen Randlage,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange der Umwelt

Bei den erkennbaren privaten Belangen der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-177-1, handelt es sich im Wesentlichen um die private Baufreiheit.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, welche die private Baufreiheit und die Nutzung des Baugrundstücks beschränken. Es handelt sich im Wesentlichen um

- die Festsetzung der Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet),
- den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen,
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen,
- die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens IX-177-1 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen. Bei dem Standort handelt es sich um ein gut erschlossenes Gebiet. Die Entwicklung des Grundstücks mit Wohnen entspricht dem öffentlichen Interesse und den privaten Interessen der Grundstückseigentümer.

Mit der Entwicklung der Fläche zu einem Wohnstandort werden die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt erfordert die Schaffung neuen Wohnraums in dieser Lage. Die charakteristische Bebauungsdichte ist im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben erfolgt zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung im Geltungsbereich und der vorhandenen umliegenden Wohnnutzung.

Die Baukörperausweisung und die vorgenommenen Höhenfestsetzungen entsprechen der Höhenentwicklung in der Umgebung.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünt. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Durch die Planung sind keine Verschlechterungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan IX-177 festzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-177-1, die die privaten Interessen der Grundstückseigentümer einschränken, dienen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Verbesserung des Stadtbildes.

### III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Da der Bebauungsplan IX-177-1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde (siehe Kapitel IV 1), wurde von der Umweltprüfung, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung von Umweltauswirkungen i.S. des § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Trotzdem sind die Auswirkungen der Planung auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Begründung darzustellen. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 7 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen.

#### **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund.

#### Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem gut erschlossenen Stadtgebiet, welches, aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der Verkehrsanlagen, als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Bei der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Gewichtung der Einzelinteressen ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es sich um die Wiederaufnahme der Wohnnutzung handelt und bereits gegenwärtig Baurecht besteht.

Die stärkste Lärmquelle, von der das Plangebiet beeinträchtigt wird, ist die nördlich des Baublocks gelegene Stadtautobahn BAB A 100. Sie weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zwischen 60.001 und 70.000 KFZ/24 h auf. Der Hohenzollerndamm, der sich südöstlich des Plangebietes befindet, weist zwischen 30.001 und 40.000 KFZ/ 24 h (Umweltatlas, Stand 2009) auf. Die vorhandene Bebauung wirkt z. T. als abschirmende Bebauung für die Freiräume im Blockinnenbereich und damit auch für die Hoffassaden der Bebauung auf den Grundstücken Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A, 6 und Orber Straße 9.

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Die DIN 18005 sieht für ein allgemeines Wohngebiet folgende Orientierungswerte vor:

- Tag: 55 dB (A)
- Nacht: 45 dB (A)

Sowohl der Karte „Straßenverkehrslärm (Tag 6-22 Uhr)“ als auch der Karte „Straßenverkehrslärm (Nacht 22-6 Uhr)“ aus dem Umweltatlas sind keine Lärmwerte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-177-1 vorhanden.

Der im Umweltatlas verfügbaren strategischen Lärmkarte Straßenverkehr Lärmindex  $L_N$  (Stand 2012) ist zu entnehmen, dass die Lärmwerte unter 50 dB (A) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-177-1 betragen.

Die strategische Lärmkarte  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr (Stand 2012) stellt Lärmwerte unter 55 dB (A) im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs dar. Lediglich zwei kleinere Teilflächen weisen Lärmwerte zwischen 55 – 60 dB (A) auf:

1. straßenzugewandte Seite auf dem Grundstück Charlottenbrunner Straße 5 (ca. 7 m<sup>2</sup>)
2. straßenzugewandte Seite auf dem Grundstück Cunostraße 57 ( ca. 45 m<sup>2</sup>)

Die Werte der DIN 18005 sind lediglich Orientierungswerte, d.h. ihre Einhaltung ist zwar generell anzustreben, eine Überschreitung jedoch ist in Abhängigkeit von der örtlichen Situation auch möglich. Insbesondere in vorbelasteten Bereichen z.B. bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Insbesondere in vorbelasteten Gebieten sollte eine Überschreitung nicht flächenhaft sein und im Allgemeinen auch nicht mehr als 5 dB (A) betragen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch eine geringfügig zu betrachtende Überschreitung von 5 dB (A) nicht zu erwarten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB (A) ruft nicht das Erfordernis eines aktiven Lärmschutzes hervor. Das Auslösekriterium (vgl. Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Nr. 1/2014 „Änderung zur Berücksichtigung der DIN 1409 in der Bauleitplanung“) wird auch nicht überschritten. Das Auslösekriterium wird für Aufenthaltsräume in Wohnungen mit  $L_{den}$  oder  $L_{night} + 10 \text{ dB(A)} \geq 63 \text{ dB(A)}$  angegeben. Festsetzungen zum Lärmschutz sind insofern im Bebauungsplan nicht erforderlich.

### Luftbelastungen

Grundsätzlich ist im Nahbereich der Stadtautobahn von erhöhten Luftbelastungen durch den Kfz-Verkehr auszugehen. Durch den Verkehr werden insbesondere Feinstaub und Stickoxide erzeugt.

Die Autobahn und der Abschnitt des Hauptstraßennetzes Hohenzollerndamm, zwischen Hohenzollernbrücke und Cunostraße, weisen einen Index der Luftbelastung für PM 10 und NO<sub>2</sub> > 2 (sehr hoch belastet) auf.

Bei der Beurteilung der Luftgütequalität ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Entfernung von der Straße die Schadstoffbelastung sehr schnell bis zum allgemeinen Niveau abnimmt. Bedingt durch die Entfernung von der Stadtautobahn und die Bebauung sowohl entlang des Hohenzollerndamms als auch der Friedrichsruher Straße ist nur ein geringer Einfluss auf die Luftgütequalität im Plangebiet durch die Hauptverkehrsstraßen zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem innenstadtnahen Gebiet, welches, aufgrund der vorhandenen Verkehrsanlagen, als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Bei der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Gewichtung der Einzelinteressen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass eine Wohnbaunutzung bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-177 zulässig ist.

### Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen, angrenzend an den großzügigen Blockinnenbereich, schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine attraktive zusammenhängende Gestaltung der wohnungsnahen Freiflächen.

## **Schutzgüter Naturhaushalt**

### Schutzgut Boden

Die im Bebauungsplan IX-177 zulässige Versiegelung – Grundfläche – wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan IX-177-1 von ca. 1.696 m<sup>2</sup> auf 1.860 m<sup>2</sup> erhöht.

Die Erhöhung resultiert aus der beabsichtigten Schließung der Ecken zur Beseitigung der gegenwärtig städtebaulich unbefriedigenden Situation. Der zusätzlichen Versiegelung stehen Maßnahmen gegenüber, die geeignet sind, die Zunahme wieder auszugleichen. Bei Realisierung einer Neubebauung ist davon auszugehen, dass die Reste der ehemaligen Bebauung beseitigt und umweltgerecht entsorgt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen unmittelbar an die Freiflächen des Blockinnenbereiches anschließen und so zusammenhängende Grünflächen entstehen können. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, die Errichtung von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Flächen wird ausgeschlossen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden resultieren aus der Zunahme der Versiegelung nicht.

### Schutzgut Wasser

Mit der Umsetzung der Planung sind, bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Nutzungen, keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil des Oberflächenwassers auf den Grundstücken versickert und sich die Begrünung im Wohngebiet positiv auf die Grundwasserschutz- und Rückhaltefunktion im Naturhaushalt auswirkt.

Eine erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser ist nicht zu erwarten.

### Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt aufgrund der Nähe zur Autobahn in einem klimatisch belasteten Gebiet. Es ist nach Umweltatlas für Berlin als Areal mit stark verdichteter Bebauung, kleineren Park- und Brachflächen und Mitteltemperaturen eingestuft. Dem Gebiet wird eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsverdichtungen bescheinigt. Der Erhalt der Freiflächen, die Erhöhung des Vegetationsanteils und die Verbesserung der Durchlüftung werden als mögliche Maßnahmen zur Verbesserung benannt.

Durch die bislang im Bebauungsplan IX-177 erfolgten Festsetzungen verbleiben Öffnungen zwischen der Bestandsbebauung Charlottenbrunner Straße und einer Neubebauung. Auch bei einer Schließung der Blockränder wird der Verlust von klimawirksamen Flächen im Geltungsbereich als gering eingeschätzt, da die im Bebauungsplan IX-177 vorgesehenen Öffnungen nur 3 m bzw. 10 m betragen.

Die lokalklimatische Situation wird geringfügig durch den Baumverlust beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist jedoch räumlich begrenzt, da die Bäume nur eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion besitzen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Schutzgut Pflanzen

Zur Umsetzung der Planung sind Baumfällungen erforderlich. Die Bäume sind überwiegend über die Baumschutzverordnung geschützt. Bei Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Da Baumpflanzungen bei Realisierung der Tiefgarage oberhalb der Unterbauung bei einer Deckschicht von 0,8 m nicht möglich sind, ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung einer Ausgleichsabgabe, zumindest anteilig, zu

rechnen ist. Der überwiegende Teil des Baumverlustes ist bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-177 zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass auf den Baugrundstücken bei Umsetzung der Planung die sonstigen Vegetationsbestände auf den Brachflächen vollständig verloren gehen. Hierbei handelt es sich um die für Brachflächen typische spontane Vegetation (Gehölzaufwuchs und Ruderalvegetation), z. T. auf Resten der ehemaligen Bebauung.

Auf der Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan entstehen im allgemeinen Wohngebiet auf den nicht überbaubaren Flächen Vegetationsflächen. Diese Vegetationsflächen schließen unmittelbar an die vorhandenen Grün- und Freiflächen der Nachbargrundstücke an.

Für das Plangebiet liegt bisher kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten vor. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet liegt bisher kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten vor. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **Stadtbild**

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird durch die Schließung der Blockränder eine Aufwertung der städtebaulichen Situation ermöglicht. Eine Neubebauung mit den bisherigen Festsetzungen (Verzicht auf einen Anbau an die Bestandsbebauung, Schaffung von Öffnungen und Durchwegungsmöglichkeiten) hat sich als nicht umsetzbar erwiesen. Der Bebauungsplan trifft gezielt Festsetzungen, um von der historischen Bebauung auf die in den 1990er Jahren errichtete Bebauung überzuleiten.

Das Plangebiet befindet sich in Innenstadtrandlage und war ursprünglich bebaut. Die Neubebauung trägt zu einer wesentlichen Verbesserung des Ortsbildes bei.

### **Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt und Auswirkungen daher nicht zu erwarten.

### **Schutzgebiete**

Von der Planung sind keine Schutzgebiete oder Teile von Natur und Landschaft betroffen, die den besonderen Schutzbestimmungen des Naturschutzrechts unterliegen.

### **Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen Umweltauswirkungen der Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Stadtbild sowie Kultur- und Sachgüter sind in dem weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

### **Ergebnis**

Im Ergebnis der Beurteilung der Auswirkungen der umweltrelevanten Aspekte auf die Umwelt bestehen keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a-i Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima /

Luft, Pflanzen und Tiere) sowie keine negativen umweltbezogenen Auswirkungen auf Menschen. Eine Neubebauung wird sich deutlich positiv auf das Stadtbild auswirken.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung**

Nach § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a BauGB ist im Verfahren der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweise Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. Diese Abwägung richtet sich nach den Kriterien, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich sind. Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert) im Bebauungsplanverfahren IX-177-1 keine Anwendung findet. Ursächlich hierfür ist, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und damit die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermieden wird.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den geschützten Baumbestand werden nach der Baumschutzverordnung im Rahmen eines gesonderten Bescheides im Zulassungsverfahren festgelegt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelung.

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke schafft.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung an den Kreuzungsbereichen Charlottenbrunner- / Cunostraße und Charlottenbrunner- / Orber Straße, um die bestehenden Blockränder zu schließen und eine städtische Kante zu den Straßenräumen auszubilden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes trägt dazu bei, das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Damit werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Gleichzeitig trägt die Verdichtung zur Nutzung und verbesserten Auslastung vorhandener Infrastruktur bei. Damit werden die Planungsgrundsätze / -leitlinien gemäß § 1 Baugesetzbuch berücksichtigt.

Die Festsetzungen fügen sich in das Umfeld ein, dessen Nutzungsstruktur im Bebauungsplan fortgesetzt wird. Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken und die Festsetzung von Tiefgaragen sollen zur Entlastung der Freiflächen und der Straßenräume beitragen und entsprechen der Nutzung im nördlichen Baublock.

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken sich durch die Beseitigung der Brachflächen insgesamt und langfristig positiv auf die Allgemeinheit aus. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung kann zudem den erkennbaren Interessen des Grundstückseigentümers entsprochen werden.



Die Festsetzungen wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und zukünftig wohnenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohnverhältnisse.

### **3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine.

### **4. Weitere Auswirkungen**

#### **4.1 Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Keine.

#### **4.2 Gender Mainstreaming**

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG Bau) von Juli 2004 sind die Auswirkungen eines Bebauungsplanes hinsichtlich der Belange von Gender Mainstreaming in die Abwägung mit einzustellen.

Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.

#### **4.3 Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Der Einsatz der Planungsinstrumente nach §§ 14 ff. BauGB war nicht notwendig.

## **IV. VERFAHREN**

### **1. Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Gemäß § 13a Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die gemäß § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung zulässige Grundfläche

- 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundes-naturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-177-1 liegt innerhalb der Siedlungsfläche und es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Das zurzeit maßgebliche Planungsrecht bildet der festgesetzte Bebauungsplan IX-177. Es handelt sich damit um ein Gebiet mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen auf Teilflächen durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Eine Änderung des festgesetzten Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage von § 13a Abs. 4 Baugesetz-buch.

Die festzusetzende Grundfläche im Bebauungsplan beträgt ca. 1.860 m<sup>2</sup>. Es bestehen kei-ne Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem Vorhaben stehen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen An-haltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch). Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind solche Flächen der Forst Grunewald und die Fließwiese Ruhleben. Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens liegen hier vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die Vorschriften des vereinfachten Verfah-rens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch anzuwenden. Im vereinfachten Ver-fahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltber-icht nach § 2a Baugesetzbuch, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammen-fassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen; § 4c Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden.

Mit dem Bebauungsplan werden zudem die Voraussetzungen für die Versorgung der Be-völkerung mit Wohnraum geschaffen. Der Bebauungsplan erfüllt damit die Vorschriften nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch.

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch nach den allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 3 Baugesetzbuch) sowie gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch) – vgl. hierzu Kap. III Pkt. 1.

## **2. Mitteilung über die Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 17. Juli 2008 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplanes IX-177-1 informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. I B, hat mit Schreiben vom 22. August 2008 mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen und das Verfahren zum Bebauungsplan IX-177-1 nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden kann.

Das Verfahren wird gemäß § 6 AGBauGB durchgeführt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 28. August 2008 mit, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-177-1 im Einklang mit den Aussagen der zu berücksichtigenden Raumordnung und Landesplanung befindet.

## **3. Beteiligung BVV-Ausschuss für Stadtplanung**

In der 22. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung am 28. Mai 2008 befürwortete der Ausschuss die Änderung des Bebauungsplanes IX-177.

## **4. BA-Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Behörden**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 18. August 2009 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 231 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-177-1 und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Verbunden mit dem Aufstellungsbeschluss beschloss das Bezirksamt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch.

## **5. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

Die Veröffentlichung über die Aufstellung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 28. August 2009 auf Seite 2150.

Ebenso erfolgte die Bekanntmachung über die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch, der Verzicht auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, der Verzicht auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und die Modalitäten zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (s. nachfolgend).

## **6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch**

Zugleich mit der Veröffentlichung über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht, dass von einer Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wird und sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch innerhalb der Zeit vom 7. September 2009 bis einschließlich 6. Oktober 2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zur Planung äußern kann. Als Sprechzeiten wurden angeboten: Dienstag und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten.

Zusätzlich zur Bekanntmachung durch das Amtsblatt wurde auch im Internet über das Angebot des Bezirksamtes auf die Information und Beteiligung hingewiesen. Dabei bestand über Links die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplanentwurfs sowie die direkte schriftliche Stellungnahme über ein formatiertes E-Mail-Formular.

Ergebnis:

Es wurden weder schriftliche noch mündliche Stellungnahmen abgegeben.

## **7. Änderungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung**

Die Aussagen in der textlichen Festsetzung Nr. 1 wurden redaktionell korrigiert. Die irrtümlich in der Klammer aufgeführten „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „nicht störende Gewerbebetriebe“ wurden gestrichen. Die Änderungen waren Gegenstand der Behördenbeteiligung und wurden beschlossen im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (siehe nachfolgend).

## **8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Mit Schreiben vom 4. März 2010 wurden durch den Fachbereich Stadtplanung 29 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, angeschrieben und um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf (Stand: 11. August 2009, Reg.-Nr. 2192) und zum Begründungstext (Stand: 26. Februar 2010) innerhalb eines Monats gebeten.

Es gingen 24 Stellungnahmen ein. Bedenken wurden nicht geäußert. Die Hinweise zum Altlastenverdacht, Einleitbeschränkungen des Regenwassers und Baumpflanzungen oberhalb von Tiefgaragen wurden im Begründungstext berücksichtigt.

## **9. Beschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanes und zur parallelen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Das Bezirksamt beschloss in seiner 116. Sitzung am 20. Juli 2010 die Änderung des bisherigen Bebauungsplanentwurfs IX-177-1 in der Fassung vom 11. August 2009, Reg.-Nr. 2192. Die vorgesehenen Baukörperfestsetzungen werden durch Angaben höchstzulässiger bebaubarer Grundflächen (GR) ergänzt. Des Weiteren wird eine redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzung Nr. 1 (Streichung einer unzutreffenden Aussage, die versehentlich dargestellt wurde, siehe IV Pkt. 7) und der textlichen Festsetzung Nr. 6 (Streichung einer Satzergänzung) vorgenommen. Der geänderte Planentwurf erhält als Datum der Aufstellung den 13. Juli 2010, Reg.-Nr. 2192 a. Die Grundzüge der Planung bleiben durch die Änderungen unberührt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung zu den Änderungen angehört. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 9. August bis zum 8. September 2010 durchgeführt.

Außerdem beschloss das Bezirksamt, den Bebauungsplanentwurf IX-177-1 nach Vorliegen der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) in der Plan-Fassung vom 13. Juli 2010, Reg.-Nr. 2192 a zusammen mit der Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

## **10. Bekanntmachung im Amtsblatt**

Die öffentliche Auslegung wurde am 30. Juli 2010 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 31, auf Seite 1295 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit über die öffentliche Auslegung am 6. August 2010 durch Zeitungsanzeigen („Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“) informiert. Zusätzlich zu den Bekanntmachungen durch Amtsblatt und Tagespresse wurde im Internet über das Angebot des Bezirksamtes auf die Möglichkeit der Information und Beteiligung hingewiesen.

Mit Schreiben vom 23. August 2010 wurden 30 Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

## **11. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 9. August bis einschließlich 8. September 2010 im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, statt. Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf sowie der Begründungstext wurden zeitgleich im Rahmen des bezirklichen Internetauftritts veröffentlicht. Dort bestand die Möglichkeit der direkten schriftlichen Stellungnahme über ein formatiertes E-Mail-Formular.

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

Während der Auslegungsfrist erschienen 10 Besucher. Die Bürger/innen erkundigten sich im Wesentlichen nach dem Hintergrund, den Zielen und Zwecken des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs. Es wurden keine Bedenken vorgetragen. Schriftliche Stellungnahmen gingen nicht ein.

Die bisher am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Ergebnis:

Das Bebauungsplanverfahren konnte mit dem Ziel der Festsetzung weiter bearbeitet werden.

## **12. Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Die von den Planänderungen betroffenen 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. Juli 2010 erneut zur Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten aufgefordert. Nach Auswertung der 25 eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf; die Begründung wurde um zwei Hinweise ergänzt.

### **13. Beschluss zur Planreife**

In der 211. Sitzung des Bezirksamtes am 23. August 2011 wurde die Anwendung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch für die Bauanträge für die Grundstücke Orber Straße 9 / Charlottenbrunner Straße 6 sowie Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A (Anträge vom 1. März 2011 in Verbindung mit den geänderten Antragsunterlagen vom 19. Juli 2011) für die Errichtung von zwei Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-177-1 beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtplanung hat dies zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **14. Mitwirkung der Bezirksverordnetenversammlung**

Die Bezirksverordnetenversammlung hatte am 16. Mai 2013 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Drs. Nr. 564/4 den Bebauungsplan IX-177-1 vom 30. Juli 2010 für die Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A und Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen und gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG das Bezirksamt aufgefordert, den Bebauungsplan festzusetzen.

### **15. Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**

Mit Schreiben vom 17. Mai 2013 wurde der Bebauungsplanentwurf IX-177-1 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nach § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 12. Juli 2013 den Bebauungsplanentwurf IX-177-1 in drei Punkten beanstandet und Hinweise zur Verbesserung der Rechtsklarheit gegeben. Die Beanstandungen betrafen sowohl die Bebauungsplanfestsetzungen als auch die Begründung.

### **16. Änderungen durch Deckblatt vom 19. April 2016 (Reg.-Nr. 2192 a)**

Die im Deckblatt vom 19. April 2016 (Reg.-Nr. 2192 a) eingearbeiteten Änderungen betreffen im Einzelnen folgende Regelungen:

- Grundstücks- und Flurstücksneubildung

Bis zur Flurstücksneubildung im Jahr 2011 bestand der Geltungsbereich aus den Grundstücken Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A (Flurstück 903/38) und Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9 (Flurstück 904/38). Nunmehr umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-177-1 die vier Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5 (Flurstück 202), Charlottenbrunner Straße 5A (Flurstück 201), Charlottenbrunner Straße 6 (Flurstück 200) und Orber Straße 9 (Flurstück 199).

Durch die Grundstücks- und Flurstücksneubildung ändert sich auch der Titel des Bebauungsplanes IX-177-1.

Der alte Titel lautete: Bebauungsplan IX-177-1 für die Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A und Charlottenbrunner Straße 6 / Orber Straße 9 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

Der neue Titel lautet: Bebauungsplan IX-177-1 für die Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A, 6 und Orber Straße 9 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

- Regelung zur Grundfläche und Geschossfläche

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. Zur Rechtssicherheit und Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 2 aufgenommen. Sie lautet:

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

Mangels Erforderlichkeit werden die zeichnerischen Festsetzungen der Grundfläche und Geschossfläche ersatzlos gestrichen. Diese ergeben sich aus der im zeichnerischen Teil über Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit der Festsetzung zulässiger Vollgeschosse.

- Regelung zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Die Knotenlinie wurde zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes verwendet. Da die zeichnerischen Festsetzungen zur Grundfläche und Geschossfläche ersatzlos gestrichen wurden, entfällt auch dieses Planzeichen.

- Regelungen zur Höhenfestsetzung und Dachgestaltung

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 5 erfolgte mit dem Ziel einer Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Charlottenbrunner Straße und zur Stärkung des städtebaulichen Zusammenhangs zwischen Alt- und Neubebauung. Aufgrund fehlender Rechtsgrundlage wird diese gestrichen.

Anstelle der bisher textlich festgesetzten zulässigen Traufhöhe und Oberkante werden diese nunmehr zeichnerisch festgesetzt.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 6, die die bauliche Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses nur als Dachgeschoss oberhalb der festgesetzten Vollgeschosszahl regeln sollte, wurde aufgrund fehlender Rechtsgrundlage gestrichen. Stattdessen wird die zeichnerische Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geändert. Für die Gebäude auf den Grundstücken Charlottenbrunner Straße 5A und 6 werden anstatt vier Vollgeschossen nunmehr fünf Vollgeschosse festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf den Grundstücken Orber Straße 9 und Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5 beträgt nunmehr sechs anstatt fünf Vollgeschosse. Mit dem Ziel einer Anpassung an die Bebauung auf den nördlichen Nachbargrundstücken sind nunmehr in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen auf den Grundstücken Orber Straße 9 und Cunostraße 57 fünf Vollgeschosse zulässig.

- Regelung der Berechnung der Geschossfläche in Nichtvollgeschossen

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2 bezog sich auf die Berechnung der Geschossfläche in Nichtvollgeschossen (hier auf das Dachgeschoss). Da die bisherige textliche Festsetzung Nr. 6, die die bauliche Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses nur als Dachgeschoss oberhalb der festgesetzten Vollgeschosszahl regeln sollte, aufgrund fehlender Rechtsgrundlage gestrichen wurde, wird auch die textliche Festsetzung Nr. 2 gestrichen.

- Höhenfestsetzung und Bodenüberdeckung über Tiefgarage

Anstelle der bisher textlich festgesetzten zulässigen Erdschicht über der Tiefgarage von 0,6 m werden nunmehr 0,8 m festgesetzt (siehe bisherige textliche Festsetzung Nr. 7 Satz 4; nunmehr textliche Festsetzung Nr. 5). Anlass für diese Korrektur ist der BVV-Beschluss vom 18. April 2013, DS-Nr.: 0477/4, der eine Boden-Überdeckung von Tiefgaragen von mindestens 80 cm fordert.

Satz 5 der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 7 wurde ersatzlos aufgrund mangelnder Erfordernisse gestrichen. Diese betraf die Festsetzung der Deckenoberkante der Tiefgarage einschließlich der darüber anzulegenden Erdaufschüttung.

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen wird angepasst.

Bei den vorgenannten Änderungen handelt es sich um Berichtigungen und Klarstellungen. Sie haben insgesamt keine Auswirkungen auf den Planinhalt, denn inhaltlich ändert sich am Bebauungsplan IX-177-1 nichts. So wirken sich die einzelnen vorgenommenen Berichtigungen und Klarstellungen auf den Grundgedanken des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs IX-177-1 nicht aus. Einzelne Berichtigungen und Klarstellungen haben sich aufgrund einer zwischenzeitlich eingetretenen Änderung der Rechtslage ergeben (insbesondere Grundstücks- und Flurstücksneubildung sowie Regelung zur Grundfläche und Geschossfläche).

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Auch haben die Berichtigungen und Klarstellungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Betroffenen. So bestehen beispielsweise keine Nachteile im Hinblick auf andere Grundstücke oder auf die Nutzbarkeit der Grundstücke. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind in ihrem Aufgabenbereich nicht berührt. Zu beachten ist



auch die Tatsache, dass die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-177-1 nach § 33 Abs. 1 BauGB bereits realisiert sind und die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen inklusive der Änderungen den realisierten Bauvorhaben entsprechen.

Aus den genannten Gründen bestand kein Anlass zu einer erneuten Beteiligung von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange, auch nicht beschränkt auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden (§ 4 a Abs. 3 Satz 3).

Die im Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt enthaltenen weiteren Hinweise betreffen geringfügige redaktionelle Korrekturen der Begründung. Diese wurden eingearbeitet.

### **17. Mitwirkung der Bezirksverordnetenversammlung**

Die Bezirksverordnetenversammlung hatte am 14. Juli 2016 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Drs. Nr. 1493/4 den Bebauungsplan IX-177-1 vom 30. Juli 2010 mit dem Deckblatt vom 19. April 2016 für die Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A, 6 und Orber Straße 9 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen und gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG das Bezirksamt aufgefordert, den Bebauungsplan festzusetzen.

### **18. Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**

Mit Schreiben vom 27. Juli 2016 wurde der Bebauungsplan IX-177-1 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nach § 6 Abs. 2 AGBauGB erneut angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit dem Schreiben vom 26. September 2016 mit, dass der Bebauungsplan IX-177-1 nicht zu beanstanden ist. Die Hinweise wurden in die Begründung eingefügt.

### **19. BA-Festsetzungs- und Verkündungsbeschluss**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin beschloss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V.m. § 1 VerKG die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX-177-1 vom 30. Juli 2010 mit dem Deckblatt vom 19. April 2016 für die Grundstücke Cunostraße 57 / Charlottenbrunner Straße 5, 5A, 6 und Orber Straße 9 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf und die Verkündung der Verordnung am 15. November 2016.

### **19. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt**

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-177-1 vom 15. November 2016 wurde am 24. November 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 30, auf Seite 866 verkündet.

## V. ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch Gebrauch gemacht. Darin heißt es: „Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.“

Da der Entwurf des Bebauungsplanes bereits vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde, ist auf Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 25d BauNVO die bis dahin geltende Fassung der Baunutzungsverordnung weiterhin anzuwenden.

## VI. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

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

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

Berlin, 24.11.2016

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

---

N a u m a n n  
Bezirksbürgermeister

S c h u l t e  
Bezirksstadtrat