

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan 4 – 26 B

für die Grundstücke

Stallupöner Allee 12 / 54

im Bezirk Charlottenburg – Wilmersdorf

Ortsteil Westend

I.	Gegenstand der Planung	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Räumliche Grenzen des Geltungsbereiches Stallupöner Allee.....	4
2.2	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3	Stadträumliche Einordnung	5
2.4	Bestand, derzeitige Nutzung und Erschließung	5
3.	Planerische Ausgangssituation.....	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.3	Sonstige Planungen.....	7
3.4	Denkmalschutz	8
3.5	Altlasten	8
3.6	Baulasten, Grunddienstbarkeit und Ortsstatute.....	8
3.7	Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB	8
II.	Planinhalt.....	8
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
2.	Ziel des Bebauungsplanes	9
3.	Wesentlicher Planinhalt	9
4.	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	10
4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.2	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften.....	11
5.	Bestandsschutz.....	11
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	11
1.	Belange des Allgemeinwohls.....	11
2.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	11
3.	Grundsätze für soziale Maßnahmen.....	11
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	12
4.1	Eingriff in Natur und Landschaft	12
4.2	Umweltprüfung, Umweltberichte.....	13
IV.	Haushaltsmässige Auswirkungen	14
V.	Verfahrensablauf.....	14
1.	Mitteilung der Planungsabsicht.....	14
2.	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes.....	14
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	15
3.1	Art und Weise der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)..	15
3.2	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....	15
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange.....	16
4.1	Art und Weise der Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	16
4.2	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	16
5.	Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes.....	17
5.1	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	17
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB	17
6.1	Art und Weise der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	17
6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange.....	18
6.3	Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Auswirkungen auf den Bebauungsplan	18
7.	Anwendung der Überleitungsvorschriften.....	19
VI.	Rechtsgrundlagen	19

I. GEGENSTAND DER PLANUNG

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-26 B soll für die Grundstücke Stallupöner Allee 12/54 die überbaubare Grundstücksfläche neu festgelegt werden.

Das geltende Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-26 B ist der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958. Im Zusammenwirken mit den übergeleiteten f.f. Straßen- und Baufluchtlinien (f.f. vom 2. November 1936) wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Geltendes Planungsrecht

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 BauOBl n 58

Maß der baulichen Nutzung:

Baustufe II/2 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4)

Bauweise:

Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche:

Bebauungstiefe 20,0 m

Die vorhandene ein- bis dreigeschossige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rückwärtigen Teil der Grundstücke angeordnet. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von 20,0 m befindet sich neben Garagen nur eine bauliche Anlage (Stallupöner Allee 20). Weitere Baukörper liegen nur anteilig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Gebäude Stallupöner Allee 16, 32 und 34 sind komplett außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet. Die Lage der baulichen Anlagen auf den Grundstücken und das in Teilen nicht ausgeschöpfte Nutzungsmaß, lassen die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe von 20,0 m zu.

Die f.f. Baufluchtlinie soll aufgehoben werden und aufgrund des baulichen Bestandes um 7,0 m zurückverlegt werden. Durch die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 15,0 m von der f.f. Straßenfluchtlinie vom 2. November 1936 ist - ohne eine Bebauungstiefenregelung - die gesamte hinter der Baugrenze liegende Grundstücksfläche unter Beachtung des Nutzungsmaßes und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht) bebaubar.

Die derzeit im Bestandschutz befindlichen Baukörper, -teile unterliegen dann nicht mehr den Beschränkungen des Bestandsschutzes. Die nunmehr innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Vorgärten – befindlichen Garagen haben Bestandsschutz.

Die Änderung / Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes erforderlich und nur über einen Bebauungsplan zu erreichen.

Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Die f.f. Baufluchtlinie vom 2. November 1936 soll zwischen den Grundstücken Stallupöner Allee 12 / 54, ausgenommen ein Teil der Baufluchtlinie (f.f. vom 2. November 1936) des Grundstückes Stallupöner Allee 54 im Bereich Am Postfenn, aufgehoben werden. Die verbleibende Baufluchtlinie f.f. vom 2. November 1936 Am Postfenn wird übernommen und als Baugrenze mit dem Bebauungsplan 4-26 B erneut festgesetzt.

Das zulässige Nutzungsmaß wird nicht verändert und ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umsetzbar.

Gemäß § 13 BauGB kann bei Änderungen und Ergänzungen eines Bebauungsplanes unter bestimmten Voraussetzungen das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Da durch die Verlegung der Baufluchtlinie (neu: Baugrenze) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Für den Bebauungsplan 4-26 B wird davon Gebrauch gemacht.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Grenzen des Geltungsbereiches Stallupöner Allee

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-26 B liegt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend, südlich vom Scholzplatz und der Heerstraße, zwischen Kranzallee und dem angrenzenden Berliner Forst. Der Siedlungsbereich, in dem das Planungsgebiet liegt, ist durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung geprägt.

Die Grundstücke der Stallupöner Allee 12 / 54 sind in ihrer Umgebung der ein-

zige zusammenhängende Bereich, auf denen die Baukörper im rückwärtigen Teil angeordnet sind und die über eine zusammenhängende, unbebaute Vorgartenzone verfügen.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privateigentum und im Eigentum des Deutschen Reiches, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

2.3 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-26 B liegt im Ortsteil Westend, in einem Siedlungsgebiet mit Einzelhausbebauung, südlich vom Scholzplatz und der Heerstraße, nahe am Berliner Forst.

Die Heerstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße verbindet den Geltungsbereich in Richtung Spandau mit dem Umland sowie in Richtung Zoologischer Garten mit der Stadt Mitte. Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV in der Heerstraße sind von den Anwohnern zu Fuß zu erreichen.

2.4 Bestand, derzeitige Nutzung und Erschließung

Alle auf der nördlichen Straßenseite der Stallupöner Allee gelegenen Grundstücke des Geltungsbereiches sind mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut, die durchgehend im rückwärtigen Teil der Grundstücke angeordnet sind und zum Wohnen genutzt werden. Die Freiflächen und Vorgärten sind nach Süden ausgerichtet und bilden straßenseitig einen zusammenhängenden Grünbereich.

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Die Straßen Stallupöner Allee und Am Postfenn sind ausgebaut, Erschließungsbeiträge sind nicht mehr zu entrichten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (ABl. S. 2426) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche, W 4, GFZ bis 0,4, mit landschaftlicher Prägung von Wohnbauflächen dar.

Stadtentwicklungsplanung (StEP) Wohnen

Das Plangebiet ist als Wohnbereich gekennzeichnet. Das Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der räumlichen Anordnung der Mitte der 30er Jahre entstandenen Siedlung mit ihrem ein- bis dreigeschossigen vorstadtähnlichen Wohnungsbau.

Die Stadtentwicklungspläne Gewerbe, Zentren / Einzelhandel, Verkehr, öffentliche Einrichtungen treffen für den Bereich des Bebauungsplanes keine besonderen Aussagen.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Charlottenburg-Wilmersdorf mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 437 gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-26 B ist als Wohnbaufläche - Wohn-W 4 - und Siedlungsbereich mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Baunutzungsplan

Das geltende Planungsrecht für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-26 B ist der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104). Im Zusammenhang mit den übergeleiteten f.f. Straßen- und Baufluchtlinien (f.f. vom 2. November 1936) wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Somit liegen die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Baunutzungsplan sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und der Baustufe II/2 zugeordnet.

Zulässig sind: GRZ 0,2

GFZ 0,4

II Vollgeschosse

offene Bauweise – Bebauungstiefe 20,0 m

Bebauungsplan VII-A

Durch den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 werden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 umgestellt.

3.3 Sonstige Planungen

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutz

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350, 2351) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch das 11. Gesetz vom 6. Juli 2006 (GVBl. S. 737), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung dar.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Der Plan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ ordnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsgebiet ein. Als Maßnahmen werden u.a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt.

In den Teilplänen „Landschaftsbild“ sowie „Biotop- und Artenschutz“ wird das Gebiet als Waldbaumsiedlungsbereich gekennzeichnet. Seine charakteristischen Gestaltelemente sind zu erhalten, der Waldbaumbestand in Gärten und Siedlungsfreiräumen soll erhalten und ergänzt werden, insbesondere im Übergangsbereich zum angrenzenden Wald soll ein hoher Grünanteil gesichert und eine bauliche Verdichtung vermieden werden. Städtische und siedlungsprägende Strukturelemente des Landschaftsbildes, die erhalten und entwickelt werden sollen, sind die Siedlungsgrünstruktur des Gebietes und die Straße Am Postfenn als Verbindung zum Wald.

Der Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den Geltungsbereich auf einer vierstufigen Skala der Dringlichkeitsstufe IV (niedrige Stufe) zu. Hier sollen vor allem die vorhandenen Freiräume durch Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität gesichert und ver-

bessert werden. Die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum soll verbessert werden.

Außerdem liegt das Planungsgebiet in der Wasserschutzzone III.

3.4 Denkmalschutz

Die Denkmalliste enthält keine Eintragungen für den Geltungsbereich.

3.5 Altlasten

Im Bodenbelastungskataster sind aufgrund ehemaliger oder bestehender Nutzungen keine Flächen innerhalb des Geltungsbereiches geführt.

3.6 Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute

Im Baulastverzeichnis sind keine Eintragungen enthalten.

Grunddienstbarkeiten

In den der Abteilung II der Grundbuchblätter sind für einige Grundstücke des Geltungsbereiches Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von Wohnungsrechten und Nießbrauch eingetragen. Die Eintragungen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan 4-26 B.

Ortsstatute

Ortsstatute sind für diesen Bereich nicht vorhanden.

3.7 Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-26 B liegt nicht im Bereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

In dem Siedlungsbereich südlich vom Scholzplatz und der Heerstraße bis angrenzend an den Berliner Forst entstand Mitte der 30er Jahre auf den Grundstücken der Stallupöner Allee 12/54 eine Bebauung mit der Besonderheit, dass die Baukörper durchgehend in den rückwärtigen Grundstücksteilen liegen. Die Bebauung orientiert sich jedoch nicht an der f.f. Baufluchtlinie vom 2. November 1936. Hier wurde der Ausrichtung der Freiflächen und Vorgärten auf den Grundstücken nach Süden der Vorrang eingeräumt.

Die Baukörper liegen - bis auf das Gebäude des Grundstückes Stallupöner Allee 20 - nur anteilig innerhalb und die Stallupöner Allee 16, 32 und 34 komplett außerhalb der festgesetzten Bebauungstiefe von 20,0 m.

Auf der Grundlage des geltenden Planungsrecht müssten Vorhaben - abweichend von der homogenen Bestandsbebauung - genehmigt werden, die zu bodenrechtlichen Spannungen führen würden.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes 4-26 B kann die Sicherung und Weiterentwicklung der Mitte der 30er Jahre entstandenen Bebauung auf der Nordseite der Stallupöner Allee erfolgen.

Der Bebauungsplan 4-26 B setzt bestandsorientiert eine neue Baugrenze fest. Durch die Verlegung der Baugrenze befinden sich nunmehr alle vorhandenen Gebäude hinter der Baugrenze und damit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die jetzt vor der Baugrenze – in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche – liegenden Garagen genießen Bestandsschutz. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) bilden durch die Neuordnung durchgehend von der Straße Am Postfenn bis zur Stallupöner Allee 54 eine zusammenhängende nach Süden ausgerichtete Grünfläche, die den Wohn- und Freizeitwert der dort Wohnenden erhöhen kann.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise bleiben unverändert.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist, durch die Festsetzung einer Baugrenze für die Grundstücke Stallupöner Allee 12 / 54, die überbaubare Grundstücksfläche neu zu regeln und die vorhandenen Bebauung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung langfristig zu sichern. Mit der Verlegung der Baugrenze wird erreicht, dass neue Baukörper mit den vorhandenen Gebäuden eine zusammenhängende Bebauung bilden und straßenseitig eine durchgehende unbebaute Vorgartenzone erhalten bleibt.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 4-26 B ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Er setzt für die Grundstücke der Stallupöner Allee 12 / 54 eine Baugrenze neu fest.

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 regelt das Außerkrafttreten aller bisherigen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und die Weitergeltung aller übrigen Vorschriften und Festsetzungen.

Mit der Verlagerung und Neufestsetzung der Baugrenze kann für die Bestandsbebauung und für eine künftige Bebauung eine nachhaltig städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandene Bebauung orientiert sich nicht an der f.f. Baufluchtlinie vom 2. November 1936, sodass die Baukörper - bis auf das Gebäude des Grundstückes Stallupöner Allee 20 - nur anteilig innerhalb und die Stallupöner Allee 16, 32 und 34 komplett außerhalb der festgesetzten Bebauungstiefe von 20,0 m liegen. Innerhalb der Bebauungstiefe befinden sich neben den Garagen wenige Baukörper. Die Lage der baulichen Anlagen auf den Grundstücken und das in Teilen nicht ausgeschöpfte Nutzungsmaß, lassen eine zusätzliche Bebauung zu.

Für die Grundstücke der Stallupöner Allee 12/54 wird die Baufluchtlinie (f.f. vom 2. November 1936) aufgehoben und um 7.00 m in die Grundstückstiefe zurückgesetzt als Baugrenze neu festgesetzt werden. Mit der Festsetzung der Baugrenze werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Stallupöner Allee 12/54 neu bestimmt.

Die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt sicher, dass Neubauten die Lage der vorhandenen im rückwärtigen Teil der Grundstücke befindlichen Baukörper aufnehmen und die Vorgartenfläche nunmehr 15,0 m tief von einer Bebauung freigehalten werden kann. Die Grundstücke sind hinter der neu festzusetzenden Baugrenze in voller Tiefe überbaubar, d.h. die hinter der Baugrenze liegende Grundstücksfläche kann unter Beachtung des Nutzungsmaßes und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht) in voller Tiefe bebaut werden. Künftige Gebäude müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Da die Bestandsbebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgängig im rückwärtigen Teil der Grundstücke liegt, wird von Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Bebauungstiefenregelung) abgesehen. Bauliche Anlagen wie z.B. Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genießen nunmehr Bestandsschutz.

Durch die Festsetzung der Baugrenze, die sich am baulichen Bestand orientiert, können besonnte Freiflächen vor den Gebäuden erhalten bzw. geschaffen werden. Die nach Süden ausgerichteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Vorgärten – können unter Berücksichtigung des Waldbaumbestandes gärtnerisch gestaltet werden. Durch die geplante am baulichen Bestand orientierte Festsetzung ist die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplan langfristig sicher gestellt.

4.2 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1, werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben. Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen weiter.

Mit der Festsetzung wird klargestellt, welche verbindlichen Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art durch die neue Rechtsverordnung ersetzt werden.

5. Bestandsschutz

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-26 B planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz.

Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt. Der Bebauungsplan 4-26 B ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Belange des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan schafft für die Eigentümer der Grundstücke Planungssicherheit und trägt zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bei.

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden. Der zusammenhängende begrünte Vorgartenbereich wirkt auch in den Straßenraum und gestaltet diesen attraktiv.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Planungssicherungsinstrumente nach §§ 14 ff BauGB sind bislang nicht eingesetzt worden, weil kein Erfordernis bestand.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine sozial ge-

rechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. Die 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.

Bei der Überplanung von Flächen mit bestehenden Baurechten ist für die Beurteilung, ob auf Grund des Bauleitplanes ein Eingriff zu erwarten ist, das bereits bestehende Baurecht maßgebend.

Durch den Baunutzungsplan und den übergeleiteten f.f. Straßen- und Baufluchtlinien, in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 besteht für den gesamten Geltungsbereich ein konkretes Baurecht, nach dem Vorhaben planungsrechtlich beurteilt werden.

Es ist zu prüfen, wieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-26 B hiervon abweichende Festsetzungen aufweisen, die einen Eingriff in die Natur und Landschaft begründen.

Ziel des Bebauungsplanes 4-26 B ist, mit der Festsetzung einer Baugrenze, die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken im Geltungsbereich neu festzulegen. Das geltende Planungsrecht setzt die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bebauungstiefe von 20,0 m fest. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung haben weiterhin Bestand. Die zulässige GRZ von 0,2 liegt weiterhin bei der Beurteilung von Vorhaben zu Grunde, d.h. die zulässige Grundfläche wird durch die Verlegung und Neufestsetzung der Baugrenze nicht berührt. Gemessen an den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-26 B zur Neuregelung der überbaubaren Grundstücksfläche keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die zulässige Bebaubarkeit / Überbaubarkeit der Grundstücke nicht intensiviert wird. Die Grundflächen von baulichen Anlagen werden nicht verändert. Die für den gesamten Geltungsbereich geltende zulässige GRZ von 0,2 bleibt unverändert erhalten.

Eine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geplante Festsetzung nicht gegeben. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne des § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen für eventuell beantragte Baumfällungen werden nach der Baumschutzverordnung im Rahmen eines gesonderten Bescheides im Baufreistellungsverfahren festgelegt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelungen.

4.2 Umweltprüfung, Umweltbericht

Gemäß § 13 BauGB kann bei Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
2. es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommt, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
3. die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna - Flora - Habitat (FFH) - Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB).

Dem Verfahren zu Grunde liegt der Baunutzungsplan als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) in Verbindung mit den übergeleiteten f.f. Straßen- und Baufluchtlinien und die Bauordnung von 1958. Damit werden Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche geregelt. Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sind damit erfüllt.

Mit dem Bebauungsplan 4-26 B erfolgt die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche. Es handelt sich bei der Änderung um eine bestandsbezogene Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Neufestsetzung einer Baugrenze. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt; es entstehen keine UVP-pflichtigen Vorhaben und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren liegen vor. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für den Bebauungsplan 4-26 B wird das vereinfachte Verfahren angewandt, von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

IV. HAUSHALTMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

V. VERFAHRENSABLAUF

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 AGBauGB wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 15. März 2005 über die Absicht, den Bebauungsplan 4-26 B als einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufzustellen, informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 7. April 2005 mitgeteilt, dass auf Grund der vorgelegten Bebauungsplanunterlagen gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 8. April 2005 mit, dass dem Bebauungsplanentwurf 4-26 B keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner 159. Sitzung am 3. Mai 2005 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes 4-26 B, gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Reg.-Nr.: 2166), mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 388, beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 4-26 B wurde am 20. Mai 2005 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1747 bekannt gemacht.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 10. Mai 2005 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes vom 3. Mai 2005 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf gleichzeitig die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ausschuss für Bauleitplanung der Bezirksverordnetenversammlung wurde in der Sitzung am 25. Mai 2005 über die Aufstellung des Bebauungsplanes

4-26 B und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30. Mai 2005 bis einschließlich 8. Juli 2005 informiert.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung sowie deren Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30. Mai 2005 bis einschließlich 8. Juli 2005 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 27. Mai 2005, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) und im Internet bekannt gemacht.

3.1 Art und Weise der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in den Räumen des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes durchgeführt. Betroffene und die interessierte Öffentlichkeit konnten sich während dieses Zeitraumes von Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten bei den Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes informieren. Zur Einsicht lag der Bebauungsplanentwurf und ein Informationsblatt, das über die Ziele und Zwecke der Planung informiert, aus.

3.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Insgesamt wurden 12 Auskünfte zu dem Bebauungsplanentwurf 4-26 B erteilt, davon 7 persönlich und 5 telefonisch. Ein Anwohner trug sich in die im Stadtplanungsamt ausliegende Liste ein und kündigte an, seine Anregungen schriftlich einzureichen. Ein entsprechendes Schreiben ging jedoch nicht ein.

Von den Einsichtnehmenden wurde die Verlegung der überbaubaren Grundstücksfläche positiv zur Kenntnis genommen. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden weder schriftliche Stellungnahmen noch mündliche Anregungen zum Bebauungsplanentwurf 4-26 B abgegeben. Der Bebauungsplan 4-26 B konnte ohne Änderungen weitergeführt werden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

4.1 Art und Weise der Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das Stadtplanungs- und Vermessungsamt hat 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 4-26 B vom 26. April 2005 (Reg. Nr.: 2166) mit der Begründung vom 11. November 2005 aufgefordert. Innerhalb der Monatsfrist sind 17 Stellungnahmen im Stadtplanungs- und

Vermessungsamt eingegangen. 1 Stellungnahme kam verspätet. 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht an dem Verfahren beteiligt. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange dieser Behörden und Träger öffentlicher Belange vom Bebauungsplan 4-26 B nicht berührt werden.

4.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben ihre Stellungnahmen zum Bebauungsplan ab. Davon äußerte eine Behörde einen Änderungswunsch.

Die Abteilung Bauwesen, Amt für öffentliches Bauen - Tiefbau - Stellungnahme vom 19. Dezember 2005, bittet um Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 4-26 B, Punkt 2.4 Abs. 2 – Erschließung –.

Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich die Fahrbahnen der Straßen Stallupöner Alle und Am Postfenn ausgebaut sind. Die Ober- und Unterstreifen der Gehwege dieser Straßen sind noch unbefestigt. Gepflastert sind nur die Mittelstreifen der Gehwege. Daher sind die Gehwege dieser Straßen und somit die Straßen Stallupöner Allee und Am Postfenn insgesamt noch nicht ausgebaut. Für die Stallupöner Allee sind nach deren künftiger endgültiger Herstellung Erschließungsbeiträge zu erheben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Begründung zum Bebauungsplan 4-26 B wurde entsprechend der Vorgabe der Abt. Bauwesen, Amt für öffentliches Bauen, - Tiefbau - unter Punkt 2.4 Absatz 2 wie folgt geändert:

„Die Fahrbahnen der Stallupöner Allee und Am Postfenn sind ausgebaut, die Gehwege müssen noch angelegt werden. Für die Stallupöner Allee sind nach deren endgültiger Herstellung Erschließungsbeiträge zu erheben. Für die Straße Am Postfenn ist nichts zu veranlassen.“

Die Stellungnahmen der beteiligten 18 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auf den Planinhalt des Bebauungsplanes 4-26 B keine Auswirkungen. Der Bebauungsplan 4-26 B konnte ohne Änderungen weitergeführt werden.

5. Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat nach Vorliegen des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 480 in seiner 201. Bezirksamtssitzung am Dienstag, den 18. April 2006, beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-26 B gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde über den Beschluss des Bezirksamtes vom 18. April 2006, den Bebauungsplanentwurf 4-26 B gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, informiert.

5.1 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes 4-26 B wurde am 26. Mai 2006 im Amtsblatt für Berlin, auf Seite 1842 bekannt gemacht.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB

6.1 Art und Weise der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 4-26 B wurde, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Juni 2006 bis einschließlich 7. Juli 2006 durchgeführt.

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit amtlichen Anzeigen am 2. Juni 2006 in den Tageszeitungen (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) und auf der Homepage des Bezirkes hingewiesen.

Während der Auslegungszeit wurde der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen, die dazugehörige Begründung und ein Informationsblatt, eine Zusammenfassung des Bebauungsplaninhaltes, unter www.charlottenburg-wilmersdorf.de- „Stadtplanungsamt“ veröffentlicht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden als Beteiligte (§ 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB) über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 26. Mai 2006 benachrichtigt.

Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf 4-26 B vom 26. Mai 2006 und die dazugehörige Begründung mit dem Grundstücksverzeichnis und ein Informationsblatt, in dem die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt sind, zur Einsichtnahme vorgelegt.

Im Internet konnten unter www.charlottenburg-wilmersdorf.de- „Stadtplanungsamt“ Stellungnahmen zu dem Bebauungsplaninhalt mit seinen geplanten Festsetzungen abgegeben werden.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes 4-26 B lag im Rathaus, Abt. Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, Fehrbelliner Platz 4, Zimmer 4107 Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten zur Einsicht öffentlich aus.

Während des Auslegungszeitraumes kamen 6 Besucher in das Stadtplanungsamt und ließen sich über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes informieren. Davon trugen sich 5 Besucher in die ausliegenden Listen ein. Von den 5 Besuchern trafen 4 Besucher keine Aussage zum Bebauungsplanentwurf. 1 Besucher gab den Hinweis, dass eine schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben wird. Bis zum Ablauf der Auslegungsfrist ging jedoch keine Stellungnahme ein.

2 Auskünfte zu dem Inhalt des Bebauungsplanentwurfes wurden telefonisch erteilt.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 2 Stellungnahmen schriftlich ein.

Über das Internet wurden zu dem Bebauungsplaninhalt keine Stellungnahmen abgegeben.

6.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Auswirkung auf den Bebauungsplan

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von den Besuchern in die ausliegenden Listen keine schriftlichen Äußerungen zum Bebauungsplaninhalt abgegeben.

Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangen gingen schriftlich von der BVG und der Abt. Bauwesen, Amt für öffentliches Bauen ein.

BVG Stellungnahme vom 15. Juni 2006:

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Einwände.

Abt. Bauwesen, Amt für öffentliches Bauen, – Tiefbau – Stellungnahme vom 24. Mai 2006:

Für die Stallupöner Allee dürfen nach § 15 a Abs. 1 des Erschließungsbeitragsgesetzes - EBG - keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden. Somit sind für die Straßen Stallupöner Allee und Am Postfenn Erschließungsbeiträge nicht zu entrichten.

Prüfung:

Die Stellungnahme wird übernommen in Punkt 2.4 Abs. 2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und ersetzt die bisherige Aussage von - Bau III - vom 19. Dezember 2005.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Begründung zum Bebauungsplan 4-26 B wird entsprechend der Vorgabe der Abt. Bauwesen, Amt für öffentliches Bauen, – Tiefbau – unter Punkt 2.4 Absatz 2 wie folgt aktualisiert:

„Für die Straßen Stallupöner Allee und Am Postfenn sind Erschließungsbeiträge nicht zu entrichten“.

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auf den Planinhalt des Bebauungsplanes 4-26 B keine Auswirkungen.

7. Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098).

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

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz) Bezirksverwaltungsgesetz in der Neufassung vom 14. Dezember 2005 (GVBl. S. 2), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819).

VerKG (Gesetz über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen) vom November 1953 (GVBl. S. 106), zuletzt geändert durch Art. V des Gesetzes vom 29. November 1995 (GVBl. S. 764).

Berlin den 7. November 2006

Th i e m e n

Bezirksbürgermeisterin

G r ö h l e r

Bezirksstadtrat
