

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplanentwurf 4-50

für das Gelände zwischen
Schirwindter Allee, Tharauer Allee,
Grundstück Tharauer Allee 16 / 22G
und Bahngelände

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil Westend

I. Gegenstand der Planung	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1. Stadträumliche Einordnung	5
2.2. Geltungsbereich	6
2.3. Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung	6
3. Planerische Ausgangssituation	6
3.1. Raumordnung und Landesplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan	7
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	7
3.4. Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen	9
3.5. Ortsstatuten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten	12
II. Planinhalt	12
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
2. Intention des Bebauungsplans	13
3. Wesentlicher Planinhalt	13
3.1. Festsetzungen	14
4. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	15
4.1. Art der baulichen Nutzung	15
4.2. Maß der baulichen Nutzung	18
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
4.4. Niederschlagswasserversickerung	19
4.5. Stellplätze / Tiefgarage	20
4.6. Grünfestsetzungen	20
4.7. Immissionsschutz	21
4.8. Sonstige Festsetzungen	26
4.9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	27
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	27
1. Belange des Allgemeinwohls	27
2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	28
3. Grundsätze für soziale Maßnahmen	28
4. Bodenordnung	29
5. Auswirkungen auf die Umwelt	30
5.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung	30
6. Haushaltmäßige Auswirkungen	34
6.1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:	34
6.2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:	35

IV. Verfahren	35
1. Mitteilung der Planungsabsicht an die Senatsverwaltungen	35
2. Landesplanerische Abfrage bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung	35
3. Äußerungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	35
4. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	36
5. Beschluss zur Beteiligung der Behörden	36
6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) – Offenlegungsbeschluss	36
7. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	36
8. Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB).....	37
8.1. Beteiligungsverfahren – Art und Weise –	37
8.2. Beteiligungsverfahren – Stellungnahmen –	37
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	38
9.1. Beteiligungsverfahren – Art und Weise –	38
9.2. Beteiligungsverfahren – Stellungnahmen –	38
9.3. Beteiligungsverfahren – Auswirkungen –	39
10. Beteiligung der Öffentlichkeit	39
10.1. Beteiligungsverfahren – Art und Weise –	39
10.2. Beteiligungsverfahren – Stellungnahmen –	40
10.3. Beteiligungsverfahren – Auswirkungen –	40
11. Weiteres Verfahren	44
V. Rechtsgrundlagen	44

I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan 4-50 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die künftige Bebauungs- und Nutzungsstruktur in diesem Bereich neu festzusetzen. Der Bebauungsplan 4-50 entsteht durch die Zusammenführung des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1bc mit einer Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplans VII-142-1a.

Das geltende Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-50 bilden der am 21. Dezember 1972 festgesetzte Bebauungsplan VII-142 (mit den Grundstücken Tharauer Allee 4/12A) und der am 13. Juni 2006 festgesetzte Bebauungsplan VII-142-1a (mit den Grundstücken Tharauer Allee 14/24G). Beide Bebauungspläne setzen als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest und es wird eine Baukörperausweisung vorgenommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142 durch die Festsetzung der Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und im Bebauungsplan VII-142-1a durch die Festsetzung der Grundfläche und einer Geschossfläche als Höchstmaß in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante über Normalhöhennull (NHN) geregelt.

Nach dem Abriss der ehemals im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 vorhandenen Bebauung vor ca. 12 Jahren und der erst vor kurzem erfolgten Veräußerung der Grundstücke des Plangebietes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzung der Flächen geschaffen werden.

Vorgesehen ist eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer offenen Bauweise und einer Bebauung in voller Tiefe zwischen den Baugrenzen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren 4-50 werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1bc mit dem Flurstück 603 – Tharauer Allee 14-14G – aus dem Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans VII-142-1a zusammengeführt, um diese Grundstücke insgesamt einer Bebauung zuzuführen, die sich mit einem einheitlichen Planungsrecht in die örtliche Situation einfügt. Aufgrund der vollständigen Überplanung durch den Bebauungsplan 4-50 konnte das Bebauungsplanverfahren VII-142-1bc eingestellt werden.

Aus den vorgenannten Gründen besteht das Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten und zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans 4-50 (Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB).

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

- die Intention der Planung u.a. die Wiedernutzbarmachung von Flächen ist,
- die Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 m² beträgt, wobei Bebauungspläne in engem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zu berücksichtigen sind,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind hier gegeben. Der Bebauungsplan 4-50 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Plangebiet

2.1. Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 liegt am westlichen Rand des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf nördlich der Heerstraße im Ortsteil Westend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 wird begrenzt durch die nordöstlich gelegenen Bahntrasse der Stadtschnellbahn S5 mit dem Bahnhof Pichelsberg, die östlich gelegene Schirwindter Allee, die südöstlich angrenzende Tharauer Allee sowie im Nordwesten durch die Grenze des Flurstückes 603 - Tharauer Allee 14-14G.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine stark durchgrünte Siedlungsstruktur, überwiegend findet sich hier eine Bebauung aus Nachkriegswohnungsbau und Einfamilienhäusern. Südlich des Plangebiets, an der Angerburger Allee entstand Ende der 1960er Jahre auf dem Gelände des sogenannten "Grünen Dreiecks" eine Siedlung in mehrfach gestaffelter 6- bis 21-geschossiger Zeilenbauweise. Das Ensemble umfasst neben ca. 1.230 Wohnungen, eine Ladenzeile mit 16 Gewerbeeinheiten und einer Gewerbeflächen von ca. 3.000 m² im Erdgeschoss und prägt nachhaltig den Stadtraum zwischen Heerstraße, Scholzplatz und Glockenturmstraße.

Die nahegelegene Heerstraße grenzt unmittelbar an den Forst Grunewald, ein Naherholungsgebiet mit gesamtstädtischer Bedeutung. Trotz der Lage am Stadtrand weist das Gebiet eine hohe Lagegunst auf. Dies umfasst sowohl die

wohnungsnaher Grundversorgung als auch die Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindertagesstätte) und kulturelle Angebote.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 sind sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als auch durch den Individualverkehr gut zu erreichen. Der S-Bahnhof Pichelsberg ermöglicht eine direkte Verbindung nach Spandau, zum Bahnhof Zoo und Hauptbahnhof sowie Friedrichstrasse und Alexanderplatz mit direktem Anschluss an andere nationale sowie internationale Verkehrsmittel. Über die Heerstraße bestehen leistungsfähige Verbindungen in östlicher Richtung (Innenstadt) und nach Westen in Richtung Spandau sowohl in Bezug auf den ÖPNV (2 Buslinien) als auch den Individualverkehr.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 beinhaltet die Grundstücke Tharauer Allee 4/12A, 14-14G sowie das Flurstück 556 (Elsa-Rendschmidt-Weg).

2.3. Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Die Grundstücke Tharauer Allee 4/12A und 14-14G befinden sich im Privatbesitz und sind gegenwärtig brachliegend und somit ungenutzt.

Die Straßen Tharauer Allee und Schirwindter Allee sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Über diese Straßen werden die Grundstücke im Geltungsbereich vollständig erschlossen. Auch die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich mit dem Elsa-Rendschmidt-Weg (Flurstück 556) eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Tharauer Allee und dem S-Bahnhof Pichelsberg. Auch dieses Flurstück ist als öffentliches Straßenland mit der Zweckbestimmung eines öffentlichen Fußweges gewidmet.

Für die vom Bebauungsplan betroffene Tharauer Allee sind keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes zu entrichten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) trifft aufgrund seiner primär strategischen Ausrichtung keine Aussagen, die unmittelbar auf das Plangebiet zutreffend wären.

Das Plangebiet liegt nach der Festsetzungskarte 1 des Landesentwicklungsplans (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl.II/09, [Nr. 13], S.186) im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Kommunen großen Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier quantitativ nicht begrenzt. Dem fachrechtlich formulierten Freiraumerhalt ist Rechnung zu tragen.

Grundsätze entwickelt aus § 5 Absatz 1-3 LEPro 2007 sehen eine vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche vor. Vorrang hat hier die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, sowie die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachen und das Anstreben verkehrssparender Siedlungsentwicklung. Der Grundsatz, des Vorrangs der Siedlungsentwicklung unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete nach dem Grundsatz 4.1 LEP B-B, findet hier Berücksichtigung.

Insgesamt entspricht die Planung damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung vom 12. November 2009, zuletzt geändert am 9. Juni 2011, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 als Wohnfläche W3 mit einer mittleren bauflächenbezogenen GFZ von bis 0,8 dargestellt.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

3.3.1. Festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan VII-142

Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 bildet der Bebauungsplan VII-142, der am 21. Januar 1972 festgesetzt wurde (GVBl S. 58) sowie für das Grundstück Tharauer Allee 14-14G der Bebauungsplan VII-142-1a, festgesetzt am 13. Juni 2006 (GVBl. S. 609). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142 wird begrenzt durch die Angerburger Allee, die Glockenturmstraße, die Bahnflächen und die Schirwindter Allee. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet sowie einen Teilbereich an der südöstlichen Grenze seines Geltungsbereiches (Schirwindter Allee) als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet wird mit einer GRZ / GFZ von 0,4 / 0,6 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Im Norden des Geltungsbereiches werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“ und „Kindertages-

stätte und Kinderheim" festgesetzt. Hier erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen. Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsflächen wird mit einer GRZ / GFZ von 0,4 / 0,6 festgesetzt. Für den Bereich „Evangelisches Gemeindezentrum“ werden 2 Vollgeschosse, für den Bereich „Kindertagesstätte“ 3 Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan VII-142 werden auch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Es werden Straßenbegrenzungslinien neu festgesetzt und andere übernommen und erneut festgesetzt

Bebauungsplan VII-142-1a

Der am 13. Juni 2006 festgesetzte Bebauungsplan VII-142-1a (GVBI S. 609) für die Grundstücke Tharauer Allee 14/24G, der im Bereich des Grundstückes Tharauer Allee 14-14G (Flurstück 603) durch den Bebauungsplan 4-50 überplant wird, setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Baukörperausweisung (Grundfläche) sowie durch eine maximal zulässige Geschossfläche und Oberkante der Baukörper über NHN, die einer Gebäudehöhe von rd. 14,0 m entspricht.

3.3.2. Bebauungspläne im Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg hat am 16. Dezember 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-142-1 beschlossen, der für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VII-142 (festgesetzt am 21. Dezember 1972) eine städtebauliche Neuordnung in Form einer baulichen Verdichtung und Neubebauung ermöglichen sollte.

Durch die Überplanung blieben die strukturell und städtebaulich „stabilen“ Teilbereiche des Bebauungsplanes VII-142 im Nordwesten (Gemeinbedarfsflächen an der Glockenturmstraße) und Südosten (allgemeine Wohngebiete und öffentliche Grünflächen an der Angerburger- / Schirwindter Allee) unberührt und damit rechtskräftig.

Bedingt durch eine zunächst nur teilräumliche Neubebauung im Bereich der Grundstücke Tharauer Allee 14/24G wurde der Bebauungsplan VII-142-1 mit Beschluss des Bezirksamtes vom 7. Februar 2006 weiter geteilt in die Bebauungspläne VII-142-1a und VII-142-1b. Der Bebauungsplan VII-142-1a wurde am 28. März 2006 festgesetzt. Bereits im Jahre 2000 wurde nach Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB (Planreifeerklärung) die Baugenehmigung für die Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken Tharauer Allee 14/24G erteilt. Eine Bebauung

mit drei Baukörpern erfolgte nur auf dem Flurstück 602, Tharauer Allee 16/22G.

Damit verblieb die Fläche des Bebauungsplans VII-142-1b im Verfahren. Um eine bedarfsgerechte weitere städtebauliche Qualifizierung der Flächen des Geltungsbereiches zu ermöglichen, beschloss das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf am 3. Januar 2012, den Bebauungsplan VII-142-1b in die Teilbereiche VII-142-1ba, VII-142-1-bb und VII-142-1bc zu teilen.

Bedingt durch den Verkauf des Grundstückes im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1bc und des Flurstückes 603 (Tharauer Allee 14/24G) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1a wurden diese in den neuen Bebauungsplan 4-50 überführt. Für seinen übrigen Geltungsbereich behält der Bebauungsplan VII-142-1a Rechtskraft.

Der neu entstehende Bebauungsplan 4-50, der sich aus dem Bebauungsplan VII-142-1a und dem Bebauungsplanentwurf VII-142-1bc zusammensetzt, ermöglicht eine Neustrukturierung und Ordnung des Gebietes zwischen der Tharauer Allee und der S-Bahn Trasse auf den Grundstücken Tharauer Allee 4/12A und 14-14G sowie dem Flurstücken 566 (Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung Fußweg).

Es verbleiben damit die folgenden Bebauungspläne im Verfahren:

Bebauungsplan VII-142-1ba

Für das Grundstück Tharauer Allee 17/23A im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend;

Bebauungsplan VII-142-1bb

Für das Grundstück Tharauer Allee 15 sowie das Flurstück 566 der Flur 17 (teilweise) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend;

Bebauungsplan VII-142-1bc

für das Grundstück Tharauer Allee 4/12 A sowie das Flurstück 556 der Flur 17 (S-Bahn-Zugang) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend. Dieser wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans 4-50 eingestellt.

3.4. Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen

3.4.1. Stadtentwicklungspläne

StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (Stand Juni 2000) stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar.

StEP Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 und in seinem unmittelbaren Umfeld als bioklimatisch

unbelastet dar. Die stadtklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen wird als mittel bis hoch bewertet, prioritärer Handlungsbedarf wird diesbezüglich aber nicht gesehen. Potenziale liegen demnach in der Entsiegelung unbebauter Freiflächen und in der Neupflanzung von Straßenbäumen.

Zusammenfassend wird im Aktionsplan Klimaschutz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und für das direkte Umfeld kein unmittelbarer Handlungsbedarf gesehen.

Weitere gesamtstädtische Planungen

Die Stadtentwicklungspläne Ver- und Entsorgung, Gewerbe, Zentren und Verkehr treffen für den Bereich des Bebauungsplans keine Aussagen. Gleiches gilt für die thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen Wohnen im Alter, Stadtumbau und Entwicklung der Berliner Wasserlagen.

3.4.2. Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006, (ABl. S. 2350) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Artikel II Nummer 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt.

Teilpläne „Landschaftsbild“ und „Biotop- und Artenschutz“

In den wird das Gebiet als Waldraumsiedlungsbereich gekennzeichnet. Seine charakteristischen Gestaltelemente sind zu bewahren, der Waldbaumbestand in Gärten und Siedlungsfreiräumen soll erhalten und ergänzt werden, insbesondere im Übergangsbereich zu Wäldern. Insgesamt sollen die siedlungsprägenden Strukturelemente des Landschaftsbildes erhalten und entwickelt werden.

Teilplan „Erholung und Freiraumversorgung“

Der Plan untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den Geltungsbereich auf einer vierstufigen Skala der Dringlichkeitsstufe IV (niedrigste Stufe) zu. Hier sollen vor allem die vorhandenen Freiräume durch Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität gesichert und die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum verbessert werden.

Teilplan "Naturhaushalt / Umweltschutz"

Der Plan ordnet den Geltungsbereich in ein Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung ein. Als Maßnahmen werden u.a. genannt: Erhöhung des Anteils naturwirksamer Flächen, Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung sowie Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

3.4.3. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung gefasst. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 als allgemeines Wohngebiet, Wohnen W3 dargestellt.

3.4.4. Trinkwasserschutz

Nordwestlich an den Geltungsbereich grenzt das Vorranggebiet Grundwasserschutz der Wasserschutzzone III (Wasserwerk Tiefwerder).

3.4.5. Baugrundverhältnisse

Das Gelände liegt geologisch betrachtet in einer weiten alluvialen Niederung, die in das Berliner Urstromtal eingesenkt ist. Die Schichten des Berliner Urstromtales bestehen vorwiegend aus Sanden verschiedener Körnung.

In der Baugrunderkarte von Berlin ist in Teilen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein tragfähiger Baugrund in 0,0 bis 2,0 m Tiefe unter Gelände verzeichnet. Zwischen der Tharauer Allee und dem S-Bahnhof Pichelsberg befindet sich ein Teilbereich bestehend aus organischem Boden (Anmoor, Torf, Muddede) (Baugrundeinheit 3) weniger als 2 m mächtig - über Sand. Dieser Boden ist zum Teil von weicher bis breiiger Konsistenz, sehr stark setzungsempfindlicher und sehr frostempfindlicher Boden, Staunässe bildend.

Der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplans weist die Baugrundeinheit 5 – Sand auf.

3.4.6. Altlasten

Im Bodenbelastungskataster sind keine Hinweise auf belastete Böden im Geltungsbereich vorhanden.

3.5. Ortsstatuten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten

3.5.1. Ortsstatuten

Ortsstatuten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

3.5.2. Baulasten

Im Baulastenverzeichnis sind für die Grundstücke keine Eintragungen enthalten.

3.5.3. Grunddienstbarkeiten

In der Abteilung II der Grundbücher sind Grunddienstbarkeiten für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Belastungen der Nachbargrundstücke zugunsten oder zu Lasten der Grundstücke im Geltungsbereich sind nicht eingetragen.

3.5.4. Denkmalschutz

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut, insofern liegen keine Planungsbindungen durch denkmalschutzrechtliche Auflagen vor. Auch Garten- oder Baudenkmale sind nicht verzeichnet.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die ehemals im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 vorhandene Wohnbebauung, die durch den Bebauungsplan VII-142 planungsrechtlich gesichert wurde, wurde vor ca. 12 Jahren abgerissen, da weder die Wohnungsgrundrisse der in den 1950er Jahren errichteten Bebauung noch die Ausstattung oder die bautechnische Ausführung unter energetischen Aspekten zeitgemäßen Ansprüchen gerecht werden konnten. Seither liegen die genannten Grundstücke brach.

Der Eigentümer der Grundstücke hat über die Jahre versucht, diese zu veräußern. Aktuell fand nun ein Verkauf der Flächen statt, so dass eine Neubebauung erfolgen kann.

Der Bebauungsplan 4-50 entsteht durch die Zusammenführung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes VII-142-1a und des Bebauungsplanentwurfes VII-142-bc. Sowohl die festgesetzten Bebauungspläne VII-142 und VII-142-1a als auch der Bebauungsplanentwurf VII-142-1bc (Tharauer Allee 4/12A) setzen durch die differenzierten Baukörpervorgaben enge Grenzen für eine künftige Bebauung, die sich nur in den (erweiterten) Konturen der abgerissenen Bebauung errichten ließe (Baukörper mit einer Breite von 11,0 m und zwei

Vollgeschossen bzw. einer Oberkante der Gebäude von 14,0-17,0 m über Gelände und 10,0 m Breite, keine Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in der Baukörperstellung).

Um eine zeitgemäße und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Neubebauung zu ermöglichen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, in dem unter anderem Berücksichtigung finden müssen:

- die Topographie und die Vegetation auf den Grundstücken (ca. 12 Jahre Brachland),
- die direkt angrenzende S-Bahn-Trasse (S-Bahnhof Pichelsberg) und
- die Sportanlagen nördlich der S-Bahntrasse.

2. Intention des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 4-50 schafft das Bau- und Planungsrecht für die Wiedernutzung einer Brachfläche durch eine für diesen Standort gut geeignete Wohnbebauung. Der Bebauungsplan verfolgt dabei das für den Innenstadtbereich Charlottenburg-Wilmersdorf wichtige planerische Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorranges der (baulichen) Innen- vor der Außenentwicklung (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB).

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebietes in offener Bauweise und mit hohen Grünanteilen. Die vorhandenen, schützenswerten Bäume sind in der entstehenden städtebaulichen Struktur ebenso zu berücksichtigen wie die Topografie des Geländes (Naturschutzfachliches Gutachten zur baulichen Entwicklung der Grundstücke Tharauer Allee 4-12A, 14 und 24 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, planland – Planungsgruppe Landschaftsentwicklung, 9. Februar 2012). Darüber hinaus ist den Belangen des Schallschutzes bei der vorgesehenen Realisierung der Neubebauung Rechnung zu tragen (TÜV Rheinland, Gutachten zur schalltechnischen Beurteilung des Bebauungsplanentwurfes 4-50 (...), technischer Bericht Nr. 10750187-30 vom 15. Juli 2012). Flächen für den ruhenden Verkehr sollen mit Ausnahme der Stellplätze für Behinderte in Tiefgaragen untergebracht werden. Damit sowie mit weiteren Grünfestsetzungen wird ein hoher Grünanteil innerhalb des Baugebietes nachhaltig gesichert.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 4-50 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Es werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Straßengrenzungslinien getroffen. Weiterhin wird eine vorhandene Fußwegverbindung zwischen Tharauer Allee und dem S-Bahnhof Pichelsberg (Elsar-Rendschmidt-Weg, Flurstück 556) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbe-

stimmung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der gärtnerisch als Platz angelegten Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich Tharauer Allee / Schirwindter Allee wird durch die Neufestsetzung von Straßenbegrenzungslinien gegenüber dem Bebauungsplan VII-142 die Zuordnung von Bauflächen und Straßenverkehrsflächen dergestalt neu geregelt, dass die vorhandene Platzfläche im Wesentlichen öffentliches Straßenland bleibt.

Für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Gebietsentwicklung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet umfasst bis auf die festgesetzten Verkehrsflächen den gesamten Geltungsbereich.

Im Bebauungsplan 4-50 werden dementsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

3.1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- 4 Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Bauflächen zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar (TF Nr. 5) (§ 23 BauNVO),

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Festsetzung einer Teilfläche des Flurstückes 565 als Baufläche durch Verlegung und Neufestsetzung einer Straßenbegrenzungslinie (Osteil der Tharauer Allee),
- Festsetzung des Flurstückes 556 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (Elsa-Rendschmidt-Weg).

Über textliche Festsetzungen wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-142-1a u. a. geregelt

- Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO: Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (TF Nr. 1),

- ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften (TF Nr. 2),
- Begrünung der Dachflächen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Tiefgaragen (TF Nr. 4),
- Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte (TF Nr. 6),
- Erhöhung der zulässigen Grundfläche (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf eine GRZ von 0,5 (TF Nr. 7),
- gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m über Tiefgaragen (TF Nr. 8),
- Erhalt von Bäumen sowie Pflanzung von typischen Bäumen für das Waldsiedlungsgebiet (TF Nr. 9),
- Maßnahmen zum passiven Schallschutz (TF Nr. 13 und 14),
- Versickerung von Regenwasser und der Bodenaufbau in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF Nr. 12),
- Außerkrafttreten der bisherigen Festsetzungen (TF Nr. 15 und 16).

Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 (GRZ-Erhöhung) und 12 (Regenwasserbehandlung und Bodenaufbau) gehen dabei über den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes VII-142-1a hinaus.

4. Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan 4-50 setzt gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet fest und übernimmt damit die Art der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplänen VII-142 und VII-142-1a.

Das allgemeine Wohngebiet wird das innerstädtische Wohnungsangebot erweitern und zusammen mit den anderen Festsetzungen zum Abbau von Defiziten der Wohnraumversorgung beitragen. Mit der im Vordergrund stehenden Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung knüpft der Bebauungsplan vor allem an die Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB an. Dies ist auch deshalb geboten, weil sich die Leerstandsquote sowohl im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf als auch gesamtstädtisch dem niedrigen Niveau der für die Wohnungsversorgung notwendigen Fluktuationsreserve nähert.

Daneben steht das für den Bezirk wichtige planerische Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung im Vordergrund. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen In-

anspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). In der Innenstadt sind nur noch wenige größere Standorte für den Wohnungsneubau vorhanden. Weitere Wohnungsbaupotenziale in der Innenstadt resultieren vor allem aus einer Vielzahl kleinerer Vorhaben wie der Wiedernutzung von Brachflächen sowie von Baulückenschließungen und Dachgeschossausbauten. Die Strategie des „Flächen - Recyclings“ ist auch der ausreichenden und engmaschigen Versorgung mit vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen geschuldet. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt und der Bau neuer Einrichtungen vermieden werden.

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan 4-50 wird die Wohnfunktion in diesem Bereich gestärkt. Die Art der baulichen Nutzung leitet sich eindeutig aus den vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung ab, die gemäß der festgesetzten Bebauungspläne VII-142 und VII-142-1a planungsrechtlich ein allgemeines Wohngebiet ist.

Die im allgemeinen Wohngebiet vorherrschend zulässigen Wohnnutzungen orientieren sich an der erläuterten Nutzungsstruktur der Bebauung im Umfeld.

Beeinträchtigungen der vorgesehenen Nutzung aus dem Betrieb der S-Bahn sowie durch die nördlich der Bahntrasse gelegenen Nutzungen (Olympiapark, Waldbühne etc.) stehen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht entgegen.

4.1.2. Ausschluss von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen** – unzulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen dem angestrebten Entwicklungsziel für das Plangebiet. Auf Grund des sehr geringen Anteils von gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, freie Berufe) ist die Störempfindlichkeit des Plangebietes und seiner Umgebung entsprechend hoch. Um eine möglichst hohe Wohnverträglichkeit für das Plangebiet und seine Umgebung zu gewährleisten bzw. zu erhalten und aus Gründen der Stadtgestaltung werden die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Aus Gründen der Immissionsvermeidung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Betriebe würden zeitlich nicht begrenzten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auslösen und könn-

ten die neue Wohnanlage und die Wohnnutzungen im Umfeld durch Lärmbelastungen beeinträchtigen.

Der Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist erforderlich, da diese Nutzungen nicht gebietsverträglich und nicht in die angestrebte städtebauliche Struktur zu integrieren sind.

Anlagen für Verwaltung werden ausgeschlossen, um eine Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion auszuschließen. Ziel ist es, eine Verdichtung bezüglich der Wohnnutzung zu ermöglichen. Anlagen der Verwaltung können darüber hinaus in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken.

Gartenbaubetriebe sind unzulässig, weil sie in der Regel eine vergleichsweise große Betriebsfläche benötigen und in nutzungsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht nicht den Planungszielen entsprechen.

Der Ausschluss von Tankstellen (nebst zugeordneten Shops und Werkstätten), die überwiegend im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeldqualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet, insbesondere zur Nachtzeit, zu vermeiden. Eine ausreichende Versorgung mit Tankstellen ist außerdem entlang der umliegenden Hauptverkehrsstraßen sichergestellt (z.B. Schirwindter Allee/Heerstraße).

Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO wird die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes nicht in Frage gestellt und die eindeutige Bestimmung des Wohnens gestärkt.

4.1.3. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften werden diese unter den Genehmigungsvorbehalt einer Einzelfallprüfung gestellt. Damit wird sichergestellt werden, dass derartige Nutzungen nur dann zugelassen werden, wenn die allgemeinen städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Beurteilungskriterien einer Einzelfallprüfung können beispielweise die Art der Gastronomie (keine „verdeckten“ Vergnügungsstätten), der Umfang bzw. die Betriebsgröße der Anlage, die Lage des Betriebes (nicht im Inneren des Quartiers) oder der zu erwartende Störungsgrad aus einer Häufung von Außennutzungen sein.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Bestimmung des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO), der zulässigen Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,8 und einer maximal zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen im Bebauungsplan 4-50 sichert eine Entwicklung der baulichen Dichte, die - vor allem bedingt durch die vergleichsweise geringe GRZ - den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohen Grünanteilen entspricht. Die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt ergebende Vorgaben zur städtebaulichen Kubatur gewährleisten eine Neubebauung, die sich harmonisch in die städtebauliche Situation des Umfeldes einfügt. Im westlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan VII-142-1a wurde mit einer Baukörperfestsetzung ein gleichartiges Maß der baulichen Nutzung umgesetzt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-50 zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und zur Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (GRZ 0,4, GFZ 1,2) nicht überschritten.

4.2.2. Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

In Anbetracht des städtebaulichen Ziels eines hohen Grünanteils innerhalb des neuen Wohnquartiers durch die Unzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet (mit Ausnahme einer geringen Anzahl von Behindertenstellplätzen) werden die Möglichkeiten der Überschreitung der geplanten GRZ von 0,3 durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen) geringfügig erweitert. Die sich aus der GRZ rechnerisch ergebende zulässige Überschreitung durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen läge mit 50 vom Hundert bei einer GRZ von 0,45. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die Überschreitung bis auf eine GRZ von 0,5 zugelassen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Damit wird die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht, die einerseits der angestrebten städtebaulichen Struktur des Gebietes entspricht und darüber hinaus den funktionalen Zielsetzungen einer möglichst „unaufwändigen“ Anbindung der Tiefgarage an die öffentlichen Verkehrsflächen und auch an die einzelnen Baukörper gerecht wird. Die Tiefgarage kann sich innerhalb des langgestreckten Grundstückes nach Nordwesten entwickeln, so dass eine direkte Anbindung der einzelnen Wohngebäude möglich ist.

Die Realisierung einer Bebauung, die sich in die vorhandene Topographie einfügt, ist mit den vorgesehenen Festsetzungen grundsätzlich möglich.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird für die beiden Grundstücke eine offene Bauweise festgesetzt. Diese lässt eine Bebauung bis zu einer Länge von 50 m zu, was der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung und auch der städtebaulichen Eigenart von Teilen der baulichen Umgebung des Plangebietes entspricht. Die Grundstücke sind laut textlicher Festsetzung Nr. 5 in voller Tiefe überbaubar. Dies lässt der zukünftigen Bebauung einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum in der Entwicklung eines Wohngebietes mit hohem Grünanteil. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die nur bestimmte Baukörperformen zulässt, ist nicht erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze bestimmt, die in einem Abstand von im Mittel 5,0 m zu den umgebenden Straßenverkehrsflächen und der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zur Bahnfläche verläuft. Damit wird insbesondere zu den öffentlichen Straßenräumen eine ausreichend dimensionierte „Vor(garten)zone“ geschaffen, durch die im Zusammenhang mit der Topografie die „erdrückende Wirkung“ einer Neubebauung unmittelbar an der Grenze der Straßenverkehrsflächen vermieden wird. Das dadurch entstehende „Straßenbegleitgrün“ schafft eine Pufferzone zwischen der zukünftigen Bebauung und der Straßenverkehrsfläche.

4.4. Niederschlagswasserversickerung

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden der Grundwassergewinnung dienenden Flächen versiegelt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-50 bleiben die Möglichkeiten einer Neuversiegelung bezogen auf die GRZ hinter denen des geltenden Bebauungsplans VII-142 deutlich zurück. Um dem gewichtigen Belang der Grundwassergewinnung weitergehend zu entsprechen, werden im Bebauungsplan 4-50 neben der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen von Wegen und Zufahrten (TF Nr. 11) auch die Anlage von Versickerungsflächen und deren Benutzung (TF Nr. 12) festgesetzt. Laut Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 24. August 2001, GVBl. Nr. 37 S. 502) kann Niederschlagswasser von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet werden, von Fahr- und Parkflächen ist eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone möglich. Die textliche Festsetzung Nr. 12 schreibt nicht die Anlage von Versickerungsflächen auf jedem Grundstück vor, sondern lässt auch gemeinschaftliche Anlagen wie Versickerungsbecken im Geltungsbereich zu. Die Festsetzung berücksichtigt auch die möglichen Einschränkungen, mit denen bei der Abnahme der Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation zu rechnen ist.

4.5. Stellplätze / Tiefgarage

Um die hohe Wohnqualität der neu zu errichtenden Gebäude und auch im Umfeld des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen, werden oberirdische Stellplätze von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Stellplätze für Behinderte. Damit werden die Flächen im Inneren des neuen Quartiers und auch die Vorgartenbereiche nicht mit parkenden Autos „belastet“. Dies unterstützt die planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung einer grün geprägten Siedlungsstruktur sowie der Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität auf den wohnungsbezogenen Freiflächen. Da durch die Berliner Bauordnung kein Stellplatznachweis erforderlich ist, kann durch die Schaffung eines Angebotes zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Attraktivität der Wohnbebauung gesteigert werden.

Die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht unter Zugrundelegung ökologischer Grundsätze eine langfristige Reduzierung des Versiegelungsanteils und gewährleistet dementsprechend die Versickerung von Niederschlagswasser. Des Weiteren wird damit eine Gebietsentwicklung ermöglicht, welche zwischen den einzelnen Baukörpern zusammenhängende, ungestörte Grünbereiche zulässt, da keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorgehalten werden müssen.

4.6. Grünfestsetzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Erdaufschüttung über einer herzustellenden Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen und ist zu begrünen. Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 vorgegebene Überdeckung der Tiefgaragen gewährleistet eine qualifizierte Begrünung, die auch regenarme Perioden überdauert. Eine stärkere Erdüberdeckung würde unmittelbare Auswirkungen auf die Höhenlage der Tiefgarage haben, aus der wiederum längere Rampen und damit auch ein höherer Versiegelungsgrad resultieren würden.

Pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein für die Waldsiedlung typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (textliche Festsetzung Nr. 10).

Mit diesen Maßnahmen wird ein ausreichender Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Die Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes stellen aufgrund der beengten Situation zwischen der S-Bahntrasse und der Tharauer

Allee besondere Anforderung an die Stellung der Baukörper, deren Belichtung und den Emissionsschutz. Ein geringerer Quotient zu Baumpflanzungen würde die Bebaubarkeit der Fläche in unzumutbarer Weise beeinträchtigen und die Anlage einer Tiefgarage mit der daraus resultierenden Freihaltung der oberirdischen Außenräume voraussichtlich unmöglich machen.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus, insgesamt werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert. Die Maßnahme erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Gebietsprägende Bäume, welche unter besonderem Schutz stehen, sind zu erhalten. Durch die geplanten Festsetzungen können zusammenhängende, qualitativ hochwertig begrünte und gestaltete Bereiche – auch Vorgärten – entstehen und diese auch erhalten werden.

Die besonders erhaltenswerten Bäume werden durch zeichnerische Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

Innerhalb der nicht überbaubaren und Fläche sind Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um den Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet so gering wie möglich zu halten und eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Damit wird den Belangen des Boden- und Gewässerschutzes Rechnung getragen. Darüber hinaus erfolgt insgesamt eine Erhöhung des naturräumlich wirksamen Grünanteils. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 11). Hierdurch werden der Grad der Versiegelung und die Eingriffe in Natur und Landschaft weiter vermindert.

Zusätzlich wird über die textliche Festsetzung Nr. 4 ergänzt, dass Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen sind, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungseinrichtungen und Terrassen. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als „Staubsenker“ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Die geplante Maßnahme wirkt sich insgesamt positiv auf das Mikroklima aus.

4.7. Immissionsschutz

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans 4-50 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Betrachtet wurden dabei die Einwirkung des Straßen- und Schienenverkehrs, die Einwirkung von Sport- und Freizeitanlagen sowie gegebenenfalls von gewerblichen Einrichtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich u.a. der Olympiapark mit den Einrichtungen Waldbühne, Olympiastadion und Maifeld sowie das Horst-Korber-Sportzentrum, eine Tennisanlage, eine Reitsportanlage, das Reiterstadion und eine Eissporthalle mit einer im freien befindlichen Eisfläche. Östlich des Plangebietes liegt mit dem Pichelsberger Krug eine Gaststätte mit kleiner Außenterrasse. Unmittelbar an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft die S-Bahn-Trasse der Linie S 5 mit dem S-Bahnhof Berlin-Pichelsberg in Troglage.

Maßgeblich für die Beurteilung der Lärmbelastung des Plangebietes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“, Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ die für allgemeine Wohngebiete Schallpegel von 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts vorgeben, wobei der höhere Nachtwert für Verkehrslärm und der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm anzuwenden ist.

Für die Beurteilung der vorhandenen und zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehr sowie Freizeit- und Sportanlagen wurden entsprechend der vorliegenden Planung sechs repräsentative Immissionsorte an den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgelegt, für die die Auswirkungen der unterschiedlichen Emissionen betrachtet wurden. Es ergibt sich folgende Situation:

Sportanlagenlärm

Hinsichtlich des Sportanlagenlärms sind das Olympiastadion, das Reiterstadion, das Horst-Korber-Sportzentrum, die Eissporthalle- und -flächen sowie die Tennisplätze, die alle nördlich des Plangebietes jenseits der S-Bahn liegen, zu berücksichtigen. In Folge einer Bewertung der üblichen Nutzungszeiten und der in den Anlagen in den letzten Jahren durchgeführten Veranstaltungen werden in der schalltechnische Untersuchung die Immissionen aus dem Betrieb der Tennisanlage und der Eisportanlage sowie die aus dem Olympiastadion zur Tages- und Nachtzeit untersucht.

Im Ergebnis sind die im Plangebiet feststellbaren Immissionen aus den Sportanlagen zur Tageszeit außerhalb der Ruhezeiten nicht relevant. Auch die aus der Tennis- und der Eisportanlage entstehenden Immissionen in den Ruhezeiten sind aufgrund der getroffenen Annahmen zu einer „Maximalnutzung“ der Freiflächen und der daraus resultierenden äußerst geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu vernachlässigen.

Bei Sportveranstaltungen im Olympiastadion ist an bis zu 18 Tagen im Jahr mit einer erheblichen Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes von 40 dB(A) um 12,7 bis 16,7 dB(A) zu rechnen. Die Überschreitung des Orientierungswertes liegt in der Regel im Rahmen des nach § 5 Abs. 5 der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes -

Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zulässigen Höchstwertes für „seltene Ereignisse“ nachts von 55 dB(A) an maximal 18 Kalendertagen des Jahres. An 3 von 6 Immissionsorten im Plangebiet wird dieser zulässige Höchstwert um weitere 1,1 bis 1,7 dB(A) überschritten. Nach § 6 der 18. BImSchV ist die Zulassung von Ausnahmen möglich. Damit kann die Überschreitung der unter § 5 Abs. 5 der 18. BImSchV genannten Höchstwerte und die Anzahl der seltenen Ereignisse nach Nr. 1.5 des Anhanges zur 18. BImSchV bei Sportveranstaltungen von herausragender Bedeutung zugelassen werden. Die Richtwertüberschreitungen liegen damit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Freizeitlärm

Bei der Durchführung von größeren Veranstaltungen auf dem Gelände des Olympiaparks (Waldbühne, Maifeld, Olympiastadion) sind teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte am Tage und in der Nachtzeit an mindestens 10 Tagen im Jahr zu erwarten. Gemäß der gesetzlichen Ermächtigungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) in Verbindung mit den entsprechenden Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin – Veranstaltungen (AV LImSchG Bln – Veranstaltungen) werden hierzu gegebenenfalls Ausnahmezulassungen erteilt, indem der Beginn der Nachtzeit bei Veranstaltungen in der Waldbühne und im Olympiastadion erforderlichenfalls um eine Stunde auf 23 Uhr verschoben. Dies geschieht durch entsprechende Anordnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, um den Schutz bestehender Nutzungen zu gewährleisten. Dafür werden Referenzmesspunkte sowie ggf. weitere Messpunkte bestimmt, an denen festgelegte Immissionspegel nicht überschritten werden dürfen. Durch diese Maßnahmen kann auch der Schutz der zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt sichergestellt werden. Die Richtwertüberschreitungen liegen damit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Gewerbelärm

Geringe Emissionen in Form von Gewerbelärm gehen von der gastronomischen Nutzung im Osten des Plangebietes aus, diese liegen an den relevanten Immissionsorten deutlich unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005.

Verkehrslärm

Geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte gehen vom Straßenverkehr auf der Schirwindter Allee an der östlichen Plangebietsgrenze und dem östlichen Teil der Tharauer Allee aus, hier wird der maßgebliche Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 0,6 dB(A) überschritten.

Gravierender fallen dagegen die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 aus der Betrachtung des Schienenverkehrs aus. Hier sind an allen Immissionsorten an der nordöstlichen Plangebietsgrenze zur S-Bahntrasse teils deutliche Überschreitungen sowohl der Tagwerte (55 dB(A)) als auch der

Nachtwerte (45 dB(A)) festzustellen, die mit zunehmender Höhe der Immissionsorte über Gelände ansteigen.

Aus der energetischen Addition der ermittelten Beurteilungspegel aus Straßen- und Schienenverkehr ergibt sich das Erfordernis zur Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen um den notwendigen Schutz der zukünftigen Wohnbebauung zu gewährleisten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sicherzustellen.

Hauptgeräuschemittent dabei ist der Schienenverkehr der S-Bahn. Wesentliche Überschreitungen am Tag und in der Nacht treten vor allem im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der S-Bahntrasse bis zu einer Tiefe von 15,0 m von der Geltungsbereichsgrenze (= 10,0 m von der zur Festsetzung vorgesehener Baugrenze) auf. Durch eine Bebauung im nordöstlichen Teil des Plangebietes entlang der S-Bahntrasse können zwar Emissionen gemindert werden, eine wesentliche Verbesserung oder eine Einhaltung der Orientierungswerte wird aber nicht gegeben sein.

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes der Wohnbebauungen (Orientierungswert allgemeines Wohngebiet: Tag = 55 dB(A), Nacht = 45 dB(A)) wird im Schallschutzgutachten die Festsetzung der folgenden schallschutztechnischen Maßnahmen für die Gebäude, welche in einem Abstand von 10 m von der nordöstlichen Baugrenze entlang der Bahntrasse errichtet werden, vorgeschlagen:

1. Maßnahmen zur Grundrissgestaltung, die sicherstellen, dass sich Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder, Arbeits- und Schlafräume) auf der der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite befinden. Aufgrund der Abschirmwirkung der Gebäude sind auf der abgewandten Gebäudeseite geringere Beurteilungspegel (<10 dB) zu erwarten.

oder

2. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes zur S-Bahn-Trasse. Die mögliche Lärmschutzwand sollte, um einen angemessenen Schutz über alle Vollgeschosse zu gewährleisten, im Teilbereich Nordwest und Mitte ca. h = 11 m hoch sein und im Teilbereich Südost ca. h = 8 m.

oder

3. Den nach Teilgebieten und Vollgeschossen differenzierten Einbau von Schallschutzfenstern bei Aufenthaltsräumen an den der Bahntrasse zugewandten Gebäudeseiten und den Gebäudeseiten mit Blickrichtung S-Bahn ($\leq 90^\circ$ zur Trasse) bis 15 m von der Bebauungsplangrenze entlang der Trasse. Zusätzlich sollte der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung vorgesehen werden. (Auf der der Bahntrasse abgewandten Seite ist mit ca. 10 dB geringeren Immissionswerten zu rechnen. Hier sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich)

Für Gebäude, die außerhalb der 10,0 m-Zone ab nordöstlicher Baugrenze (bzw. der 15,0 m-Zone ab Geltungsbereichsgrenze) liegen, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In der Abwägung der Belange des Schallschutzes zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit denen einer ausgewogenen und sozial gerechten Bodennutzung, die auch den qualitativen städtebaulichen Ansprüchen an die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes mit hohen Grünanteilen entspricht, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht mit den vorgenannten Zielen vereinbar. Der Aufwand zur Errichtung einer Lärmschutzwand stünde in keinem Verhältnis zum Nutzen. Die Gründung im Randbereich des „S-Bahn-Grabens“ wäre aufwändig und auch die Unterhaltung der Anlage schwierig. Unter Anwendung der alternativen Empfehlungen Nr. 1 und 3 kann mit erheblich geringerem Aufwand eine städtebaulich und funktional weitaus positivere und ebenso wirksame Entwicklung erreicht werden. Angesichts der Ausrichtung der Bauflächen nach Südwesten sind die Vorgaben zur Grundrissorganisation voraussichtlich problemlos einzuhalten, indem Funktionsräume (z.B. Küchen, Bäder oder Flure) nach Nordosten ausgerichtet werden. Auch die erforderlichen Schalldämmmaße an Außenbauteilen sind voraussichtlich unproblematisch umzusetzen, eine der aktuellen Wärmeschutzverordnung entsprechende Fassade erreicht bereits ein Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB.

Damit werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Sinne der Empfehlungen des Schallschutzgutachtens Nr. 1 und 3 vorgenommen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 werden die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile baulicher Anlagen geregelt. Ergänzend werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 Regelungen zur Grundrissorientierung und zu ggf. erforderlichen mechanischen Lüftungseinrichtungen (Zwangslüftung) von Aufenthaltsräumen vorgegeben. Die Luftschalldämmmaße an Außenbauteilen in einem Abstand von bis zu 10,0 m zur nordöstlichen Baugrenze werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 wie folgt geregelt:

Immissionsort	Resultierende Schalldämmmaße $R_{w,res}$	
	Der Bahntrasse zugewandte Gebäudeseiten	Gebäudeseiten im Winkel von 90° zur Bahntrasse
1. Vollgeschoss	30 dB	30 dB
2. Vollgeschoss	35 dB	30 dB
3. Vollgeschoss	40 dB	35 dB
4. Vollgeschoss	40 dB	35 dB
5. Vollgeschoss*	45 dB	40 dB

* Bei Ausführung als Staffelgeschoss gilt ein um 5 dB geringeres Schalldämmmaß.

Entsprechend der Empfehlungen des Schallgutachtens werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 die folgenden Regelungen zur Grundrissorientierung im Bebauungsplan vorgenommen:

Im allgemeinen Wohngebiet müssen Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über eine nach Südwesten ausgerichtete Fensteröffnung verfügt und nicht Küche ist. Bei Wohnungen mit mehr als vier Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume diese Bedingungen erfüllen.

Dem Aufenthalt dienende Räume, die nicht über eine nach Südwesten ausgerichtete Fensteröffnung verfügen, müssen mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage (fensterunabhängige Lüftung) ausgestattet sein.

Mit den Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine Bebauung des Plangebietes sichergestellt. Für die Gebäudenutzung entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt eine wirksame Abschirmung der Immissionen. Die Immissionsbelastung der Freiflächen ist aufgrund der zu erwartenden Orientierung nach Südwesten im „Schallschatten“ der Gebäude in Verbindung mit der Höhenlage (Überschreitungen der Orientierungswerte an den Gebäuden finden in der Regel erst oberhalb des ersten Vollgeschosses statt) zu vernachlässigen. Insgesamt stehen unter den vorgenannten Prämissen die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht entgegen.

4.8. Sonstige Festsetzungen

4.8.1. Ausnahmsweise zulässige Dachaufbauten

Im allgemeinen Wohngebiet werden im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Gebäudeoberkante des jeweils obersten Geschosses zugelassen, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen (textliche Festsetzung Nr. 3). Dies gewährleistet, dass die Dachaufbauten das Erscheinungsbild des Baukörpers nicht „prägen“. Die Lage und Anzahl der jeweiligen Aufbauten auf dem Baukörper wird damit in Verbindung mit ihrer Wahrnehmbarkeit aus dem öffentlichen Raum und ihrer visuellen Wirkung für jeden Einzelfall überprüfbar bleiben. Aus diesen Gründen wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Dachaufbauten eine Einzelfallentscheidung sein. Die Flächen- und Höhenbegrenzung dient dazu, dass der Baukörper durch Dachaufbauten nicht die sich aus der Umgebung abgeleitete und festzusetzende Gebäudehöhe überschreitet und dadurch den städtebaulichen Maßstab der näheren Umgebung sprengt.

4.8.2. Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (Elsa-Rendschmidt-Weg) ist nicht Gegenstand

der Festsetzungen, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden (textliche Festsetzung Nr. 15).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 16 wird klargestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies sind vor allem die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142 und VII-142-1a.

4.9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 als Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ 0,8 dargestellt.

Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans – Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ von 0,8 – ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans das zugeordnete Baugebiet der Baunutzungsverordnung – allgemeines Wohngebiet – entwickelbar.

Die geplanten Festsetzungen für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 sind damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Belange des Allgemeinwohls

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die sowohl den naturräumlichen Rahmenbedingungen als auch einer künftigen Bebauung Rechnung trägt.

Die Aufgabenzuweisung der Nachhaltigkeit bindet die Bauleitplanung an städtebauliche Aufgaben, d. h. an die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird vor dem Hintergrund der Planungsziele für den Bebauungsplan 4-50 durch die folgenden Umstände und Wirkungen berücksichtigt:

- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung von zusätzlicher Bebauung/Versiegelung in den Außenbezirken/Außenbereichen durch Entwicklung neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“),

- Nutzung und verbesserte Auslastung der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen und der weiteren Infrastruktur,
- gute Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Der Schonung der Umwelt wird in diesem Rahmen durch eine vergleichsweise geringe Versiegelung (GRZ 0,3) Rechnung getragen. Ein Teil der vorhandenen Bäume ist zu erhalten und bei Abgang zu nachzupflanzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-50 befördern in diesem Sinne eine nachhaltige Stadtentwicklung und unterstützen die hiermit verbundenen Prinzipien.

Die vorgesehenen zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich insgesamt und langfristig positiv auf die Allgemeinheit auswirken.

Um von der Tharauer Allee einen direkten Zugang zum S-Bahnhof Pichelsberg und den Bereich nördlich der Bahn für die Allgemeinheit zu gewährleisten, wird das Flurstück 556, - Elsa-Rendschmidt-Weg -, gewidmet als öffentlicher Fußweg, im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ planungsrechtlich gesichert.

Die Zielrichtung, die im Bebauungsplan verfolgt wird, entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Damit gewährleistet der Bebauungsplan im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes für eine Wohnbebauung seiner Gesamtheit eine am Allgemeinwohl orientierte sozialgerechte Bodennutzung.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Der Einsatz von Planungssicherungsinstrumenten nach den §§ 14 ff Baugesetzbuch ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Bebauungsplanfestsetzungen entfalten keine negativen Innen- und Außenwirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung und sind sozial gerecht.

Der Begriff der sozialgerechten Bodennutzung umfasst gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im weitesten Sinne, soweit sie einen städtebaulichen Bezug haben.

Die wichtigsten sozialen Bedürfnisse sind im Katalog der Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB beispielhaft aufgeführt. Die planerische Gestaltung der städtebaulichen Zukunft für das Plangebiet will den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Rücksicht auf die im Ge-

biet wohnende und arbeitende Bevölkerung insbesondere durch folgende Maßnahmen und Festsetzungen Rechnung tragen:

- Die Entwicklung einer insgesamt durchgrüntem und damit dem städtebaulichen Umfeld angepassten Siedlungsstruktur;
- Ein vergleichsweise geringer Versiegelungsgrad;
- Die Berücksichtigung des Immissionsschutzes;
- Die Einhaltung der gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen.

Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ordnen sich sowohl in der Innen- wie auch der Außenwirkung konfliktfrei ein. Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, sind nicht zulässig. Weitere Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, können nach Einzelfallprüfung die Wohnfunktion ergänzen.

Durch die Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt berücksichtigt und sichergestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten damit eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4. Bodenordnung

Der festgesetzte Bebauungsplan VII-142 setzte im Bereich Tharauer Allee / Schirwindter Straße die westliche Straßenbegrenzungslinie des hier im Straßenland vorhandenen kleinen Platzes sowie die Straßenbegrenzungslinie in einem Teilbereich an der Nordseite der Tharauer Allee neu fest, was eine deutliche Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in diesem Bereich zur Folge gehabt hätte, jedoch nie umgesetzt bzw. eigentumsrechtlich übertragen wurde (Flurstücke 565).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-50 wird eine Neubestimmung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend der Vorgaben des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes im Bereich der westlichen Grenze des Platzes und der nördlichen Grenze in einem Teilabschnitt der Tharauer Allee vorgenommen. Damit wird die Herstellung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit entsprechend ausreichend dimensionierten Funktionsbereichen (Gehweg, Stellplätze, Fahrbahn) gewährleistet. Mit der Durchführung des Bebauungsplans 4-50 wird die Übertragung einer Teilfläche des Flurstückes 565 an den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erforderlich.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

5.1.1. Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan 4-50 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine unter städtebaulichen, wirtschaftlichen und energetischen Aspekten zeitgemäße Neubebauung der bereits vorher zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke an der Tharauer Allee geschaffen. Somit gilt dieser Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Ein Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind im Vorfeld der Planung mit folgendem Ergebnis geprüft worden:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Bezüglich der zulässigen Grundfläche wird die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt. Durch den Bebauungsplan 4-50 wird aufgrund der Größe des Plangebietes eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² erreicht. Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich umfasst bei einer GRZ von 0,3 eine Fläche von ca. 4.245 m².
- Innerhalb des örtlichen Zusammenhangs werden weitere Bebauungspläne aufgestellt. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang wird der im Südwesten angrenzende Bebauungsplan VII-142-1ba für das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A aufgestellt. Die Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt für den Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba ca. 2.026 m². Die Bebauungspläne VII-142-1ba und 4-50 erreichen zusammen eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 6.271 m². Die Grundfläche beträgt damit insgesamt weniger als 20.000 m², so dass § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB Anwendung finden kann.
- Der Bebauungsplan VII-142-1bb (Seniorenheim Käthe-Dorsch-Haus) ist in diesem Zusammenhang zu vernachlässigen, da die Grundstücke in dessen Geltungsbereich vollständig bebaut sind und keine, weitere Überplanung vorgesehen ist.

Somit werden die Tatbestandsmerkmale des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB erfüllt (Berücksichtigung der zulässigen Grundflächen mehrerer

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden).

Ausschlusskriterien gemäß § 13a Absatz 1 BauGB, letzter Absatz, liegen nicht vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-50 (allgemeines Wohngebiet – WA) begründen weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind solche Flächen lediglich der Grunewald und die Fließwiese Ruhleben. Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Damit findet für den Bebauungsplan 4-50 der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-50 erfolgen deshalb keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Weiterhin wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

5.1.2. Auswirkungen des Bebauungsplans 4-50 auf die Umwelt

Im Hinblick auf die Festsetzungen wurden die abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen Aspekte, die für den Bebauungsplan relevant sind, im Vorfeld der Planung betrachtet. Insbesondere sind hierbei die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt einer ersten Wirkungsanalyse unterzogen worden. Der Umfang und der Detaillierungsgrad dieser Analyse wurden anhand der Ausgangsbedingungen und der in Aussicht genommenen Planung sachgerecht bestimmt.

Zur Bewertung der vorhandenen Baumbestände im Plangebiet sowie zu den emissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen wurden entsprechende Fachgutachten mit folgenden Ergebnissen erarbeitet:

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans selbst entstehen keine Konflikte mit dem Artenschutzrecht. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans sind aber die im Folgenden aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht regelbar, sondern erst im Rahmen der Zustimmungsverfahren zu vollziehen. Insofern sind die im Weiteren empfohlenen Maßnahmen hier als Hinweise zu verstehen:

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (bei Verfahren nach der Bauordnung für Berlin zu beachten)

- Sicherung des Oberbodens nach DIN 18 915,
- Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch sachgemäße Material- und Müllablagerungen,
- Minimierung des Baulärms, der Abgase und sonstiger Schadstoffe durch Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die dem Stand der Technik entsprechen,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

Bauzeitenschutz für Tier und Pflanzen (bei Verfahren nach der Bauordnung für Berlin zu beachten)

- Optimierung des Bebauungskonzepts hinsichtlich des Erhaltes von Bäumen/ Altbäumen mit Höhlen und Nischenbildungen innerhalb des Plangebietes,
- Durchführung von Entlastungsschnitten und Kappungen an Bäumen oberhalb von Höhleneingängen bei notwendigen Verkehrssicherungsmaßnahmen. Dabei sollte ein ausreichender Bereich mit festem Holz oberhalb des Eingangs belassen werden, der vor einem Eindringen von Niederschlagswasser schützt,
- Bauzeitlicher Gehölzschutz / Einzelbaumschutz: Durchführung von Gehölzschutz- und Baumschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) an den betroffenen Einzelbäumen während der Bauphase.

Vogelschutz (bei Verfahren nach der Bauordnung für Berlin in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt zu beachten).

- Jahreszeitliche Beschränkung der Rodung und der Räumung des Baufeldes. Baubeginn nach durchgeführtem Brutgeschäft und Aufzucht der Jungen bzw. Reproduktion i. d. R. ab Ende September. Rodung von Gehölzen mit relevanten Habitatstrukturen (Nester, Höhlen) und Baufeldfreimachung (Abschieben der Vegetation z. B. für Wegeflächen, Neuansaat) ausschließlich außerhalb der artspezifischen Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln i. d. R. in der Zeit zwischen Ende September

- Ende Februar. Nachweis/Kontrollgang durch eine fachkundige Person, mit Feststellung, dass das Reproduktionsgeschäft beendet ist,
- Kontrolle der zu rodenden Bäume auf Bruthöhlen und ggf. Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter an Bäumen. Kontrolle der zu rodenden Bäume auf regelmäßig genutzte Bruthöhlen eine Brutperiode vor Baubeginn durch eine fachkundige Person. Für die ggf. betroffenen Bruthöhlen in dem zu rodenden Baumbestand sind in der Anzahl und hinsichtlich der nutzenden Arten ausreichend artspezifische Nisthilfen (i. d. R. 1-2 Nisthilfen pro Höhlenverlust) an Bäumen im angrenzenden Gehölzbestand bzw. in den verbleibenden Gehölzflächen anzubringen und zu erhalten. Die Nisthilfen müssen als Lebensstätten vor Durchführung der Rodung für die höhlenbewohnenden Arten zur Verfügung stehen bzw. angebracht werden. Abstimmung der Anzahl und der konkreten Orte mit der zuständigen Naturschutzbehörde anhand der konkret festgestellten Anzahl an betroffenen Baumhöhlen.

Fledermäuse (bei Verfahren nach der Bauordnung für Berlin in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt zu beachten)

- Kontrolle zu fällender Bäume auf Quartiere von Fledermäusen, ggf. Umsetzen. Fällung von Bäumen (in den in V 1 genannten Zeiten) mit Baumhöhlen bzw. Anzeichen auf Fledermausquartiere nur nach vorhergehender Prüfung durch eine fachkundige Person. Die Maßnahme ist zeitnah vor der Fällung der Bäume durchzuführen. Falls es sich um nachweisliche Tagesverstecke handelt, sind die Höhlen nach Ausflug der Fledermäuse in der Dämmerung zu verschließen. Falls unbesetzte Quartiere nachgewiesen werden, sind diese sofort zu verschließen oder unbrauchbar zu machen (z. B. Ausschäumen der Einflugöffnungen, Ablösen von abgestorbenen Rindenpartien), damit ausgeschlossen werden kann, dass das nachweisliche Quartier erneut aufgesucht wird. Falls besetzte Quartiere vorgefunden werden, sind die Tiere fachgerecht in geeignete Ersatzquartiere umzusetzen oder der Baum ist direkt nach Verlassen des Quartiers zu fällen. Wann und wie die konkrete ggf. erforderliche Umsetzung erfolgt, ist vor Ort von einer fachkundigen Person zu entscheiden, da das Umsetzen in andere Quartiere, sehr stark situations- und witterungsabhängig sowie artspezifisch ist. Das geräumte Quartier ist ebenfalls sofort zu verschließen. Abstimmung des Ortes für eine ggf. erforderliche Umsetzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Mit den Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass das Vorhaben umgesetzt werden kann, ohne das geschützte Arten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (Lebensstätten) bzw. deren ökologische Funktionen beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden. Gegebenenfalls erfolgen weitere, eventuell notwendige Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Damit wären dann entsprechende Maßnahmen verbunden, die Bestandteil der Baugenehmigung werden würden.

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, eine Zersiedlung zu vermeiden und mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein Ausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Umweltbelange werden durch textliche Festsetzungen jedoch auch hier berücksichtigt. Folgende Festsetzungen, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermeiden sollen, sind Bestandteil des Bebauungsplans:

- Die nicht überbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte sind unzulässig. Damit entstehen auf den Grundstücksfreiflächen / Vorgärten zusammenhängende Grünbereiche.
- Das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen wird festgesetzt.
- Befestigungen von Wegen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Es ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m Boden über der Tiefgarage anzulegen. Diese schafft die Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Bepflanzung, welche auch regenarme Perioden überdauert. Die Festsetzung einer Erdaufschüttung von mehr als 0,60 m wäre bei Erhaltung des natürlichen Geländeniveaus nur durch eine weitere Absenkung der Tiefgarage möglich und würde, da sich der Rampenbereich dadurch verlängern würde, eine größere Versiegelung nach sich ziehen, dieses ist unerwünscht.
- Durch Dachbegrünungen ist eine Verbesserung des Mikroklimas zu erwarten.

Damit werden Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt vorgesehen und die Umweltbelange so weit wie möglich berücksichtigt. Gemessen an der planungsrechtlichen Ausgangssituation liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor.

6. Haushaltmäßige Auswirkungen

6.1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie f. 21. Dezember 1972 im Platzbereich der Straßenverkehrsfläche Tharauer Allee / Schirwindter Allee soll nach Osten verlegt werden. Die durch die Verlegung der Straßenbegrenzungslinie

innerhalb des Flurstückes 565 verbleibende Fläche von rd. 156 m² soll kostenneutral an das Land Berlin übertragen werden.

6.2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht an die Senatsverwaltungen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurde mit Schreiben vom 6. Dezember 2011 gemäß § 5 AGBauGB über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans 4-50 in Kenntnis gesetzt.

2. Landesplanerische Abfrage bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung

Die Anfrage bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung gemäß Artikel 13 Landesplanungsvertrag über die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 8. Dezember 2011.

3. Äußerungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat gegen die Planungsabsicht in ihrer Stellungnahme vom 6. Januar 2012 keine Bedenken geäußert. Der Bebauungsplan sei in der vorgesehenen Form aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor, es bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 4. Januar 2012 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-50 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere 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), der am 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem die Kommunen großen Gestaltungsspielraum zur Binnendifferenzierung haben. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier quantitativ nicht begrenzt (vgl. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist dennoch Rechnung zu tragen.

Die Planungsabsicht entspricht auch den o.g. Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 LEPro 2007; 4.1 LEP B-B). Die Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung (vgl. § 6 LEPro 2007) sind im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen

4. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 24. April 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans 4-50 beschlossen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu erarbeiten.

5. Beschluss zur Beteiligung der Behörden

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 24. April 2012 weiterhin beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 4-50 und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern.

6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) – Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 24. April 2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 4-50 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

7. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 4-50 und die verfahrensmäßige Bearbeitung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Unterrichtung, wo sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 7. Mai 2012 bis einschließlich 8. Juni 2012 über die allgemeinen Ziele

und Zwecke der Planung informieren kann (§ 13a Abs. 3 BauGB), wurden am 4. Mai 2012 auf Seite 716 im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht.

8. Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)

8.1. Beteiligungsverfahren – Art und Weise –

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung fand vom 7. Mai 2012 bis einschließlich 8. Juni 2012 während der Sprechzeiten Dienstag und Freitag von 9 bis 12 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter der Nummer 9029-14101 auch außerhalb dieser Sprechzeiten im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 4130, statt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, im Internet Einsicht in den Bebauungsplanentwurf unter www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de zu nehmen. Bis zum 8. Juni 2012 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit einer schriftlichen Äußerung zu der Planung. Zur Einsicht stand der Bebauungsplanvorentwurf 4-50 mit textlichen Festsetzungen zur Verfügung.

8.2. Beteiligungsverfahren – Stellungnahmen –

Bis zum vorgegebenen Termin (8. Juni 2012) ging im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung 1 Stellungnahme ein. Den Petenten wurde mit vom 27. Juni 2012 der Eingang ihrer Stellungnahme bestätigt und auf das weitere Verfahren hingewiesen.

Es wurden folgende Hinweise gegeben:

- Die Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) sei rechtswidrig, eine Umweltprüfung sei durchzuführen, weil Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt würden. Außerdem würde der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit den Betroffenen die Möglichkeit zur konstruktiven Stellungnahme verwehren;
- Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. sei aufgrund der Rechtsprechung des EuGH klagebefugt;
- Die im Bebauungsplanentwurf zur Festsetzung vorgesehene Erdüberdeckung von mindestens 0,6m sei zu gering;
- Die im Bebauungsplanentwurf zur Festsetzung vorgesehene Pflanzbindung von einem Baum je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sei zu gering.

Abwägung und Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf:

Die Anwendung des § 13a BauGB entspricht den gesetzlichen Vorgaben, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht erkennbar. Eine Prüfung erfolgte

vor Aufstellung des Bebauungsplans, was im Rahmen eines naturschutzfachlichen Gutachtens (welches die Petenten zur Unterrichtung noch nicht zur Verfügung stand) nachgewiesen wird. Die durchgeführte Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und unterscheidet sich hier nicht wesentlich von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ist hier nicht klagebefugt, da diese Befugnis gemäß § 1 Abs. 1 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) im wesentlichen Entscheidungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) betrifft, wonach Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit für Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG (z.B. Feriendörfer, Campingplätze, Freizeitparks, Industriezonen oder städtebauliche Projekte im Außenbereich) begründet wird für entsprechende Rechtsbehelfe zugänglich sind.

Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf 4-50 zur Erdüberdeckung und zum Anpflanzen von Bäumen entsprechen den Ergebnissen des naturschutzfachlichen Gutachtens und nehmen Bezug zur konkreten Situation vor Ort. Unter Berücksichtigung der schützenswerten Bäume ist bereits heute ein Bestand von einem erhaltenswerten Baum / 100 m² nicht überbaubarer Fläche vorhanden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkungen auf den Inhalt und die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

9.1. Beteiligungsverfahren – Art und Weise –

Der Fachbereich Stadtplanung hat 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24. Mai 2012 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes 4-50 und zur Begründung aufgefordert.

Entsprechend dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorgegebenen Schlüssel erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die vorgesehene Anzahl von Bebauungsplanentwürfen und dazugehörigen Begründungen.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist von einem Monat angesetzt, die am 29. Juni 2012 endete.

9.2. Beteiligungsverfahren – Stellungnahmen –

Bis zum vorgegebenen Termin (29. Juni 2012 + Postweg) sind im Fachbereich Stadtplanung 23 Stellungnahmen eingegangen.

Bei 5 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf die von den Trägern zu vertretenden Belange nicht berührt.

9.3. Beteiligungsverfahren – Auswirkungen –

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf 4-50 und zur Begründung führen nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Die Grundzüge der Planung werden durch die Ergänzungen nicht berührt, gleiches gilt für den Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes.

In die Begründung werden folgende Änderungen aufgenommen:

- I. Punkt 2.3 - Eigentum, derzeitige Nutzung und Erschließung - wird um Hinweise der Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt des Bezirksamtes Charlottenburg Wilmersdorf zur Fußwegeverbindung Elsa-Rendschmidt-Weg und zu Erschließungsbeiträgen ergänzt,
- I. Punkt 3.4.1 der Begründung – Stadtentwicklungspläne – ist entsprechend der Anregungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. I B anzupassen,
- II. Punkt 4.4 der Begründung – Niederschlagswasserversicherung – ist entsprechend der Anregungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII D anzupassen,
- Die Begründungsteile zum Schallschutz sind entsprechend der Ergebnisse des überarbeiteten Schallschutzgutachtens und den Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX D anzupassen. Daraus resultiert eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 13, die aufgrund der nunmehr nur noch geringfügigen Differenzen in den prognostizierten Immissionspegeln an den zur Nordostgrenze des Plangebietes orientierten Außenbauteilen ein einheitliches Luftschalldämmmaß zulassen.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit

10.1. Beteiligungsverfahren – Art und Weise –

Der Fachbereich Stadtplanung hat den Bebauungsplanentwurf 4-50 mit der Begründung und dem Grundstücksverzeichnis sowie dem TÜV-Gutachten und dem Naturschutzfachlichen Gutachten in der Zeit vom 13. August 2012 bis einschließlich 14. September 2012 öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan konnte während der Sprechzeiten montags bis mittwochs von 8:30 bis 16:00 Uhr, donnerstags von 8:30 bis 18:00 Uhr und freitags von 8:30 bis 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter der Nummer 9029-14101 auch außerhalb dieser Sprechzeiten Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadt-

entwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Fehrbelliner Platz 4, 4. Stock, 10707 Berlin, Zimmer 4130 eingesehen werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, unter www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de Einsicht in den Bebauungsplan und die zugehörige Begründung zu nehmen.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 3. August 2012 im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 33, S. 1459) bekannt gemacht und am 10. August 2012 in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel) als amtliche Anzeige veröffentlicht. Hier wurde auch bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan 4-50 im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. August 2012 über die öffentliche Auslegung informiert.

Darüber hinaus erfolgte eine ergänzende Beteiligung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, mit Schreiben vom 24. August 2012. Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde im August 2012 ein Plan veröffentlicht, der für den nach der Seveso II Richtlinie eingestufteten Störfallbetrieb eines unterirdischen Erdgasspeichers der GASAG in der Glockenturmstraße 18, 14053 Berlin einen Schutzbereich von vier Sondenplätzen aufzeigt, in dem der Bebauungsplan 4-50 liegt.

10.2. Beteiligungsverfahren – Stellungnahmen –

In diesem Zeitraum wurde von sechs Bürgern Einsicht in den Bebauungsplan und die Begründung genommen. Es sind im Fachbereich Stadtplanung 3 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Den drei Petenten wurde mit Schreiben vom 14. bzw. 18. September 2012 der Eingang ihrer Stellungnahmen bestätigt.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 4 Stellungnahmen abgegeben.

10.3. Beteiligungsverfahren – Auswirkungen –

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger lassen sich inhaltlich in zwei Themen zusammenfassen, die im Folgenden mit den entsprechenden Abwägungen wiedergegeben werden.

Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vorgetragen, dass die verkehrliche Situation im Plangebiet sowie im Umfeld durch den Bebauungs-

planentwurf im Hinblick auf den ruhenden Verkehr nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Die Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen würden schon heute durch Berufspendler als Park-and-Ride-Stellplätze täglich stark genutzt, zugespitzt würde die Situation bei Veranstaltungen im Olympiastadion oder in der Waldbühne durch den Besucherverkehr. Darüber hinaus sei mit der Eröffnung des Eissportstadions in der Glockenturmstraße mit weiterem Besucherverkehr zu rechnen. Insofern sei es zwingend erforderlich, die Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken zuzulassen / vorzuschreiben oder die Errichtung von ausreichenden Tiefgaragenkapazitäten vorzuschreiben.

Ergebnis der Abwägung

Mit den vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans 4-50 wird die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage für die geplante Wohnbebauung eröffnet, die der Bedarfsdeckung der neu entstehenden Wohnungen dienen soll. Es ist davon auszugehen, dass schon aus Gründen der Vermietung oder des Verkaufs der Neubebauung die Herstellung eines entsprechenden Stellplatzangebotes im Interesse des Bauherrn liegt, zumal oberirdische Stellplätze (mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen) in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig sind (TF Nr. 6). Darüber hinaus ist es hier aufgrund der städtebaulichen Konfiguration nicht möglich, zwingend die Errichtung einer Tiefgarage festzusetzen. Durch die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Flächen kann die Tiefgarage innerhalb der festgesetzten über- und unterbaubaren Flächen ohne Kenntnis der Lage der Baukörper nicht exakt verortet werden, was für die zwingende Festsetzung erforderlich wäre. Somit ist eine Tiefgarage unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 zulässig.

Auf die verkehrliche Gesamtsituation im Umfeld des Plangebietes kann mit dem Bebauungsplan 4-50 kein Einfluss genommen werden.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Es wird befürchtet, dass auf dem Grundstück 14/14G durch die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Flächen mit einem Abstand der Baugrenzen von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu Lasten der Wohnqualität erfolgt. Darüber hinaus würde damit auch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem Bebauungsplan VII-142-1a zugelassen.

Ergebnis der Abwägung

Durch die vorgesehene Festsetzung der überbaubaren Flächen mit einem Abstand von 5,0 m zu den jeweils umgebenden Grundstücksgrenzen werden für die Struktur einer zukünftigen Wohnbebauung Spielräume eröffnet, die städtebaulich erwünscht sind. Gleichwohl sind bei einer Bebauung im Rahmen der

geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Abstandsflächen zu berücksichtigen. Im Unterschied zum festgesetzten Bebauungsplan VII-142-1a, in dem eine Baukörperausweisung vorgenommen wurde, soll im Bebauungsplanentwurf 4-50 eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Flächen unter Zugrundelegung von Grund- und Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Abstandsflächen vorgenommen werden. Die durch die Baugrenzen bestimmten Flächen stellen dabei die Bereiche dar, in denen Gebäude errichtet werden dürfen, die aber unter Berücksichtigung des Nutzungsmaßes keinesfalls vollständig überbaubar sind. Die Bebauung kann nur im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Vorgaben erfolgen. Werden diese eingehalten, ist die Bebauung zulässig.

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142-1a und bewegen sich innerhalb geltenden Planungsrechts. Es erfolgt keine Erhöhung der Bebauungsdichte sondern nur eine andere Form der Festsetzung.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans 4-50 werden keine städtebaulichen Mißstände geschaffen, die eine Verschlechterung der Wohnqualität des Nachbargrundstückes nach sich ziehen. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen (Zustimmungsverfahren) werden ausreichende Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse gewährleistet. Es gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft von der künftigen Bebauung aus.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit insgesamt zum Bebauungsplanentwurf 4-50 und zur Begründung führten nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vor den eingegangenen vier Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zwei ohne Hinweise zu den Inhalten des Bebauungsplans (IT-Dienstleistungszentrum Berlin und Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH).

In die Abwägung eigestellt werden die Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. IX C und des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. IX C

Es werden Hinweise zu den Ausführungen der Begründung hinsichtlich des Sportanlagen- und Freizeitlärms aus den Anlagen nördlich des Plangebietes (u.a. Olympiastadion, Waldbühne, Eissportanlagen etc.) und deren immissionsschutzrechtliche Bewertung des gegeben.

Die Begründung sei hinsichtlich des Freizeit- und Sportlärms nicht ausreichend, insgesamt sollten alle Anlagen (Olympiastadion, Maifeld, Waldbühne, Reiterstadion, Eissporthalle- und -Flächen sowie die Tennisplätze) Erwähnung finden und die daraus zu erwartenden Auswirkungen dargestellt werden. Daneben seien auch summarische Betrachtungen anzustellen.

Ergebnis der Abwägung

Die in der Begründung dargestellten Sachverhalte geben die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wieder. Aus diesen ergeben sich die relevanten Begründungszusammenhänge für die zur Festsetzung vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen. Die detaillierten Ausführungen zu den Immissionsbelastungen im Plangebiet und der rechtlichen Wertung sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

Die Begründung wird auf Grundlage der Hinweise soweit erforderlich ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan bzw. die vorgesehenen Festsetzungen ergeben sich nicht.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 200 m von der Betriebszentrale (gleichzeitig Sondenplatz D) des Berliner Erdgasspeichers (BES) entfernt. Dieser unterliegt der StörfalIVO.

Im Ergebnis der Darstellungen der technischen Funktionsweise des Erdgasspeichers und der mögliche Gefahren im Falle einer Havarie werden folgende Empfehlungen gegeben:

1. Das o.g. Plangebiet ist weit genug vom Sondenplatz D des BES entfernt. Eine Gefährdung ist nicht zu besorgen. Allerdings wird empfohlen, Kontakt mit der BES Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG und der Berliner Feuerwehr aufzunehmen, um die Modalitäten bei Auftreten eines Störfalls (Behinderung der Bauarbeiten bzw. der späteren Nutzung, evtl. Evakuierung) bereits im Vorfeld abzuklären.
2. Die Glockenturmstraße muss ständig befahrbar bleiben (auch für Schwervertransporte). Eine Sperrung im Zuge der Baumaßnahmen ist unzulässig. Es darf weder eine halbseitige noch eine kurzzeitige (Voll-) Sperrung erfolgen.
3. Bei Umwidmung des Planungsgebietes zur gewerblichen bzw. industriellen Nutzung hat eine erneute Beteiligung des LBGR zu erfolgen.

Ergebnis der Abwägung

Die Berliner Feuerwehr und die GASAG wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ohne entsprechende Hinweise beteiligt. Der Eigentümer des Gasspeichers (GASAG) wird über das Ergebnis der Abwägung informiert.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Begründung die Ausführungen zum Immissionsschutz auf Grundlage der Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C ergänzt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Ergänzungen in der Begründung nicht berührt, die Ergänzungen haben keinen Einfluss auf den Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes.

Der Bebauungsplanentwurf 4-50 vom 3. August 2012 kann mit dem Planungsstand der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Festsetzung vorgelegt werden.

11. Weiteres Verfahren

Der Bezirksverordnetenversammlung wird den Bebauungsplanentwurf 4-50 vom 3. August 2012 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in Verbindung mit § 12 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) vorgelegt.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen in der BVV gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG wird der Bebauungsplanentwurf gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt.

Sofern die Senatsverwaltung keine Beanstandungen erhebt oder die dafür nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen ist, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan 4-50 vom 3. August 2012 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet gemäß § 1 des Gesetzes über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen die Festsetzung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.

Die Bezirksverordnetenversammlung wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Mitteilung im Ausschuss für Stadtentwicklung informiert.

V. Rechtsgrundlagen

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

BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 693)

VerkündG (Gesetzes über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen) in der Fassung vom 29. Januar 1953, zuletzt geändert durch Artikel V zur Änderung von Zuständigkeiten vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764)

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

BauNVO (Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466).

Berlin; den 13. November 2012

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

Gröhler
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Schulte
Bezirksstadtrat