

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan VII-228

für das Gelände zwischen
Seelingstraße, Danckelmannstraße,
Knobelsdorffstraße und Sophie-Charlotten-Straße
im Bezirk Charlottenburg – Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	2	C	Auswirkungen des Bebauungs-	planes	19
1.	Veranlassung der Planaufstellung	2	1.	Auswirkungen auf die	Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten	19
2.	Erforderlichkeit	3	2.	Auswirkungen auf die Umwelt	19	
3.	Planungsziele	3	3.	Auswirkungen aufgrund der	Festsetzungen von Nutzungsart, Geh-	und Fahrrechten sowie einer
4.	Plangebiet	4	4.	Auswirkungen auf den Haushalts-	plan	und die Finanzierung
4.1	Geltungsbereich	4				
4.2	Eigentumsverhältnisse / Nutzung der	Grundstücke				
4.3	Erschließung	7				
4.4	Stadtökologische / Klimatische Situation	7				
5.	Planerische Ausgangssituatio /	Bestehende Rechtsverhältnisse	D	Verfahren	21	
		7	1.	Aufstellungsbeschluss	21	
B	Inhalt des Planes	11	2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §	2a Abs. 2 BBauG	22
1.	Wesentlicher Inhalt	11	3.	Beteiligung der Träger öffentlicher	Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG	22
2.	Abwägung und Begründung der	Festsetzungen	4.	Behandlung in der	Bezirksverordnetenversammlung	22
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung ..	12	5.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß	§ 3 Abs. 1 BauGB / Beteiligung der	Träger öffentlicher Belange gemäß
2.2	Baugrenzen und Baulinien	15		§ 4 BauGB	22	
2.3	Bauweise	16	6.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3	BauGB	24
2.4	Gemeinschaftsanlagen	16	7.	Behandlung in der	Bezirksverordnetenversammlung	24
2.5	Ausschluss oberirdischer Stellplätze und	Garagen	8.	Rechtsprüfung	25	
2.6	Grünfestsetzungen	17	9.	Änderungen im Rahmen der Vorbereitung	zur Festsetzung	25
2.7	Verbot luftverunreinigender	Brennstoffe	10	Anwendung der	Überleitungsvorschriften	26
2.8	Verkehrsflächen	18				
2.9	Außerkräfttreten bestehender	Rechtsvorschriften	E	Rechtsgrundlagen	26	
		18				

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

zum Bebauungsplan VII-228 vom 7. November 1991 mit den Deckblättern vom 30. September 1992, 30. Juni 1997, 05. Februar 1998 und vom 30. August 2005 für das Gelände zwischen Seelingstraße, Danckelmannstraße, Knobelsdorffstraße und Sophie-Charlotten-Straße im Bezirk Charlottenburg – Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

A. Planungsgegenstand

1. Veranlassung der Planaufstellung

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Block 128 lag zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Charlottenburg - Klausenerplatz.

Nach § 10 des zwischenzeitlich vom Baugesetzbuch abgelösten Städtebauförderungsgesetzes bestand die Verpflichtung, flächendeckend für das gesamte Sanierungsgebiet Bebauungspläne im Sinne des § 30 des damaligen Bundesbaugesetzes aufzustellen.

Diesem gesetzlichen Anspruch ist das damalige Bezirksamt Charlottenburg mit Beschluss vom 5. November 1979 zur Aufstellung des Bebauungsplans VII-228, auf der Grundlage des überarbeiteten Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs für das Sanierungsgebiet Charlottenburg - Klausenerplatz nachgekommen.

Die Fassung des Bebauungsplanentwurfes VII-228 aus dem Jahre 1979, die das Bebauungsplanverfahren bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchlief (1980), sah eine den damaligen Sanierungsleitbildern entsprechende städtebauliche Neuordnung des Gebietes vor.

Zur Sanierung städtebaulicher Missstände sollte der Blockinnenbereich weitgehend zur Anlage von Gemeinschaftsanlagen, eines quartiersbezogenen Abenteuerspielplatzes sowie für die Errichtung neuer Wohngebäude entkernt werden, wobei etwa 670 Wohneinheiten aufgegeben werden sollten.

Entsprechend dieser Zielsetzung wurden Gebäude mit etwa 370 Wohneinheiten abgerissen sowie die erhaltenswerte Bausubstanz modernisiert. Hierdurch wurden weitgehend die räumlichen Voraussetzungen für die Anlage des geplanten Abenteuerspielplatzes geschaffen.

Veränderte sozioökonomische Rahmenbedingungen führten zu einem Umdenkprozess und zu einem Wandel in den Planungsvorstellungen mit dem nunmehr verfolgten Ziel einer behutsamen, ökologisch orientierten Stadterneuerung.

Dieser Prozess fand seinen Ausdruck in Beschlüssen der Bezirksverordnetenversammlung – Beschluss Nr. 200 vom 21. Februar 1986, Beschluss Nr. 845 und 861 vom 10. November 1988 – wonach das bisherige Planungskonzept dahingehend überarbeitet werden sollte, möglichst viele Wohnbauten bisher noch nicht sanierter Grundstücke, einschließlich der zu einer sozialpädagogischen Einrichtung umzunutzenden Remise Sophie-Charlotten-Straße 83b (ehem. Danckelmannstr. 18) sowie die vorhandene Sozialeinrichtung in der Remise auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 83a zu erhalten und auf die geplanten Neubauten im Blockinnenbereich zu verzichten. Gleichzeitig wurde von der Konzeption eines quartiersbezogenen Abenteuerspielplatzes zugunsten einer Parkanlage mit einem Spielplatz Abstand genommen.

Angesichts dieser weitgehenden, die Grundzüge der bisherigen Planung berührenden Änderungen, wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend dem aktualisierten Planungskonzept vorgenommen.

2. Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung resultiert aus der auch weiterhin vorliegenden Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Absicherung der Planungsziele. Angesichts des bisher geltenden Planungsrechtes, kann nur durch eine Nutzungsartänderung von einem gemischten Gebiet zu einem Wohngebiet bzw. zu einer öffentlichen Grünfläche sowie zu einer Gemeinbedarfsfläche im Rahmen eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende langfristige Sicherung dieser Ziele erfolgen.

3. Planungsziele

Entsprechend der Beschlussvorlage der Bezirksverordnetenversammlung, der Bürger-voten und den Ergebnissen verschiedener Gutachten zur behutsamen und ökologischen Stadterneuerung sowie den Ergebnissen der Bestandsanalyse wurden bzw. werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- weitgehende Sicherung der vorhandenen Bausubstanzen mit dem Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten,
- Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch die Möglichkeit zur ausnahmsweisen Aufstockung der Gebäude durch ein Dachgeschoss,
- Umnutzung und Sicherung der Remisen Sophie-Charlotten-Str. 83a u. 83b als Standort für sozialpädagogische Einrichtungen,
- Anlage und Sicherung der öffentlichen Grünfläche („Ziegenhof“), einschließlich des Kinderspielplatzes,
- visuelle Aufwertung des Gebietes durch Bepflanzung, Fassaden- und Dachbegrünung,
- Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse durch weitere Reduzierung der Schadstoffemissionen der Heizsysteme und Erweiterung der Freiflächen,
- Schutz und Sicherung der vorhandenen privaten Freiflächen vor weiterer Versiegelung durch den Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen,
- Sicherung der Sozialstruktur
- Im Laufe des Verfahrens ergab sich die besondere Schwierigkeit einer Umsetzung der Planungsziele daraus, dass die Bestrebung einer weitgehenden Bestandssicherung aufgrund der während des Sanierungszeitraumes (1972-1995) geänderten Sanierungsziele (von Blockentkernung bis zur behutsamen Stadterneuerung und somit teilweisem Erhalt und Modernisierung der hinteren Bausubstanz), den sich hieraus ergebenden sehr unterschiedlichen Grundstücksausnutzungen und der Prämisse, den rechtlichen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und denen der Bauordnung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abstandsflächen) hinreichend zu entsprechen gegenüberstand.

4. Plangebiet

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der Westgrenze des durch die Erste Verordnung zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Charlottenburg Klausenerplatz zwischen Seelingstraße, Danckelmannstraße, Knobelsdorffstraße und Sophie-Charlotten-Straße. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert aus der blockweisen Abschnittsbildung in sich geschlossener Sanierungseinheiten, nach dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs.

4.2 Eigentumsverhältnisse / Nutzung der Grundstücke

Das Bebauungsplangebiet (Block 128) weist eine heterogene Bebauungsstruktur mit Neubauten, Altbauten, sehr unterschiedlicher Grundstücksüberbauung bei weitgehend homogener, wohngebietstypischer Nutzungsstruktur auf.

Die geschlossene Blockrandbebauung, einschließlich der Seitenflügel und Hintergebäude, dient überwiegend der Wohnnutzung. Gewerbliche Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungs- und Sozialeinrichtungen befinden sich entsprechend nachfolgender Aufstellung lediglich im Erdgeschoss (Stand vom Juni 2005):

Tab.1

Grundstück	Eigentümer	Gewerbliche- / öffentliche Nutzung
Seelingstraße	57	privat
	55	Wohnungsbaugesellschaft
	55a	Bezirksamt Charl.-Wilm.
	53	Wohnungsbaugesellschaft
	51	Wohnungsbaugesellschaft
	47, 49	Wohnungs- / Teileigentum
	45	Wohnungsbaugesellschaft
	43	Wohnungsbaugesellschaft
	41	privat
	Danckelmannstraße	13
13		
14		Wohnungsbaugesellschaft
15		Wohnungsgenossenschaft
15		
16		Wohnungsbaugesellschaft
17		Wohnungsbaugesellschaft
17		
18		Wohnungs- / Teileigentum
19		privat
19		
		Galerie
		Grünfläche im Blockinnenbereich
		Türk. Fußballverein
		Pizza-Imbiss
		- Leerstand -
		Bilanzbuchhalter
		Obst/Gemüse/Lebensmittel
		Eiscafé
		Mode-Outlet
		Restaurant
		Atelier für Glasgestaltung
		Buchhandlung
		- Leerstand -

	20	Wohnungs- / Teileigentum	- Leerstand -
	20		Restaurant
	21	Wohnungs- / Teileigentum	Glaserei
	21		Unternehmensberatung
	21		Cocktailbar
Knobelsdorffstraße	38	Immobilien-gesellschaft	Restaurant
	38		- Leerstand -
	40	Wohnungsbaugesellschaft	Atelier für Torf-Kunst
	40		Friseur u. Kosmetik
	42	Wohnungsbaugesellschaft	
	44	Wohnungs- / Teileigentum	
	46	Wohnungsbaugesellschaft	- Leerstand -
	48	Wohnungsbaugesellschaft	
	50	Wohnungsbaugesellschaft	
	52	Kirchengemeinde	Kneipe
	54	dito	Zeitschriften u. Tabakwaren
	54		Friseur
Sophie-Charlotten-Straße	79	dito	
	80	privat	
	81	Wohnungsbaugesellschaft	- Leerstand -
	82	Wohnungsbaugesellschaft	- Leerstand -
	83	Wohnungsbaugesellschaft	Malerbetrieb
	83		- Leerstand -
	83a	Wohnungsbaugesellschaft	Bildungsträger f. Kinder u. Jugendliche "abw"
	83b	Liegenschaftsfonds Berlin	Tagesgroßpflegestelle „Konfetti-Kinder“ + Elterninitiative Kita „Bollerwagen“
	84	Immobilien-gesellschaft	- Leerstand -
	84		Versicherungsbüro
	84		Bildungsträger „abw“
	84		„Random Point“
	84a	Wohnungsbaugesellschaft	Gemeinnütz. Kinderl. „Kinderkiste“
	85	Wohnungsbaugesellschaft	
	86	Wohnungsbaugesellschaft	
	87	Wohnungsbaugesellschaft	
	88	privat	Zeitschriften u. Tabakwaren, Stehcafé
	88		Restaurant

Vor Sanierungsbeginn war der bauliche Zustand der Gebäude und das Erscheinungsbild der nicht überbauten Flächen im wesentlichen von der privaten Initiative des jeweiligen Grundstückseigentümers abhängig gewesen.

Unbefriedigende städtebauliche Verhältnisse ergaben sich im wesentlichen durch die dichte Überbauung der Grundstücke und die sich hieraus ergebenden mangelhaften Belichtungs- und Belüftungssituationen. Erschwert wurde die Situation durch teilweise sehr tiefe Baugrundstücke, die eine städtebaulich optimale Baumassenverteilung behindern.

Die Möglichkeit zur Nutzung brachliegender bzw. im Zuge der Blockentkernung gewonnener Freiflächen durch die Anwohner und damit zur Schaffung einer qualitativ wertvollen städtebaulichen Situation, bot u.a. der nördliche Blockinnenbereich, der im Laufe der Sanierung zu einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz umgestaltet wurde. Aufgrund ihrer Lage, Größe, Form und der guten Zugänglichkeit sowie insbesondere durch die von den Anwohnern vorgenommene Gestaltung, prägt die Fläche nachhaltig das Erscheinungsbild des Gebietes.

Darüber hinaus verbessern die gärtnerisch gestalteten grundstücksbezogenen Freiflächen, und ihre zum Teil verwinkelten Vernetzungen untereinander ebenfalls die Gesamtsituation im Blockinnenbereich.

Bis 1991 wurden auf folgenden Grundstücken im Geltungsbereich Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen durchgeführt.

Tab.2

Seelingstraße 43/45	Modernisierung
Seelingstraße 51/53	Modernisierung
Seelingstraße 55	Neubau
Seelingstraße 57	Modernisierung (privat)
Seelingstraße 59	Teilmodernisierung
Danckelmannstraße 13-18	Modernisierung (Vorderhäuser)
Danckelmannstraße 14-15	Teilinstandsetzung (Quergeb.)
Danckelmannstraße 19	Teilmodernisierung (privat)
Danckelmannstraße 20	Modernisierung
Danckelmannstraße 21	Instandsetzung
Knobelsdorffstraße 38-46	Modernisierung
Knobelsdorffstraße 44	Instandsetzung (privat)
Knobelsdorffstraße 50	Modernisierung
Sophie-Charlotten-Straße 80	Neubau
Sophie-Charlotten-Straße 83	Instandsetzung
Sophie-Charlotten-Straße 84a-87	Modernisierung
Sophie-Charlotten-Straße 88	Teilmodernisierung

Ab 1991 erfolgten Modernisierungsmaßnahmen auf den nachstehenden Grundstücken:

Seelingstraße 47/49	Modernisierung
Knobelsdorffstraße 48	Modernisierung
Sophie-Charlotten-Straße 81	Modernisierung
Sophie-Charlotten-Straße 82	Modernisierung
Sophie-Charlotten-Straße 84	Modernisierung

Der überwiegende Teil der Grundstücke befand sich zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Eigentum des Sanierungsträgers. Damit ergab sich die Möglichkeit der Realisierung einer sozialen Einrichtung in den in der Blockmitte befindlichen Remisen (heute Sophie-Charlotten-Straße 83a u. 83b), für die seit Jahren von den Anwohnern eine Nutzung für sozialpädagogische Zwecke zum Abbau der bestehenden Unterversorgung, insbesondere für Kinder und Jugendliche, gefordert wurde. 1997 konnte der Umbau erfolgen.

Die im B-Plan als Parkanlage festgesetzte Fläche wurde im September 1991 vom Land Berlin erworben und ist inzwischen zur öffentlichen Grün- u. Spielfläche umgestaltet worden.

Im Zuge der Umgestaltungen im Blockinnenbereich kam es zu einer Grundstücksneuordnung und in diesem Zusammenhang, zu einer Änderung der Bezeichnungen der hiervon berührten Grundstücke:

Tab.3

Fläche	Bezeichnung in Plangrundlage	Aktuelle Grundstücks- / Flurstücksbezeichnung
Parkanlage mit Spielplatz	Sophie-Charlotten-Straße 84a Seelingstraße 51,53,55, Danckelmannstr. 16,17,18,	Seelingstraße 55A / 1111 Danckelmannstraße 18 / 1041
Einrichtungen für soziale und sozialpädagogische Zwecke	Sophie-Charlotten-Straße 83 Danckelmannstr. 18,	Sophie-Charlotten-Straße 83a / 1048, 83b / 1042

4.3 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr mit zwei Buslinien am Spandauer Damm und einer in der Schloßstraße, der U-Bahn-Linie 2 (Ruhleben – Pankow) mit zwei Stationen am Kaiserdamm, sowie der S-Bahn über die Bahnhöfe Messe-Nord und Westend erschlossen.

Die den Block umschließenden Straßen sind ausgebaut. Die Seelingstraße, Danckelmannstraße und Knobelsdorffstraße sind verkehrsberuhigt angelegt und mit Parkhäfen versehen.

4.4 Stadtökologische / Klimatische Situation

Der Block 128 war nach den Darstellungen des Umweltatlas Berlin der stadtklimatischen Zone 4 zugeordnet, in der bioklimatische und lufthygienisch belastende Situationen am häufigsten auftreten können. In der Regel treten in diesen Zonen auch die höchsten bodennahen Emissionen auf, deren Immissionswirkung trotz der verhältnismäßig geringen Stagnationsneigung nicht ausreichend gemindert werden.

5. Planerische Ausgangssituation / Bestehende Rechtsverhältnisse

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004, ABL. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) ist das Gebiet als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt und befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Der Bebauungsplan ist mit seinen Inhalten gemäß §8 Abs. 2 BauGB hieraus entwickelt.

STEP

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) bindet den Geltungsbereich an die Aussagen des Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Übergeleitete Bauleitpläne

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) liegen alle Grundstücke dieses Baublocks im gemischten Gebiet der Baustufe V/3. Der mit Datum vom 25. Februar 1970 festgesetzte Bebauungsplan VII-A stellte einzelne Berechnungsvorschriften bezüglich des zulässigen Maßes der Nutzung auf die Regelungen der BauNVO von 1968 um.

Für die Seelingstraße, Danckelmannstraße, Knobelsdorffstraße und Sophie-Charlottenstraße sind Straßen- und Baufluchtlinien auf Allerhöchste Cabinets-Ordre (ACO) am 26. Juli 1862 erlassen worden.

Diese Festsetzungen werden aufgehoben.

Landschaftsprogramm

Nach den Darstellungen des Landschaftsprogramms in der Fassung vom 20. Oktober 1988 (Amtsblatt für Berlin vom 16. Dezember 1988, S. 1951 f.) wurden für das damalige Sanierungsgebiet für die Entwicklungsziele Landschaftsbild, Naturhaushalt/Umweltschutz und Erholung/Freizeit nachfolgende Maßnahmen dargestellt:

- höchste Dringlichkeit zum Abbau einer Unterversorgung bei öffentlichen Freiflächen unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten
- Umfangreiche Sofortmaßnahmen für öffentliche, halb-öffentliche und private Freiräume
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung (Schaffung zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna)
- Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Straße durch organisatorische und bauliche Maßnahmen
- Lärmschutz an hoch belasteter Straßenrandbebauung
- Beseitigung unnötiger Versiegelungen

- Boden- und Grundwasserschutz

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des aktuellen Landschaftsprogramms für das als „Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung“ dargestellte Plangebiet sind im Wesentlichen unverändert:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf Flächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen

Landschaftsplan

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans VII-L 5.

Der Landschaftsplan hat die Sicherung und Entwicklung von privaten Freiflächen mittels Umsetzung des Biotopflächenfaktors (BFF) bei geplanter baulicher Verdichtung zum Ziel. Die geplante grundstücksbezogene Festsetzung des ökologischen Planungswertes (BFF) zielt darauf ab, bei baulichen Veränderungen auf den Grundstücken die bestehenden Umweltbelastungen abzubauen, die natürlichen Ressourcen zu revitalisieren und das biotische Potential zu sichern und zu entwickeln. Der BFF bietet zur Erreichung seiner Ziele vielfältige Umsetzungsmöglichkeiten (Hofbegrünung, Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserversickerung) mit denen auf die auf den Grundstücken vorhandenen und geplanten Baustrukturen eingegangen werden kann, so dass auch auf stark verdichteten Grundstücken eine Realisierung ermöglicht wird. Der geplante Ziel BFF für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt bei 0,6. Die Festsetzungen des VII-L 5 stehen den Festsetzungen des Bebauungsplan nicht entgegen.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung (Stand Sommer 2005) stellt den Geltungsbereich entsprechend der entwicklungsplanerischen Zielvorstellungen als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar. Im Blockinnenbereich ist ein Standort für den zwischenzeitlich entstandenen Spielplatz dargestellt.

Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Für folgende im Geltungsbereich befindliche Grundstücke liegen Eintragungen von Baulasten und Grunddienstbarkeiten vor:

Grundstück	Baulast	Grunddienstbarkeit
Seelingstraße	55 689 / FW-Zufahrt z.G. Seelingstr. 57	Geh- u. Überfahrungsrecht z.G. Seelingstr. 55a
	55 976 / Baubeschränkung wg. Fenstern in Nachbarbrandwand	
	53 424 7 / Ntzg. z.G. Seelingstr. 51,55	
Danckelmannstraße	16	Geh- u. Überfahrungsrecht z.G. Seelingstr. 55a
	17 836 / FW-Rettungsweg z.G. SophieCharlStr. 83b	
	19 853 / Baubeschränkung s.o.	Mitbenutzungsrecht d. Spiel-u. Erholungsfläche z.G. SophCharl.Str. 83
	20	
Knobelsdorffstraße	40 675 / Baubeschränkung s.o.	Mitbenutzungsrecht d. Spiel-u. Erholungsfläche z.G. SophCharl. 83
	42 676 / Baubeschränkung s.o.	
	46 845 / Baubeschränkung s.o.	
Sophie-Charlottenstraße	50 846 / Baubeschränkung s.o.	Mitbenutzungsrecht d. Spiel-u. Erholungsfläche z.G. SophCharl. 83
	81 847 / Baubeschränkung s.o. Rgwassereinleitung zg. SophCharl.Str. 82	
	82 832 / Baubeschränkung z.G. Abstandfl.sicherung SophCharl.Str. 83a/b	
	83 833 FW-zufahrt/Rettungsweg zg. SophCh. 83/82 Leitungsrecht Zu/Abwasser z.G. SophCharl.Str. 83a/b	
	83 834 / Rettungsweg zg. SophCh. 82 bauordnrechtl. Grundstückszusammenlegung mit SophCharl.Str. 83b i.S. §4(2) BauOBln	
	83 835 bauordnrechtl. Grundstückszusammenlegung mit SophCharl.Str. 83a i.S. §4(2) BauOBln	
	a	
	b	

B Inhalt des Planes

1. Wesentlicher Inhalt

Zur Umsetzung der unter Punkt 3 dargestellten Zielvorstellungen werden durch den Bebauungsplan-Entwurf VII-228 folgende wesentliche Festsetzungen vorgenommen:

Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet –WA Parkanlage mit Spielplatz Flächen für den Gemeinbedarf	gem. § 4 BauNVO
Maß der Nutzung:	bestandsorientierte Baukörperausweisung bzw. flächenmäßige Ausweisung mit einer GRZ = 0,5, einer GFZ = 2,4 sowie einer Geschosszahl Z = 5	
Bauweise	geschlossene Bauweise	

Sonstige Festsetzungen:

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

1. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
3. Fensterlose Außenwandflächen sind mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
4. Die Flächen A und B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche A ist darüber hinaus mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unterhaltspflichtigen der Grünfläche – öffentliche Parkanlage mit Spielplatz – zu belasten.
5. Die Flächen C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Gemeinbedarfsfläche – Einrichtungen für soziale und sozialpädagogische Zwecke - und der Gemeinschaftsanlage M 1 zu belasten. Die Fläche C ist zusätzlich mit einem Fahrrecht sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Gemeinbedarfsfläche zu belasten.
6. Die Baugrundstücke Sophie-Charlottenstraße 82 und 84, Seelingstraße 47 und 49, Danckelmannstraße 14, 15, 19 und 20 sowie Knobelsdorffstraße 44 und 48 sind hinter der Baulinie in voller Tiefe überbaubar.
7. Im allgemeinen Wohngebiet ist die nicht überbaubare Fläche M-1 Gemeinschaftsanlage (Freizeit-, Bewegungs-, Mietergartenfläche mit

Kinderspielplätzen) zugunsten der Grundstücke Sophie-Charlotten-Straße 81, 82, 83, Knobelsdorffstraße 46, 48 und Danckelmannstraße 21. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen unzulässig.

8. Im allgemeinen Wohngebiet ist die nicht überbaubare Fläche M-2 Gemeinschaftsanlage (Freizeit-, Bewegungs-, Mietergartenfläche mit Kinderspielplätzen) zugunsten der Grundstücke Knobelsdorffstraße 38-44 und Danckelmannstraße 21. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen unzulässig.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

In nachrichtlicher Übernahme werden die gem. Denkmalliste eingetragenen Denkmale im Bebauungsplan gekennzeichnet.

2. Abwägung und Begründung der Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet / Baukörper- und flächenmäßige Ausweisung / GRZ, GFZ

Entsprechend ihrer Realnutzung und im Sinne der damaligen Sanierungsziele werden die Wohngrundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch diese Nutzungsartänderung von einem bisher gemischt genutzten Gebiet nach Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung Berlin 1958 zu einem allgemeinen Wohngebiet werden die Voraussetzungen für eine Sicherung und Entwicklung des Wohnens und wohngebietstypischer Nutzungen geschaffen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen (s. Aufstellung in Tabelle 1) sind aufgrund ihrer Versorgungsfunktion und ihres geringen Störgrades durchweg wohngebietsverträglich. Auch die gewerblichen Nutzungen mit produzierendem Charakter (Glaserie, Malerbetrieb) sind aufgrund ihrer geringen Größe sowie ihrer Quartiersbindung als nicht störende und damit als zulässige Handwerksbetriebe im allgemeinen Wohngebiet zu typisieren.

Eine weitere Einschränkung im WA erfolgt nicht. Somit ist auch die ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 gewahrt. Im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahren ist bei beantragten Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1-3 eine Einzelfallprüfung hinsichtlich ihrer Gebietsverträglichkeit notwendig.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte im Geltungsbereich und vor dem Hintergrund dessen, das es sich um ein bebautes Gebiet handelt, kann die Möglichkeit einer Beantragung von Nutzungen gem. §4 Abs.3 Nr. 4-5 nahezu ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit für einen Ausschluss dieser Nutzungen besteht nicht.

Für die bis 1991 sanierten bzw. durch Ordnungsmaßnahmen vorbereiteten Baugrundstücke Seelingstraße 41-45 und 51-59, Danckelmannstraße 13, 16/18 und 21, Knobelsdorffstraße 38-42 sowie 46 und 50-54 sowie Sophie-Charlotten-Straße 79-81 sowie 83 und 84a - 88 wird eine bestandsorientierte Baukörperausweisung mit der bestehenden Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Hieraus ergeben sich, auf die jeweiligen Grundstücke bezogen, spezifische Ausnutzungsmaße. Da die Bebauung auf den hinteren Grundstücksflächen entsprechend dem damaligen Sanierungsziel rückgebaut wurde, entsprechen die sich ergebenden Grund- bzw. Geschossflächen, wie in nachfolgender Aufstellung erkennbar, weitgehend den Höchstmaßvorschriften des § 17 BauNVO 1990. Die sich bei einzelnen Grundstücken ergebende Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO ist gerechtfertigt, da es sich aufgrund der im Gebiet im überwiegenden Maß bereits vor dem 1.8.1962 vorhandenen Bebauung um ein Gebiet gemäß § 17 (3) BauNVO handelt und u.a. die Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur ein wesentliches Ziel der Sanierung ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch gleichfalls nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Aus der Bestandssituation und den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine erhöhten Verkehrsbelastungen im Umfeld. Die im Blockinnenbereich festgesetzte Parkanlage stellt darüber hinaus einen weiteren Ausgleich für die Überschreitung dar.

Die übrigen Grundstücke (in nachfolgender Tabelle 4 kursiv) sind weitaus dichter bebaut und weisen mit ihrer Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen nur geringe Gebäudeabstände und daraus resultierende eingeschränkte Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse auf. Diese auch den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht entsprechende Situation führt zur Notwendigkeit einer Abkehr von der am baulichen Bestand orientierten Baukörperausweisung.

Dementsprechend wird für die bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes damals noch nicht abschließend sanierten Grundstücke Seelingstraße 47-49, Danckelmannstraße 14/15 und 19/20, Knobelsdorffstraße 44 und 48 sowie Sophie-Charlotten-Straße 82 und 84 eine flächenmäßige Ausweisung mit einer GRZ = 0,5, GFZ = 2,4 einer zulässigen Geschosszahl Z = 5 sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die vorhandene Bausubstanz genießt bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen führt dies i. d. Regel zur Unterschreitung notwendiger Abstandflächen. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der hiervon berührten Nachbargrundstücke ist jedoch gewährleistet.

Im Neubaufall soll eine den baurechtlichen Anforderungen entsprechende Bebauung ermöglicht werden. Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO durch die GFZ-Festsetzung von 2,4 wird auch hier unter Berücksichtigung von § 17 (3) BauNVO für vertretbar gehalten, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich über den durchschnittlich vorhandenen Werten im Blockbereich liegt (Durchschnittliche GFZ im Block = 2,28). Darüber hinaus wird im Blockbereich eine Grünfläche als Ausgleichsfläche durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Tab. 4

Maß der Nutzung – vorhanden

Grundstück	Nr.	Flächengröße	Bebaute Grundfl.	BGF	GRZ	GFZ
Knobelsdorffstraße	38	Eckgrundstück	0			
Knobelsdorffstraße	40	591 m ²	245 m ²	1.225 m ²	0,33	2,1
Knobelsdorffstraße	42	593 m ²	195 m ²	585 m ²	0,33	1,0
Knobelsdorffstraße	44	595 m ²	417 m ²	2.100 m ²	0,7	3,53
Knobelsdorffstraße	46	973 m ²	277 m ²	1.314 m ²	0,28	1,35
Knobelsdorffstraße	48	973 m ²	613 m ²	3.016 m ²	0,63	3,1
Knobelsdorffstraße	50	600 m ²	258 m ²	1.290 m ²	0,43	2,15
Sophie-Charlotten-Str.	88	Eckgrundstück	0			
Sophie-Charlotten-Str.	87	492 m ²	210 m ²	1.050 m ²	0,42	2,13
Sophie-Charlotten-Str.	86	613 m ²	210 m ²	840 m ²	0,34	1,37
Sophie-Charlotten-Str.	85	599 m ²	203 m ²	1.015 m ²	0,33	1,69
Sophie-Charlotten-Str.	84a	817 m ²	301 m ²	1.505 m ²	0,37	1,84
Sophie-Charlotten-Str.	84	1.683 m ²	976 m ²	4.948 m ²	0,58	2,94
Sophie-Charlotten-Str.	83	1.387 m ²	216 m ²	1.080 m ²	0,15	0,78
Sophie-Charlotten-Str.	82	1.347 m ²	728 m ²	3.650 m ²	0,54	2,71
Sophie-Charlotten-Str.	81	1.316 m ²	264 m ²	1.320 m ²	0,2	1,0
Sophie-Charlotten-Str.	80	1.246 m ²				
Sophie-Charlotten-Str.	79	Eckgrundstück	0			
Seelingstraße	57	601 m ²	480 m ²	1.865 m ²	0,8	3,1
Seelingstraße	55	760 m ²	237 m ²	1.413 m ²	0,3	1,85
Seelingstraße	53-51	1.480 m ²	836 m ²	3.344 m ²	0,56	2,25
Seelingstraße	47-49	1.309 m ²	775 m ²	2.867 m ²	0,57	2,19
Seelingstraße	45	744 m ²	277 m ²	1.385 m ²	0,37	1,78
Seelingstraße	43	717 m ²	253 m ²	1.265 m ²	0,35	1,76
Seelingstraße	41	Eckgrundstück				
Danckelmannstraße	13	304 m ²	195 m ²	975 m ²	0,64	3,2
Danckelmannstraße	14	809 m ²	453 m ²	2.176 m ²	0,56	2,69
Danckelmannstraße	15	848 m ²	475 m ²	2.061 m ²	0,56	2,43
Danckelmannstraße	16	720 m ²	442 m ²	2.210 m ²	0,6	3,7
Danckelmannstraße	17	735 m ²	368 m ²	1.840 m ²	0,5	2,5
Danckelmannstraße	18	510 m ²	277 m ²	1.385 m ²	0,54	2,96
Danckelmannstraße	19	2.076 m ²	1.100 m ²	5.522 m ²	0,53	2,66
Danckelmannstraße	20	1.640 m ²	1.000 m ²	5.000 m ²	0,61	3,0
Danckelmannstraße	21	364 m ²	264 m ²	1.257 m ²	0,7	3,45

Flächen für den Gemeinbedarf

Für die im rückwärtigen Grundstücksbereich des Grundstücks Danckelmannstraße 18 befindliche Remise (heute Sophie-Charlotten-Str.83b), die vom Liegenschaftsfonds an den Sanierungsträger über einen Erbbaurechtsvertrag vergeben wurde, war eine Umnutzung zu einer Einrichtung für soziale- und sozialpädagogische Zwecke geplant, die zwischenzeitlich realisiert wurde. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Einrichtung erfolgt über eine bestandsorientierte Baukörperausweisung innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. In Orientierung an der Bestandssituation sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Aufgrund der räumlichen wie funktionalen Zuordnung der Gemeinbedarfsfläche zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche, kann ihre Größe im Bereich der bisher privaten Grundstücke auf ca. 425 m² beschränkt werden. Der Standort der vorhandenen Sozialeinrichtung zur Betreuung Jugendlicher, der sich auf dem im Eigentum des Sanierungsträgers befindlichen Grundstück Sophie-Charlotten-Str.83a befindet – wird zur planungsrechtlichen Absicherung ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und über das Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 83 erschlossen. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst somit insgesamt ca. 910 m².

In Anbetracht der Lage und Funktion der Gemeinbedarfsfläche, sowie ihrer geringen Größe und gebietsbezogenen Nutzung, ist von einem äußerst geringen Bedarf an einer Erschließung der Fläche für Kraftfahrzeuge auszugehen mit der Folge, dass eine auf die Versorgungsträger begrenzte Erschließung der Fläche für KFZ als ausreichend betrachtet werden kann. Im übrigen ist von einem Bedarf an ausschließlich fußläufiger Erschließung auszugehen.

Vor diesem Hintergrund, sowie aufgrund der Funktion der Gemeinbedarfsfläche, dem Charakter und insbesondere der Zweckbestimmung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind oberirdische Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

Öffentliche Grünfläche

Die im Zuge der Sanierungsdurchführung freigelegte nördliche Blockinnenbereichsfläche, mit einer Größe von ca. 5.690 m², wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt, die insbesondere den Bewohnern des Plangebietes zum Abbau der vorhandenen Freiflächendefizite dient. Der Zugang zur öffentlichen Grünanlage erfolgt über die Grundstücke Seelingstraße 55 und Danckelmannstraße 16 und wird mittels der Festsetzung der Flächen A und B in Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 gesichert.

2.2 Baugrenzen und Baulinien

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine gleichzeitige Aufhebung der den Block umschließenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien bzw. der nach der Allgemeinen Cabinets Order (A.C.O.) festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien. Die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke erfolgt z.T. über eine Baukörperfestsetzung sowie über eine flächenmäßige Ausweisung (s.o.).

Um die Geschlossenheit des Blockes zu sichern, wird als vordere Begrenzung für die Grundstücke, für die keine Baukörperausweisung vorgenommen wird, eine Baulinie festgesetzt. Um für diese überwiegend sehr tiefen Grundstücke im Neubaufall die Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ

und GFZ im rückwärtigen Teil des Grundstücks nicht auszuschließen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 geregelt, dass diese Baugrundstücke hinter der Baulinie in voller Tiefe überbaubar sind.

2.3 Bauweise

Für die flächenmäßig ausgewiesenen Grundstücke im Geltungsbereich wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den Fall der Neubebauung kann die vorhandene Nachbarbebauung mit ihrem ggf. vorliegenden jeweiligen Grenzabstand für den Neubaukörper zu einem erforderlichen Abrücken von der Grundstücksgrenze gem. § 22 Absatz 3 BauNVO führen. Die vorgenommenen Baukörperfestsetzungen orientieren sich am Bestand der Vordergebäude und geben damit gleichfalls eine geschlossene Bauweise vor.

2.4 Gemeinschaftsanlagen

Vor dem Hintergrund einer für ein Wohngebiet verhältnismäßig hohen Geschossflächenzahl der flächenmäßig ausgewiesenen Baugrundstücke – u.a. Sophie-Charlotten-Straße 82 und 84, Knobelsdorffstraße 44 und 48 sowie Danckelmannstraße 19 und 20 – gewinnen die von Mietern gemeinschaftlich errichteten und genutzten Freiflächen auf den Grundstücken der Sophie-Charlotten-Straße 81, 83 sowie eingeschränkt Knobelsdorffstraße 46, besondere Bedeutung. Städtebauliches Ziel ist die Bereitstellung von Ausgleichsflächen für die dicht bebauten Grundstücke, um so für die Bewohner ausreichend Frei-, Bewegungs- und Spielflächen vorzuhalten. Durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gemeinschaftsanlage „Freizeit- und Bewegungsflächen mit Kinderspielplätzen und Mietergärten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sollen die vorhandenen gemeinsam genutzten Freiflächen gesichert und entwickelt werden.

Auf der Grundlage der Äußerungen der Bürger und der Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde in einem landschaftsplanerischen Gutachten die Größe, Zuordnung und Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen ermittelt. Danach sollen zwei voneinander getrennte Gemeinschaftsanlagen im südlichen Bereich des Baublockes angelegt werden. Bei der Anlage der Gemeinschaftsanlagen wurden die Mieterwünsche berücksichtigt. So wurde den Wohngebäuden direkt anschließend, jeweils eine ausschließlich von Hausbewohnern zu nutzende Freifläche zugeordnet, um private Rückzugsmöglichkeiten zu eröffnen und direkte Blickkontakte in Erdgeschosswohnungen zu verhindern. An diese privaten Freiflächen schließt sich dann die Gemeinschaftsanlage an.

Die Abgrenzung der Gemeinschaftsanlage geht im wesentlichen von den bereits vorhandenen gemeinschaftlich genutzten Freiflächen aus. Mittelpunkt der Gemeinschaftsanlage bildet das Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 81, dessen heutige Funktion auch für die Zukunft gesichert werden soll.

In die Gemeinschaftsanlage M1 werden die Grundstücke Sophie-Charlotten-Straße 83, eine Wegeverbindung über das Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 82, Sophie-Charlotten-Straße 81 sowie Teilflächen der hinteren Grundstücksflächen Danckelmannstraße 19 und 20 sowie Knobelsdorffstraße 46 einbezogen. Die Knobelsdorffstr. 48 erhält ebenfalls einen Anschluss an die Gemeinschaftsanlage über die Öffnung ihres 2. Hofes. Die Nutzungsrechte werden mittels textlicher Festsetzung Nr. 7 geregelt.

Als Ergänzung der bisherigen Planung soll auf den Grundstücken Knobelsdorffstraße 40-42 eine Gemeinschaftsanlage M2 festgesetzt werden, zu der die Mieter der angrenzenden Grundstücke Knobelsdorffstraße 44 sowie Danckelmannstraße 21

Nutzungsrechte erhalten sollen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Aufgrund eines zwischenzeitlichen Mietervotums wurde bisher auf eine entsprechende Umsetzung durch das Entfernen von Grundstückseinzäunungen verzichtet. Langfristig sollte dieses Planungsziel aber erhalten bleiben. Ein Anschluss an die zuvor beschriebene Gemeinschaftsanlage M1 sollte zwecks Überschaubarkeit und Förderung der nachbarschaftlichen Verflechtungen unterbleiben.

Den Wünschen der Mieter nach Mietergärten wird rechtlich durch eine Erweiterung der Zweckbestimmung zur Nutzung der nicht überbaubaren privaten Freiflächen als Mietergärten entsprochen. Angesichts der relativ hohen Grundstücksausnutzung mit baulichen Anlagen ist der Entwicklungsspielraum für eine Mietergärtennutzung allerdings begrenzt. Um dennoch derartige Vorhaben zu fördern, soll die Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Mietergärten in der Fläche der Gemeinschaftsanlagen planungsrechtlich ermöglicht werden. (s. textliche Festsetzungen Nr. 7, 8) Die Beschränkung der Gemeinschaftsanlagen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen resultiert einerseits aus den lokalen Verhältnissen im Baublock sowie dem Ergebnis eines die Bürgerwünsche berücksichtigenden landschaftsplanerischen Gutachtens.

Für die übrigen flächenmäßig ausgewiesenen Grundstücke ist angesichts ihrer besseren Zuordnung zur öffentlichen Grünfläche im Blockinnenbereich eine günstigere räumliche Lage zu den Freiflächen gegeben, so dass hier keine Gemeinschaftsanlagen erforderlich werden.

Nach § 9 der Bauordnung Berlin obliegt die Herstellung, die Instandhaltung und der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen den Eigentümern oder Erbbauberechtigten des Grundstückes. Eine Gemeinschaftsanlage muss hergestellt werden, sobald und soweit sie zur Erfüllung ihres Zweckes erforderlich ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann durch schriftliche Anordnung den Zeitpunkt für die Herstellung bestimmen.

Aus der Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen resultieren mietumlagefähige Kosten.

2.5 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen, Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sind oberirdische Stellplätze ausgeschlossen. Im Zuge der bereits abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen entsteht für die vorhandene Bebauung kein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen. Eine bauordnungsrechtliche Notwendigkeit des Anlegens von Stellplätzen besteht gleichfalls nicht. Bei möglichen Neubaumaßnahmen auf den flächenmäßig ausgewiesenen Baugrundstücken sind die notwendigen Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen nachzuweisen. Da die Errichtung einer Tiefgarage mit entsprechenden Rampen im Rahmen einer festgesetzten GRZ von 0,5 nicht realisierbar ist, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der GRZ bzw. der GR zugunsten von Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 0,8 zulässig ist.

Nur wenn die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenflächen von einer Versiegelung freigehalten werden, kann das Konzept einer ökologischen Stadterneuerung verwirklicht und eine Reduzierung der Flächenversiegelung erreicht werden.

2.6 Grünfestsetzungen

Zur Verbesserung des visuellen Erscheinungsbildes und der mikroklimatischen Verhältnisse sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 fensterlose Außenwandflächen, insbeson-

dere die der öffentlichen Grünfläche zugewandten Wände, vertikal gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu bepflanzen.

2.7 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z.B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen und besonders großem Anteil vorhandener Kohleinzelfeuerungsanlagen) können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen. Aufgrund der bioklimatisch und lufthygienisch hoch vorbelasteten Situation des Vorranggebiet für die Luftreinhaltung – Stadtklimazone 4 – bedarf es einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zur Reduzierung der Schwefeldioxid- und Stickoxidemissionen aus den Gebäudeheizungen. (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Durch die Festsetzung wird nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeloxid-, Stickstoffoxid-, und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz.

2.8 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie erfolgt unter gleichzeitiger Aufhebung der bisherigen den Block 128 umschließenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien bzw. der nach der Allgemeinen Cabinets Order (A.C.O.) festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 10 erfolgt eine Klarstellung darüber, dass der Bebauungsplan mit den Darstellungen der Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Eine solche Einteilung bleibt der Zuständigkeit des Tiefbauamtes überlassen. Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 sind oberirdische Stellplätze ausgeschlossen.

2.9 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften

Die Textliche Festsetzung Nr. 11 enthält den Hinweis darauf, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes alle den Inhalten entsprechende bisherige Rechtsvorschriften ersetzen.

C. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und die Arbeitsstätten

Da die tiefgreifenden baulichen Eingriffe (Abriss) in dem Gebiet bereits abgeschlossen sind, sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen nicht mehr zu erwarten. Sofern im wirtschaftlichen und sozialen Bereich Beeinträchtigungen eintraten, wurden diese im Rahmen der Sanierungsdurchführung erörtert und entsprechend der Sozialplanung berücksichtigt. Insbesondere bei sanierungsbedingten Umzügen oder zeitlich befristeten Umsetzungen wurden für Wohnungsmieter (einschl. Untermieter) nachfolgende Hilfen gewährt:

- a) Erlangung der Dringlichkeitsbescheinigung als Sanierungsbetroffener für den Wohnberechtigungsschein,
- b) Individuelle Betreuung der umzusetzenden Mieter und Versorgung mit gewünschtem neuen Wohnraum,
- c) Erstattung der Umzugskosten entsprechend den Richtlinien der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen an die sanierungsbedingten Mieter,
- d) Beratung und allgemeine Informationen der Betroffenen über soziale Hilfen, wie z.B. Wohngeld und besondere Hilfen, wie z.B. Härteausgleich.

Für die Gewerbetreibenden sind angesichts des wohnverträglichen Bestands und damit der Sicherung am Standort, keine nachteiligen Wirkungen abzusehen.

Unabhängig von der konkreten Situation wurden grundsätzlich auch die Belange Gewerbetreibender im Rahmen der Sozialplanung berücksichtigt.

Mit der förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebietes entfällt die Grundlage für die Anwendung der spezifischen Maßnahmen und Bindungen.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25. Juni 2005 (UVPG, BGBl. I Nr. 37, S. 1758 ff) ist eine allgemeine Vorprüfung für die UVP-Pflichtigkeit der nach dem Bebauungsplan möglichen Vorhaben nicht gegeben, da gemäß 325 Abs. 2 Nr. 2 UVPG die Vorschriften in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden, wenn ein Bebauungsplanverfahren vor dem

14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist. Dies ist hier der Fall. Der Bebauungsplan bereitet weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vor, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Gebieten im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

Eingriff in Natur und Landschaft

Nach dem seit dem 1. Mai 1993 geltenden § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) muss die Gemeinde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit über die Kompensation etwaiger Eingriffe entscheiden.

Von der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht. Dies ist möglich, da das Verfahren vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden ist. Demzufolge ist § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB anzuwenden.

Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen erfolgt, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.

Bei der Überplanung von Flächen mit bestehenden Baurechten ist für die Beurteilung, ob auf Grund des Bauleitplanes ein Eingriff zu erwarten ist, das bereits bestehende Baurecht und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend. Es kommt dabei nicht darauf an, ob das Baurecht bereits realisiert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte bisher die Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des Baunutzungsplanes, der Art und Maß der baulichen Nutzung vorgibt und in Verbindung mit den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien bzw. den auf Allerhöchste Cabinets-Ordre (ACO) erlassenen Straßen- und Baufluchtlinien und den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 auch die überbaubare Grundstücksfläche (Bebauungstiefe) festsetzt. Es besteht somit für den gesamten Geltungsbereich ein konkretes Baurecht, nach dem Vorhaben beurteilt werden. Nach „altem“ Recht liegt somit kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des bebauungsplanes VII-228 wurden in Form der damals typischen Gründerzeitbebauung (Vorderhaus, Seitenflügel, Hinterhaus) bebaut. Die heute vorhandene Bebauung stellt sich als Ergebnis des Sanierungszeitraumes von 1972 bis 1975 dar, in welchem eine Abkehr von der Blockentkernung hin zur behutsamen Stadterneuerung erfolgte.

Die mit einer Baukörperfestsetzung verbundenen GRZ- und GFZ-Werte entsprechen weitgehend dem baulichen Bestand. Ein Dachraumausbau ist aus städtebaulichen Gründen unbedenklich und löst kein Erfordernis für ausgleichspflichtige Maßnahmen aus.

Die Grundstücke Knobelsdorffstraße 44 und 48, Danckelmannstraße 14, 15, 19 und 20, Sophie-Charlotten-Straße 82 und 84 sowie Seelingstraße 47/49 werden flächenmäßig mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 2,4 ausgewiesen. Diese Nutzungsmaße bleiben bei allen Grundstücken noch unter den Bestandswerten (vgl. Punkt 2.1, Tabelle 4) zurück. Insofern löst der Bebauungsplan bezogen auf die GRZ nach § 19 Abs. 1 BauNVO keinen Eingriff in Natur und Landschaft aus. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige GRZ von 0,8 übersteigt jedoch die Bestandsdichten. In diesem Zusammenhang ist zu würdigen, dass die o.g. Grundstücke infolge notwendiger Erschließungswege in den Höfen einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen, als die Bestandsangabe für die GRZ (vgl. Punkt 2.1, Tabelle 4) aufweist.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verbunden.

3. Auswirkungen aufgrund der Festsetzungen von Nutzungsart, Geh und Fahrrechten sowie einer öffentlichen Grünfläche

Da der Bebauungsplan an der grundsätzlichen Zulässigkeit bestehender Nutzungen nichts ändert, sind trotz der vorgenommenen Gebietsartänderungen, Entschädigungen für Änderungen oder Aufhebungen zulässiger Nutzungen nicht zu erwarten.

Auch die Änderung der Blockinnenbereichsfläche, von einem bisher gemischten Gebiet zu einer öffentlichen Grünfläche, ist in Absprache mit dem damaligen Sanierungsträger, der WIR Wohnungsbaugesellschaft in Berlin mbH, erfolgt. Die Fläche wurde zwischenzeitlich vom Land Berlin erworben.

Die Belastung der Grundstücke Seelingstraße 55, Danckelmannstraße 16 und Sophie-Charlotten-Straße 83 und 84 mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten, erfolgte ebenfalls in Abstimmung mit dem damaligen Sanierungsträger.

Vom Sanierungsträger wurde ein Wertausgleich für die Einräumung von Geh- und Fahrrechten auf den Grundstücken Seelingstraße 55, Danckelmannstraße 16 und Sophie-Charlotten-Straße 83 geltend gemacht.

Durch Planzeichnung und Textliche Festsetzung Nr. 4 und 5 wird auf den Grundstücken Seelingstraße 55, Sophie-Charlotten-Straße 83 sowie Danckelmannstraße 16 eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (bzw. mit einem zusätzlichen Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Seelingstraße 55 sowie Sophie-Charlotten-Straße 83) zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Mögliche hieraus resultierende Entschädigungsforderungen werden grundsätzlich nach § 41 BauGB erhoben. Da der gesamte Geltungsbereich jedoch in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet lag, wurden etwaige Entschädigungsansprüche nach Abschluss der Sanierung im Zusammenhang mit den Regelungen des § 153 BauGB geprüft und bei der Ausgleichsbetragerhebung berücksichtigt.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch die Aufhebung des Sanierungsgebietes Klausenerplatz im Jahre 1995 und der inzwischen abgeschlossenen Durchführung von öffentlich finanzierten Sanierungsmaßnahmen entstanden dem Land Berlin Kosten aufgrund der vom Sanierungsträger eingereichten Schlussabrechnungen (z.B. für zusätzliche entstandene Baukosten während der Durchführungsphase etc.). Die einzelnen Grundstücksabrechnungen werden zum Teil noch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und vom Bezirk überprüft. Entschädigungsforderungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundsätzlich anzunehmen. Da allerdings i.d.R. nach Abschluss einer Sanierung Grundstücke durch städtebauliche Ordnungsmaßnahmen einen Wertzuwachs verzeichnen, der nicht aus Aufwendungen der Eigentümer resultiert, erfolgt ein Wertausgleich nach § 153 BauGB. Durch die hierin festgeschriebene Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die während des Sanierungszeitraumes durch öffentliche Mittel geschaffenen Wohnumfeldverbesserungen, z.B. durch Schaffung sozialer Infrastruktur sowie neuer Grün- und Freiflächen aufgrund von Abriss und Entsiegelung, etc., erzielt das Land Berlin wiederum Einnahmen.

D. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplans mit Schreiben II b A 22-6142/VII-228 vom 31. Oktober 1977 zugestimmt.

Der Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin vom 5. November 1979 über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 71 vom 16. November 1979 auf Seite 1970 bekannt gemacht.

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist für eine vorgezogene Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur

Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen getroffen.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung“ gemäß § 2a Abs. 2 BBauG

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzbuches in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 19. November bis 19. Dezember 1979 statt.

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist mit den Betroffenen aufgrund der Vorschriften des § 9 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in mehreren Veranstaltungen erörtert worden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes), ist gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen am 27. Februar 1980 erfolgt.

4. Behandlung in der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 20. März 1980 grundsätzlich zugestimmt. Aufgrund eines neuen Sanierungskonzeptes hat das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin beschlossen – Bezirksamtsbeschluss Nr. 77 vom 16. Januar 1990 – den bisherigen Bebauungsplanentwurf zu ändern und einer parallelen Bürger- und Trägerbeteiligung zugestimmt.

5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf VII-228 wurde in der Zeit vom 29. Januar bis 2. März 1990 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und in der Zeit vom 07. Februar bis 20. März 1990 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde ortsüblich am 26. Januar 1990 im Tagesspiegel, BZ und Morgenpost sowie durch Hinweis in der TAZ bekannt gemacht. Am 19. Februar 1990 fand zusätzlich eine öffentliche Darstellung der Planungsziele in der Aula der Nehring-Schule statt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde während der Auslegung von 27 Personen eingesehen, von denen sich 15 Personen zur Planung äußerten. Darüber hinaus nahmen 10 Personen schriftlich zur Planung Stellung. Zudem erfolgten 95 schriftliche Eingaben, davon eine als Sammeleingabe mit 11 Unterschriften sowie 73 Einzelingaben mit standardisierten gleichlautendem Inhalt. Von den 73 standardisierten Eingaben enthielten 23 ergänzende Äußerungen.

Von 8 Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die in einer Planungssitzung am 3. Juli 1990 mit den Beteiligten abschließend erörtert wurden.

Die nachfolgenden Äußerungen der Bürger und Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange sind eingegangen:

1. Die Mehrheit der Bürger sprach sich für die Planungsalternative II aus, wobei die Gemeinschaftsanlage um die Grundstücke Sophie-Charlotten-Straße 80 und Knobelsdorffstraße 50 erweitert werden sollte. Eine Nachverdichtung soll nur im Rahmen von Loggien, Wintergärten und Balkonen zugelassen werden.

Dieser Anregung stehen die Forderungen anderer Bürger entgegen, die Planungsalternative I bevorzugen oder die jegliche Äußerungen ablehnen bzw. eine Reduzierung der Bebauungsdichte durch Abrissmaßnahmen wünschen.

2. Hinsichtlich der Gemeinschaftsanlagen stoßen sehr gegensätzliche Bürgerwünsche aufeinander. Zum einen bestehen Wünsche nach einer Erweiterung der Gemeinschaftsanlagen, andererseits einer Reduzierung und zum dritten einer Entwicklung im Sinne der Alternative II.
3. Bezüglich der Stellplätze treffen ebenfalls gegensätzliche Forderungen aufeinander. Das Spektrum reicht von zusätzlichen Stellplätzen, über Stellplätze in Tiefgaragen nur unter Wohngebäuden bis zum Ausschluss derselben.
4. Auch bei der Sicherung der vorhandenen Bausubstanz werden unterschiedliche Positionen deutlich. Die Forderungen gehen von einer Unterschützstellung aller Baulichkeiten nach dem Denkmalschutzgesetz, einer planungsrechtlichen Sicherung aller Gebäude bis zur Erhöhung der Geschossflächenzahl.
5. Anregung zum Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken nur im sozialen Wohnungsbau.
6. Schutz der vorhandenen Ofenheizungen.
7. Umgestaltung der Zugänge zur öffentlichen Grünfläche nach den Wünschen der Mieter, sowie Schutz vor Beeinträchtigungen.
8. Änderung der Zweckbestimmung der öffentliche Grünfläche im Sinne einer multifunktional nutzbaren Grün-, Spiel- und Freifläche.
9. Sicherung der vorhanden gewerblichen Nutzungen und Verhinderung einer Ausdehnung eines bestimmten Betriebes der Möbelbranche.
10. Bau eines Blockheizkraftwerkes.
11. Bau einer Kita.
12. Gestaltung von Brandwänden durch Fassadenbemalung und Fassadegrünung.
13. Hinweise zur Forderung der Bebauungsplanbegründung, wie Baukosten, Tiefgaragen, Neubauten, Dienstkräfteeinmeldung.
14. Hinweis, wonach Entschädigungsforderungen nicht geltend gemacht werden können und konträr hierzu, konkrete Entschädigungsforderungen.

Neben diesen Äußerungen wurden noch zusätzliche Forderungen wie:

- Erarbeitung eines Blockkonzeptes
- Änderung von Grundstückszuschnitten
- Mietminderungen
- Wandbemalungswettbewerbe
- keine Bolzgitterkäfige
- Einstellung eines Gärtners für öffentliche Grünflächen

geäußert. Darüber hinaus wurden einige planungsrechtlich relevante Fragen zum Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken sowie Fragen zur Modernisierung und Instandsetzung gestellt.

Zur systematischen Abwägung wurden die Äußerungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange den planungsrechtlich relevanten Festsetzungen der Bebauungsplanalternativen zugeordnet und gemeinsam bearbeitet. Anschließend

erfolgte eine Auseinandersetzung mit den nicht planungsrechtlich regelungsfähigen Äußerungen.

Die beabsichtigte Entscheidung über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde der Senatsverwaltung am 20. März 1991 mitgeteilt. Die hierauf erfolgte Stellungnahme der Senatsverwaltung vom 8. Juli 1991 ist in den Bebauungsplan-Entwurf vom 7. November 1991 eingeflossen.

6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 17. Februar 1992 bis 20. März 1992 ist am 7. Februar 1992 im Amtsblatt für Berlin Nr. 7 auf Seite 326 fristgerecht bekannt gemacht worden. Die Veröffentlichung der Beteiligungsfrist erfolgte ebenfalls am 17. Februar 1992 in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind drei schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Folgende Einwände wurden von Betroffenen geäußert und abgewogen:

Die Blockinitiative e.V. forderte die planungsrechtliche Absicherung der Tierhaltung im Block 128 durch eine entsprechende textliche Festsetzung. Die gleiche Anregung kam von einem Bewohner der Danckelmannstraße 15.

Der Forderung konnte nicht entsprochen werden, weil eine solche Festsetzung automatisch eine Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht für die öffentliche Hand bedeuten würde. Empfohlen wird hier eine privatrechtliche Regelung.

Ein Einwohner der Sophie-Charlotten-Straße 82 brachte folgende Anregungen vor:

1. Die Durchwegung zwischen Parkanlage und Gemeinbedarfsfläche sollte nur im Notfall für die Feuerwehr, und nicht für die Öffentlichkeit, ermöglicht werden.

Abwägungsergebnis: Das betreffende Gehrecht für die Fläche D war zu diesem Zeitpunkt nur für das Rettungswesen vorgesehen; im weiteren Verlauf des B-Planverfahrens wurde die textliche Festsetzung jedoch gestrichen.

2. Angeregt wurde, die Trennung der Teilbereiche der Gemeinbedarfsfläche M1, um eine Beeinträchtigung des Hofbereichs der Sophie-Charlotten-Straße 82 zu vermeiden. Vorgeschlagen wurde eine Aufteilung in 2 Grünanlagen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da diese eine Benachteiligung der Bewohner der Sophie-Charlotten-Straße 83 bedeutet hätte. Die geringe Beeinträchtigung durch die Überwegung für das Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 82 wurde für vertretbar gehalten.

3. Die Bezeichnung „Parkanlage“ sollte in „Grünanlage mit Spielplatz“ umgeändert werden.

Die entsprechende Grünfläche ist als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Eine Veranlassung die Zweckbestimmung zu ändern besteht nicht, da die beabsichtigte Gestaltung und Nutzung der entsprechenden Zweckbestimmung nicht entgegensteht.

7. Behandlung in der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 14. Mai 1992 dem Bebauungsplan zugestimmt.

8. Rechtsprüfung

In Anbetracht der Ergebnisse der seitens der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen durchgeführten Rechtsprüfung wurden einige Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen. Diese Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung und wurden auf dem Deckblatt vom 30. September 1992 eingetragen. Die Betroffenen wurden mittels Schreiben vom 19. Oktober 1992 im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beteiligt.

Weitere geringfügige Änderungen wurden auf dem 2. Deckblatt vom 30. Juni 1997 eingetragen. Diese berührten ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung. Mit Schreiben vom 02. Juli 1997 bzw. 16. Juli 1997 wurden die drei betroffenen Eigentümer im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 3 BauGB hinsichtlich des Verzichtes auf die textliche Festsetzung Nr. 7 und der geringfügigen Reduzierung der Fläche GAnl M1 gehört. Die mit Schreiben vom 30.06.1997 vorgebrachten Hinweise des Sanierungsträgers führten zu nochmaligen, geringfügigen Änderungen im Bereich der Gemeinschaftsanlage über das 3. Deckblatt vom 5. Februar 1998. Die Kennzeichnung dieser Anlage wurde an 3 Punkten den realen Gegebenheiten angepasst.

Nach erneuter Übersendung des Bebauungsplanes zur Festsetzung an die Senatsverwaltung wurde dieser mit Schreiben vom 4. Mai 1999 und dem Hinweis zurückgesandt, dass aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten, nach Auffassung der Senatsverwaltung nicht nur redaktionellen Änderungen ein erneuter BVV-Beschluss erforderlich sei.

9. Änderungen im Rahmen der Vorbereitung zur Festsetzung

Im Rahmen der Vorbereitung der Planunterlagen für das Festsetzungsverfahren wurde die Begründung aktualisiert. Sich hieraus ergebende inhaltliche Änderungen der Festsetzungen wurden vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen 1, 2, 5, 9 sowie 10 wurden redaktionell überarbeitet bzw. gestrichen (s.a. Pkt. B). Das Planbild wurde in einigen Punkten mit Deckblatt vom 30. August 2005 entsprechend überarbeitet. Im einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Änderungen:

- Geringfügige Korrektur der Begrenzung sowie ergänzende Vermaßung im Bereich der Gemeinschaftsanlage M1; in den nichtvermaßten Bereichen verläuft die Begrenzung der Gemeinschaftsanlage entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze; die Darstellung im Plan macht hier eine zeichnerische Abweichung notwendig
- Streichung der Flächenkennzeichnung D, da diese durch die Streichung der diesbezüglichen textl. Festsetzung im 2. Deckblatt obsolet wurde
- Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 entsprechend der Muster TF
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr.2 aufgrund entspr. Regelung über BauOBl
- Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr.5
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr.9, aufgrund genereller Zulässigkeit
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr.10, da nicht mehr B-Planrelevant

- Entsprechende Neunummerierung der textlichen Festsetzungen

Die neugefassten textlichen Festsetzungen sind unter Punkt B dargelegt.

Die vorgenommenen Änderungen sind redaktioneller Art und erfordern kein erneutes Beteiligungsverfahren.

10. Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 in Verbindung mit § 244 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Demzufolge sind – die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
– der Umweltbericht nach § 2 a BauGB
– der Hinweis während der Planauslegung nach §3 Abs. 2 BauGB
auf umweltbezogenes Informationsmaterial

nicht erforderlich.

E. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)

AG BauGB - Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

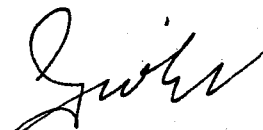
Berlin, den *6. Sept.* 2005

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadtrat



Thiemen
Bezirksbürgermeisterin



Gröhler
Bezirksstadtrat