

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuchs für den Bebauungsplan IX-205a

- Oeynhausen Nord -

für die Grundstücke Forckenbeckstraße 69 (teilweise) / 71 und 75 (Flurstück 88/2)
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

1. Ziele des Bebauungsplans und Planungsinhalt

Der Bebauungsplan IX-205a dient der Sicherung der bestehenden Kleingartenflächen und der kleingärtnerischen Nutzung auf privaten Grundstücken.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation bildet der Baunutzungsplan, der hier ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 (GRZ 0,3, GFZ 0,9, geschlossene Bauweise) vorsieht. In Verbindung mit den förmlich festgesetzten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien, die auch innerhalb der Kleingartenanlage liegen, bildet er einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Zur Sicherung der bestehenden Kleingartennutzung besteht ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Es ist beabsichtigt, die bestehende Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten sowie die öffentliche Durchwegung des Areals über die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu sichern. Die Straßenbegrenzungslinie entlang der Forckenbeckstraße wird entsprechend der Straßenbegrenzungslinie vom 19. April 1963 festgesetzt, ebenso wie die östliche Grenze des Flurstücks 90/6, auf der die Geltungsbereichsgrenze liegt, da hier die neu angelegte Straßenverkehrsfläche (Helene-Jacobs-Straße) des Maximiliansquartiers an den Geltungsbereich angrenzt.

2. Aufstellungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren IX-205a wurde als sog. Normalverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) aufgestellt.

Es folgte aus dem im Januar 2000 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren IX-205 zur Sicherung der bestehenden kleingärtnerisch genutzten Flächen der Kolonien Oeynhausen Nord und Mannheim auf privaten Grundstücken mit den geplanten Festsetzungen von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“, Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit sowie Straßenverkehrsflächen.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans IX-205 wurde am 20. Juni 2000 (Amtsblatt für Berlin vom 7. Juli 2000, Seite 2374) gefasst. Im Herbst desselben Jahres wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im Ergebnis der Beteiligung wurde eine Anpassung / Verringerung der Breite der Flächen vorgenommen, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit versehen waren.

Nach dem Änderungsbeschluss vom 30. Juni 2002 (u.a. Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ Kolonie Mannheim) erfolgte die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Ende 2002. Es wurde eine textliche Festsetzung zur Größe der Lauben (24 m²) und zur Zulässigkeit von Vereinshäusern gemäß Bundeskleingartengesetz aufgenommen.

Wegen haushaltmäßiger Bedenken / des Risikos von Übernahmekosten von Sen Fin und der SE Finanzen des Bezirks ruhte das Bebauungsplanverfahren IX-205 von 2003 bis 2009.

Am 8. September 2009 beschloss das Bezirksamt die Teilung in die Geltungsbereiche IX-205a „Oeynhausen Nord“ sowie IX-205b „Mannheim“ (Amtsblatt für Berlin vom 18. September 2009, Seite 2259).

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens IX-205a erfolgte auf der Grundlage des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009. Um den Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung zu klären, erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis Ende 2009. Hier wurden Hinweise oder Anregungen geäußert, die dazu führten, dass auf die geplanten Wegeverbreiterungen für die Berliner Feuerwehr und auf die Wegeverbindung zur Reichenhaller Straße verzichtet wurde sowie die geplante Verlängerung des Dahlienwegs auf eine Breite von 2,0 m reduziert wurde.

Im Mai/Juni 2010 wurde die Beteiligung der TöBs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und vom 30. August bis 3. November 2010 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. (Amtsblätter für Berlin vom 20. August 2010, S. 1417, 10. September 2010, S. 1513 und 24. September 2010, S. 1591).

Keine Stellungnahme der beteiligten Behörden enthielt grundsätzliche Bedenken oder gab Anlass, die Planinhalte zu ändern. Die Stellungnahme des Eigentümers im Rahmen der öffentlichen Auslegung führte dazu, dass ein Kompromiss zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen des Grundstückseigentümers gefunden und im Ergebnis der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes IX-205a um rund die Hälfte der Fläche verkleinert wurde.

Am 7. Januar 2020 beschloss das Bezirksamt die Änderung und Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes IX-205a mit dem Deckblatt vom 2. Dezember 2019 (Amtsblatt für Berlin vom 21. August 2020, S. 4521).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 20. September bis einschließlich 22. Oktober 2021 durchgeführt (Amtsblatt für Berlin vom 10. September 2021, S. 3626 f.). Die Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung der Planinhalte.

Die erneute Beteiligung der TöBs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB wurde bis Ende 2021 durchgeführt. Im Ergebnis der Auswertung ergab sich das Erfordernis, die Fläche B, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet ist, im Bereich ihrer Einmündung in die Helene-Jacobs-Straße an den zwischenzeitlich durchgeführten Ausbauzustand anzupassen.

Aus der im Dezember 2022 durchgeführten erneuten eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der betroffenen TöBs und des Eigentümers ergab sich kein Erfordernis, die Planungsinhalte zu ändern.

Am 16. April 2024 erfolgte der Änderungsbeschluss zum 2. Deckblatt vom 15. Dezember 2023. Gleichzeitig hat das Bezirksamt den sich aus der Abwägung der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und nach § 4 a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB ergebenden Bebauungsplanentwurf gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB beschlossen.

Mit Schreiben vom 21. Mai 2024 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB den Bebauungsplanentwurf IX-205a zur Rechtsprüfung angezeigt.

Mit Schreiben vom 11. Juli 2024 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, nach BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Hinweise von SenStadt, das Plandokument und die Begründung betreffend, wurden entsprechend eingearbeitet.

Die Planunterlage des Reinplans vom 20. August 2010 hat den Stand vom Juni 2009. Dieser Stand spiegelt die gegenwärtige Situation insbesondere westlich des Geltungsbereiches nicht wider. Daher wurde eine redaktionelle Aktualisierung der Planunterlage vorgenommen und eine Neuausfertigung des Bebauungsplanentwurfs IX-205a erstellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Allgemeines und Ausgangssituation

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan IX-205a (Kapitel II der Planbegründung) ausführlich dokumentiert.

Die Kleingartenkolonie Oeynhausen wurde 1904 gegründet und das Plangebiet wird seit rund 120 Jahren als Kleingartenanlage genutzt. Dementsprechend weist das Gebiet eine grünpäprigte, gärtnerische Nutzung auf. Die Kleingärten werden durch öffentlich zugängliche Wege erschlossen und gegliedert. Durch den Bebauungsplan IX-205a wird die Umweltsituation nahezu unverändert erhalten.

Maßgeblich für die zu betrachtenden Umweltauswirkungen sind jedoch die Auswirkungen auf die Umweltsituation anhand der Änderung des planungsrechtlichen Zustandes, d. h. wie sich die Um-

welt durch die Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a gegenüber dem Zustand einer möglichen Bebauung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan: allgemeinen Wohngebiet, Baustufe III/3 = GRZ 0,3, GFZ 0,9, geschlossene Bauweise) ergeben hätte.

Da das bisherige Nutzungsmaß und die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Grünfläche / private Dauerkleingärten abgelöst wird, ist in Bezug auf das geltende Planungsrecht mit positiven Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter

Der Versiegelungsgrad der bestehenden Kleingärten liegt nur bei etwa 20%. Dieser Wert wird sich bei Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ nicht wesentlich verändern. Mit der Aufhebung der Festsetzungen des geltenden Planungsrechts wird aber eine deutlich höhere Versiegelung für die Zukunft ausgeschlossen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Die Naturhaushaltswirksamkeit des Schutzguts Bodens und die Funktionen des Grundwasserhaushalts werden im Plangebiet auf Grund der geringen zulässigen Versiegelung gesichert. Es ergeben sich planungsbedingt keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser.

Die Aufhebung der Festsetzungen des geltenden Planungsrechts zugunsten der Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“, trägt erheblich zum Erhalt der klimatischen Funktionen (Kaltluftentstehungsgebiet) bei. Es ist im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu rechnen.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird aufgrund des hohen Vegetationsanteils weitestgehend erhalten. Bei konkreten Maßnahmen wie der Veränderung des Wegenetzes und des Zugschnitts von Parzellen, ist zu prüfen, ob geschützte Bäume gefällt werden müssen bzw. Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen gefährdet werden. Ersatzmaßnahmen nach der Baumschutzverordnung und artenschutzrechtliche Belange werden im späteren Zulassungsverfahren geprüft.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ in seiner heutigen Erscheinungsform erhalten.

Das Plangebiet verfügt über eine hohe Erholungsfunktion, die in ihrem Bestand gesichert und erhalten werden soll. Von der Planung gehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen oder auf die Erholungsfunktion aus. Das Plangebiet ist jedoch schalltechnisch durch die Nähe zur Autobahn vorbelastet. Aufgrund der bestehenden baulichen und gärtnerischen Situation und der jahrzehntelangen Nutzung als Kleingärten besteht ein reges Interesse an der Erhaltung der bestehenden Nutzung, dass auch in eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens deutlich wurde. Im Rahmen der Abwägung wird dem Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung hohe Priorität beigemessen.

Die Verkehrslärmimmissionen, die tagsüber auf die Nutzerinnen und Nutzer sowie die Besucherinnen und Besucher der Kleingartenanlage einwirken, überschreiten die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu der DIN 18005 von 55 dB(A) tags nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen 0 und 5 dB(A). Nur bei einigen Parzellen im Nordosten können Überschreitungen von etwas über 5 dB(A) auftreten. Nach geltender Rechtsprechung können diese Überschreitungen als zumutbar eingeschätzt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-205a ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Abwägungsentscheidungen wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Öffentliche Belange

- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Klimaschutzes sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- Belange von Freizeit und Erholung
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Immissionsschutzes
- Belange des Verkehrs, insbesondere der Zufußgehenden
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Private Belange

- Wunsch nach Erhalt und Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage zur Eigenversorgung und Erholung
- Wirtschaftliche Interessen des privaten Eigentümers an der Bebaubarkeit seiner Grundstücke, Umsetzung seines Wohnungsbauvorhabens

Der Bebauungsplan IX-205a berücksichtigt in besonderer Weise Belange der Freizeit und Erholung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes. Durch Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten werden Flächen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts planungsrechtlich gesichert. Auf diese Weise werden die stadtklimatisch bedeutsamen Flächen mit Erholungsfunktion für die Bevölkerung bewahrt. Sie sind Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen und somit für den Erhalt der biologischen Vielfalt von Bedeutung. Aufgrund der hohen Verdunstungsleistung der Vegetation haben die Flächen positive Effekte auf das Stadtklima als Kaltluftentstehungsgebiet. Bodennahe Kaltluftströme sorgen für den lokalen Luftaustausch und die Belüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche. Eine Bebauung der Flächen im Geltungsbereich des IX-205a ist durch die Festsetzung als Grünfläche künftig ausgeschlossen. Im Land Berlin dringend benötigter Wohnraum wird

im angrenzenden Maximiliansquartier konzentriert – zugunsten der Freihaltung der restlichen Teilfläche der privaten Kleingartenanlage zur Eigenversorgung und Erholung.

Die vorhandenen Wege und Lauben nehmen nur einen untergeordneten Teil der Grünfläche in Anspruch, so dass die festgesetzte Grünfläche überwiegend unversiegelt bleibt. Den Belangen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird hiermit Rechnung getragen.

Als wichtiger öffentlicher Belang wurde darüber hinaus das bestehende Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplan berücksichtigt. Dieses wird durch die Festsetzung der auf privatem Grundstück gelegenen Teilfläche der Kleingartenanlage Oeynhausens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ gesichert. Bauliche Nutzungen, die nicht diesem Nutzungszweck entsprechen, sind unzulässig.

Ein weiterer abwägungsrelevanter Belang betraf den Immissionsschutz. Die aus den Verkehrslärmimmissionen resultierenden Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu der DIN 18005 von 55 dB(A) können jedoch nach geltender Rechtsprechung als zumutbar eingeschätzt werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt ebenfalls verkehrliche Belange. Die Kleingartenanlagen sind durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) derzeit teilweise erschlossen. Durch die geplante Erweiterung des Busnetzes mit einer Anbindung durch die Linie 215 über die Forckenbeckstraße sind sie zukünftig durch den ÖPNV erschlossen und auch zu Fuß oder per Rad gut erreichbar. Durch die Festsetzung von Gehrechten für die Allgemeinheit wird insbesondere der Fußverkehr gestärkt. Dies entspricht auch der gesamtstädtischen Strategie der Förderung einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität.

Das Bebauungsplanverfahren IX-205/IX-205a berührt gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (damalige Bezeichnung) vom 3. Februar 2000 dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) durch die Forckenbeckstraße als sonstige Straße von besonderer Bedeutung.

Da der unbefestigte „Höhenweg“ auf der Böschung im Bereich der südlichen Seite der Forckenbeckstraße die Anforderungen der Senatsverkehrsverwaltung und des bezirklichen Tiefbauamtes an einen öffentlichen Gehweg nicht erfüllt und seiner Erschließungsfunktion nur unzureichend gerecht werde, sollte auf die geplante Festsetzung/ Änderung der Straßenbegrenzungslinie mit einer geplanten Breite der Straßenverkehrsfläche von 26 m verzichtet werden und an der Straßenfluchtlinie vom 27. Dezember 1904 mit einer Breite der Straßenverkehrsfläche von 33 m im Bereich des Bebauungsplans IX-205a festgehalten werden.

Eine Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend der f. f. Straßenbegrenzungslinie von 1904 im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-205a würde Eingriffe u.a. in die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden und Klima und in die ausgeübte Nutzung sowie das Privateigentum bewirken, die auch Entschädigungsansprüche auslösen würden. Weiterhin würden sich durch die Abtragung der vorhandenen Böschung negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

Außerdem wurde in die Abwägung der widerstreitenden Belange eingestellt, dass eine durchgängige Breite der Straßenverkehrsfläche von 33 m nicht nur von der Helene-Jacobs-Straße bis zur Autobahnbrücke, sondern auch bis zur Mecklenburgischen Straße und in den westlich angrenzenden Bereichen westlich der Cunostraße nicht erreicht werden kann. Auch an diesen Stellen wären durch eine breitere Straßenverkehrsfläche Eingriffe in das Privateigentum bzw. ausgeübte Nutzungen und in die Schutzgüter Pflanzen, Fläche, Boden und Klima verbunden.

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung wurde bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie insbesondere gewürdigt, dass ein verkehrlicher Ausbau der Forckenbeckstraße auch innerhalb einer Breite von 26 m möglich ist, auch wenn den formulierten Anforderungen nicht in vollem Umfang entsprochen werden kann.

Die Plangeberin nimmt im Rahmen der Abwägungsentscheidung der widerstreitenden Belange in Kauf, dass je nach späterer Straßenausbauvariante die vorhandenen Parkplätze auf der Nord- und Südseite der Forckenbeckstraße im Bereich des Bebauungsplans IX-205a komplett entfallen werden bzw. nur in einer geringen Anzahl errichtet werden können.

Die Belange des motorisierten Individualverkehrs in Form des ruhenden Verkehrs können daher nur untergeordnet berücksichtigt werden und müssen in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zurückstehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die privaten Interessen der Kleingartenpächterinnen und Pächter am Erhalt der vorhandenen Kleingartenanlage. Diese ermöglicht die wohnungsnaher Erholung und Freizeitgestaltung in einem stark durchgrüntem Umfeld. Zugleich ist sie in Verbindung mit den angrenzenden Kleingartenanlagen und den nördlich der Forckenbeckstraße gelegenen ungedeckten Sportanlagen für das lokale Klima bzw. den Luftaustausch mit den angrenzenden Siedlungsbereichen von Bedeutung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden schließlich auch die Interessen des privaten Grundstückseigentümers berücksichtigt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes um rund die Hälfte der Fläche reduziert. Über einen städtebaulichen Vertrag und die Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurden die im Kompromiss ausgehandelte Teilbebauung der Kolonie Oeynhausen auf der westlichen Hälfte seines Grundstücks ermöglicht. Der Eigentümer konnte hier eine Wohnbebauung mit über 900 Wohnungen umsetzen. Mit diesem Kompromiss konnte ein Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander erzielt werden.

Gründe für den Plan nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderen Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan IX-205a wird in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin und des Kleingartenentwicklungsplans 2030 die bestehende Grünfläche (Kleingartenanlage Oeynhausen Nord) mit der Zweckbestimmung private Dauerkleingärten gesichert. Unter Berücksichtigung dieses übergeordneten Planungszieles sind grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten nicht erkennbar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen in der Festsetzung einer anderen Art der Nutzung. Dies widerspricht allerdings den o.g. Planungszielen.

Die grundsätzlich bestehende Planungsalternative einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wurde ebenfalls im Umweltbericht betrachtet. Dabei war insbesondere das geltende Planungsrecht (Baunutzungsplan, Baustufe III/3: GRZ 0,3, GFZ 0,9, geschlossene Bauweise in Verbindung mit den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien) heranzuziehen. Durch die f.f. Straßenfluchtlinien könnten darüber hinaus zusätzliche Versiegelungen durch den Bau von Erschließungsanlagen erfolgen. Die kleingärtnerische Nutzung müsste bei Realisierung des Baurechts aufgegeben, die Kleingartenanlage würde geräumt werden. Es entstünde in diesem Fall ein Verlust dieser gärtnerisch genutzten Flächen.

Eine Bebauung der Flächen und die Erstellung der dazugehörigen Erschließungsstraßen hätte eine erhebliche Zunahme von versiegelten Flächen und die damit einhergehenden, vorne beschriebenen negativen Folgen für die Umwelt zur Folge. Weitere Auswirkungen auf die Umwelt würden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen entstehen (Lärm- und Luftemissionen). Das Orts- und Landschaftsbild würde sich erheblich und nachhaltig verändern.

5. Bezirksamtsbeschluss und BVV-Beschluss zur Festsetzung

Alle öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 19. November 2024 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans IX-205a vom 20. August 2010 mit den Deckblättern vom 2. Dezember 2019 und vom 15. Dezember 2023 (in Form einer Neuausfertigung) der BVV zur Zustimmung im Rahmen des Festsetzungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB mit der Vorlage zur Beschlussfassung, Drucksache Nr. 0953/6 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung von Charlottenburg-Wilmersdorf hat in ihrer Sitzung am 28. November 2024 den Bebauungsplanentwurf IX-205a mit Begründung beschlossen und hat das Bezirksamt aufgefordert, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a vom 20. August 2010 mit den Deckblättern vom 2. Dezember 2019 und vom 15. Dezember 2023 in Form einer Neuausfertigung für die Grundstücke Forckenbeckstraße 69 (teilweise) / 71 und 75 (Flurstück 88/2) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf zu erlassen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-205a vom 10. Dezember 2024 wurde am 11. Januar 2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 1 auf Seite 2 verkündet.

Berlin, den 14. Januar 2025

Giehler
Fachbereichsleitung Stadtplanung i.V.