

## **Bebauungsplan 4-67**

für das Gelände zwischen  
Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee und Kirschenallee  
mit Ausnahme des Grundstücks Akazienallee 40 / Nußbaumallee 37/39

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Westend

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

<b>I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungs-überlegungen</b>	<b>4</b>
1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	4
2 Beschreibung des Plangebietes	4
I.2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
I.2.2 Stadträumliche Einbindung	5
I.2.3 Technische Infrastruktur	8
I.2.4 Denkmalschutz	8
3 Planerische Ausgangssituation	9
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
I.3.2 Flächennutzungsplan	10
I.3.3 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm	10
I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen	12
I.3.5 Sonstige und vom Senat beschlossene Planungen	16
I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung	19
I.3.7 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne	20
I.3.8 Altlasten	20
I.3.9 Erhaltungsverordnung	21
I.3.10 Baulasten	21
I.3.11 Grunddienstbarkeiten	21
I.3.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
<b>II Planinhalt und Abwägung</b>	<b>22</b>
1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	22
2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	28
4 Begründung der Festsetzungen	29
II.4.1 Art der baulichen Nutzung	29
II.4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	33
II.4.3 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen	36
II.4.4 Begrünungsfestsetzungen	36
II.4.5 Leitungsrecht	37
II.4.6 Straßenverkehrsfläche	38
II.4.7 Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen	38
II.4.8 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	38
<b>III Auswirkungen der Planung</b>	<b>45</b>
1 Auswirkungen auf die Umwelt	45
III.1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	45
III.1.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt	47
2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	51
3 Verkehrliche Auswirkungen	53
4 Auswirkungen auf den bezirklichen Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	55
<b>IV Verfahren</b>	<b>56</b>
1 Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	56
IV.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)	56
IV.1.2 Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)	56
IV.1.3 Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 1 S. 4f., Abs. 2 BauGB)	57

2 Mitteilung der Planungsabsicht	57
3 Aufstellungsbeschluss	58
4 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	58
5 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	58
6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	62
7 Änderungsbeschluss, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	64
8 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	65
<b>V Rechtsgrundlagen</b>	<b>68</b>

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Die aufgrund verschiedener Ursachen anhaltend hohe Zahl von Geflüchteten und Asylbegehrenden in Deutschland führt dazu, dass über die bereits bestehenden Standorte zu deren übergangsweiser Unterbringung hinaus, zusätzliche Unterkünfte erschlossen werden müssen. Dieser Umstand stellt Bund, Länder, aber insbesondere die Kommunen vor große planerische Herausforderungen. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf stellt sich dieser Aufgabe.

Das den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 bildende Gelände wurde ehemals als Krankenhausstandort der Freien Universität, später der Charité genutzt. Diese Nutzung war mit dem Bebauungsplan VII-191 vom 23. Dezember 1974 durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freie Universität“ und die Zulässigkeit ausschließlich medizinischer Einrichtungen planungsrechtlich gesichert worden.

Nach sukzessiver Aufgabe des Krankenhausstandortes zwischen 1998 und 2014 wurde das Gelände im Januar 2015 in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin übertragen. Im März 2015 hat das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) zwei der insgesamt zehn Bestandsgebäude als Notunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende in Betrieb genommen.

Mit Blick auf den anhaltend hohen Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten auch im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hält das Bezirksamt die Nutzung des Standortes als Unterkunft für Geflüchtete auch weiterhin für notwendigerweise geboten. Mittel- und langfristig soll das Areal unter Einbeziehung der an der Akazienallee bereits befindlichen zwei Kindertageseinrichtungen als einutzungsgemischter Standort für soziale und kulturelle Einrichtungen und als Wohnstandort für Personen mit besonderem Wohnbedarf entwickelt werden.

Auf Grundlage des geltenden Planungsrechts liegen die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planungsziele nicht vor. Es besteht ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB.

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **I.2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 umfasst das im Ortsteil Westend des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf befindliche Gelände zwischen Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee und Kirschenallee mit Ausnahme des Grundstücks Akazienallee 40 / Nußbaumallee 37/39 sowie die angrenzenden Abschnitte der Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee und Kirschenallee jeweils bis zur Straßenmitte.

Die für die Festsetzung des Baugebiets vorgesehene Fläche umfasst das Flurstück 499 mit einer Größe von 21.152 m<sup>2</sup>.

Eigentümer des Grundstücks im Geltungsbereich ist mit der Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) das Land Berlin.

## **I.2.2 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet der sogenannten „Villenkolonie Westend“ zwischen Spandauer Damm und Reichsstraße mit dem Branitzer Platz als Zentrum. In dem Planungsraum Branitzer Platz leben ca. 4.800 Einwohner auf einer Fläche von ca. 71,5 ha. Es ist ein durch seine Entstehungsgeschichte und durch die zur Zeit der Entstehung außerstädtische Lage geprägtes, villenartiges Wohnviertel mit einer Bebauungsstruktur in überwiegend offener Bauweise.

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes ist durch seine Entstehungsgeschichte geprägt. Trotz Veränderungen durch Modernisierung und Errichtung von Neubauten bleibt die städtebauliche Charakteristik als Villenviertel außerhalb der Stadt mit orthogonalem Straßennaster offener Bebauungsstruktur und weitgehender Orientierung der Bauten an der vorgesehenen Bauflucht weitgehend erhalten

Die Villenkolonie Westend wurde im Jahre 1866 durch eine Gruppe von Aktionären um Albert Werckmeister nach dem Muster englischer Villenviertel am Westrand von Charlottenburg außerhalb der im Geltungsbereich des Hobrecht-Plans festgelegten Grenzen begründet. Sie ist nach einem Parzellierungsplan als eine räumlich abgeschlossene, in ihrer Gestalt durchgängige Kolonie konzipiert, deren Parzellierungen, Blockstrukturen und Platzanlagen sich zu einer städtebaulichen Figur fügen.

Der bauliche Aufschwung nach erfolgter Eingemeindung der bis dahin eigenständigen Kolonie zum Vorort der Stadtgemeinde Charlottenburg im Jahre 1878 führte zu einer Bebauung u.a. mit villenartigen Wohngebäuden. Vereinzelt entstehen zwei oder dreigeschossige Mietshäuser mit Etagenwohnungen.

Nach 1900 führte die Erschließung des Gebietes südlich der Reichsstraße zu einer regen Bautätigkeit mit einer höheren Ausnutzung, was entlang der Reichsstraße zur Errichtung mehrgeschossiger Mietshäuser führt.

Nach 1950 entstanden im Rahmen des Berliner Wiederaufbauprogramms in stark kriegszerstörten Bereichen entlang des Spandauer Damms und im Bereich der Soorstraße mehrgeschossige Wohngebäude, die nicht der Eigenart der ursprünglichen Bebauung entsprechen, heute aber prägend für diese Randbereiche wirken.

Im Inneren des Gebietes entstanden neben weiteren Einzelhäusern auch Doppelhäuser und einige Reihenhäuser.

Seit den 80er Jahren entstanden als eine Form des Mehrfamilienhauses sogenannte Stadtvillen, die in ihrer achsensymmetrischen Gestalt zur Straße hin versuchen, sich an der Villa des 19. Jahrhunderts zu orientieren.

Das Gebiet ist in seiner heutigen Ausprägung charakterisiert durch die bauliche Verdichtung entlang seiner Grenzen und der weitgehend offenen Bebauungsstruktur im Inneren.

### **2.3 | Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 ist sowohl durch die zum Teil denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen aus der Gründerzeit Ende des 19. Jahrhunderts als auch durch den 1970 an der Eschenallee entstandenen funktionalen Gebäudekomplex des ehemaligen Hauptgebäudes des Krankenhausstandortes geprägt.

Die auf dem Gelände im Geltungsbereich ehemals betriebene psychiatrische Klinik existierte seit dem Ende des 19. Jahrhunderts als Privatklinik, der "Dr. Weiler's - Dr. Schlomer's Kuranstalten". Das Land Berlin erwarb das Gelände der Klinik in den 1950er Jahren. Die Klinik wurde in der Folge als Universitätskrankenhaus der FU bzw. nach 1989 der Charité betrieben. Das Gelände südlich der Nußbaumallee ist im Wesentlichen noch heute im ursprünglichen Zustand erhalten.

In Haus 1 (Nußbaumallee 38) wurde eine Tagesklinik zur psychiatrischen Nachbetreuung eingerichtet. Im Außenbereich wurde südlich von Haus 1 für Zwecke der Bewegungstherapie eine Fläche hergerichtet.

Bei dem Haus 1 handelt es sich um ein villenartiges Gebäude mit klassizistischen und rustikalen Stilelementen. Es wurde Ende des 19. Jahrhunderts erbaut, diente früher als Nervenheilanstalt und zuletzt als Tagesklinik. Seit 2015 finden in dem zuvor leergezogenen Haus Asylbegehrende und Flüchtlinge eine Unterkunft. Sowohl Familien mit Kindern als auch Einzelpersonen leben auf drei Stockwerken verteilt in unterschiedlich großen Zimmern. Das Haus ist umgeben von einer parkähnlichen Grünanlage.

Die denkmalgeschützte Villa des Hauses 2 (Ulmenallee 35), 1896-1897 von Heinrich Seeling erbaut, wurde im Zuge der Nutzung durch die Charité als Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie fortlaufend erweitert und umgebaut. Hier fand nach Anbau eines Hörsaals der Lehrbetrieb statt. Das Gebäude stand nach Aufgabe des Krankenhausstandortes leer und wurde nur partiell für Filmaufnahmen vermietet.

Im Haus 2 (soll ein interkulturelles Zentrum mit Café, Bibliothek, Hörsaal, Kreativwerkstätten, Beratungsstellen, Räumen für Ehrenamtliche und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder entstehen. Dies soll im Rahmen des Gesamtkonzeptes den interkulturellen Dialog fördern. Zur Wiederbelebung der leerstehenden Villa wurde der Verein Interkulturanstalten Westend e.V. gegründet. Der Verein kooperiert mit weiteren Trägern in der Flüchtlingsarbeit, die ebenfalls in dem Gebäude wirken. Ca. 50% des Gebäudes sollen im Rahmen des Atelier-Programms als Ateliers und Arbeitsräume für Künstler genutzt werden. Die anderen 50 % sollen durch den Verein und seine Kooperationspartner belegt werden.

Das großvolumige und funktionale Haus 3 an der Eschenallee wurde in den 1970er Jahren als Hauptgebäude der Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie der FU, später

der Charité errichtet. Das Gebäude wies auf drei Etagen jeweils zwei Stationen mit insgesamt 118 Klinikbetten auf. Seit März 2015 wird das Haus 3 als Notunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende genutzt. Das Hauptgebäude beherbergt neben den Unterbringungsmöglichkeiten, den Sozialdienst, die Kinderbetreuung, die Rezeption, die Gemeinschaftsküchen und Aufenthaltsräume.

Die Häuser 1 und 3 dienten seit 2015 der Unterbringung von 400 Personen. Nach erfolgten baulichen Umbaumaßnahmen eignen sich die Häuser zur Unterbringung von 500 Personen.

Das 3-geschossige Gebäude des Hauses 5 (Akazienallee 34) im Norden des Plangebietes wird seit 2011 vom Kinderladen Akazienhof e.V. genutzt. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, welches einen eigenen Zugang von der Straße besitzt.

Das Haus 6 (Akazienallee 36) wurde (als provisorischer Schnellbau) für Laborzwecke errichtet. Nach erfolgter Nutzungsänderung befindet sich hier eine weitere Kita mit ca. 140 Plätzen.

Die Häuser 1a, 4, 7, 8 und 9 weisen derzeit Leerstand auf.

Die Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben. Geringe bauliche Erweiterungen werden ggf. erforderlich. Entsprechend des formulierten Planungsziels ist die Aufnahme neuer Nutzungen vorgesehen (vgl. Kap. II).

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Bisher geltendes Planungsrecht stellt der Bebauungsplan VII-191 vom 23. Dezember 1974 dar. Dieser setzte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freie Universität“ fest. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 erfolgte die Präzisierung der Zweckbestimmung, wonach in diesem Sondergebiet nur medizinische Einrichtungen der Freien Universität untergebracht werden dürfen. Für das Sondergebiet waren eine GRZ von 0,4, eine BMZ von 4,0, die offene Bauweise und eine Bebauungstiefe von 80,0 m festgesetzt.

## **2.5 Verkehrserschließung**

### **2.5.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 ist über die Straßen Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee, Kirschenallee und Nußbaumallee erschlossen. Die Straßenführung der Ulmenallee ist aufgrund der sich aus der im Zuge der Entwicklung des ehemaligen Krankenhausstandortes entstandenen Inanspruchnahme eines Teils der Straßenfläche zwischen Kirschen- und Eschenallee unterbrochen.

### **2.5.2 Radverkehr**

In den das Plangebiet erschließenden Straßen sind keine gesonderten Radverkehrsanlagen vorhanden. Der Radverkehr wird hier im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Die Straßen Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee, Kirschenallee und Nußbaumallee sind als Tempo-30-Zone

gekennzeichnet. Der Spandauer Damm, nördlich des Plangebietes, gehört zum Fahrradrouthenauptnetz und verfügt über gesonderte Radverkehrsanlagen. Zum Ergänzungsnetz gehört die Eschenallee.

### 2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den U-Bahnhof Neu-Westend (U2) oder über den S-Bahnhof Westend (S41, S42, S46). Zudem verkehren Busse auf dem Spandauer Damm in ca. 150 m Entfernung bezogen auf die nördliche Geltungsbereichsgrenze (Linie M45) und auf der Reichsstraße in ca. 450 m Entfernung bezogen auf die südliche Geltungsbereichsgrenze (Linie104).

Insgesamt handelt es sich um einen Standort, der einerseits für den motorisierten Individual- und Radverkehr und andererseits durch den ÖPNV gut erschlossen ist.

## I.2.3 Technische Infrastruktur

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgungskapazitäten für eine Intensivierung der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 ausreichend sind oder bedarfsgerecht ausgebaut werden können.

Alle durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten genutzten Häuser sollen an das Fernwärmenetz angebunden werden.

## I.2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 befinden sich laut Denkmalliste des Landes Berlin folgende Denkmale:

- Baudenkmal: Mietshaus Eschenallee 1A; 1887
- Gesamtanlage: Kurhaus Westend für Nervenleidende (speziell für Morphinisten und Alkoholisten, ehem. Bezeichnung) und psychiatrische und neurologische Klinik der Freien Universität Berlin; Ulmenallee 35,37; 1896-1897 und 1909
- Bodendenkmal: Dies wird unter der Objektnr. 09040625 geführt (wie die Gesamtanlage: Kurhaus Westend).
- Gesamtanlage: Nervenheilanstalt Eschenallee 1A, 3 Nußbaumallee 35, 38 Akazienallee 34, 36; 1887-1889, 1901-1903, 1905-1906

Der Verfügungsberechtigte ist gemäß § 8 Abs 1 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln vom 24. April 1995) verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. Mängel, die die Erhaltung des Denkmals gefährden, hat er der zuständigen Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Darüber hinaus sind Denkmale so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 9 DSchG Bln).

In der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus folgende Baudenkmale, ein Denkmalbereich und ein Gartendenkmal:

## Baudenkmal

- Villa Akazienallee 31, Eschenallee 2
- Haus Urban; Ulmenallee 32, Eschenallee 12
- Wohnhaus Ulmenallee 40
- Mehrfamilienhaus Kirschenallee 11

## Denkmalbereich (Gesamtanlage)

- Wasserturm-Ost und Wasserturm-West; Akazienallee 35, 37, 39 und Spandauer Damm 165, 167

## Gartendenkmal

- Krankenhausgarten Nußbaumallee 37, 39

Im Hinblick auf § 10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Gegen die Inhalte des Bebauungsplans und die damit verbundenen Nutzungen der Baudenkmale bestehen Seitens der Denkmalschutzbehörde keine denkmalrechtlichen Bedenken.

Geplante Erweiterungsbauten sollten sich möglichst den Baudenkmalen in der Gestaltung und der Höhenentwicklung unterordnen. Erweiterungsbauten sind vorab mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Im Zuge der geplanten Maßnahmen hat auch bei wesentlichen Umbauten im Inneren eine frühzeitige Absprache mit den Denkmalbehörden zu erfolgen.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

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

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung anzupassen.

Für den Bebauungsplan 4-67 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des Raumordnungsgesetzes (ROG vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist) insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 1. Juli 2019 (GVBl. S. 294 für Berlin).

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche erfolgen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, es sollen verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung entwickelt werden. Weiterhin soll die

Siedlungstätigkeit über die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erfolgen. Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 liegt nach den zeichnerischen Festlegungen des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen auf der Ebene der Landesplanung zulässig ist und den Kommunen ein großer Spielraum an Binnendifferenzierung zusteht. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier quantitativ nicht begrenzt, auch die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht beschränkt. Es gilt der Vorrang der Innenentwicklung und es ist eine Funktionsmischung entsprechend der Vorgaben des Zentrale-Orte-Systems anzustreben (Ziel 3.4, 5.2, Grundsatz 5.1). Im Stadtgebiet von Berlin können aufgrund ihrer Einstufung als Metropole jegliche Funktionen angesiedelt werden (Ziel 3.4). Dabei sollen bestehende Freiräume erhalten und entwickelt werden (Grundsatz 6.1).

Die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplans 4-67 ist grundsätzlich zulässig.

Die Inhalte des Bebauungsplans 4-67 stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

### **I.3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) stellt die Fläche als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dar.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 29. Juni 2016 können Flächen kleiner als 3 ha (hier ca. 2,1 ha) aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans von den Darstellungen abweichend entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Mit Schreiben vom 11. September 2017 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

### **I.3.3 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung sowie gesamtstädtische Ausgleichskonzeption. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

### Naturhaushalt / Umweltschutz

Im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Für die Nutzungen werden folgende Anforderungen aufgeführt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

### Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 als „Parkbaumsiedlungsbereich“ dargestellt. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen ergeben sich aus dieser Darstellung:

- Erhalt und Entwicklung der natürlichen standörtlichen Prägung öffentlicher Grün- und Freiflächen (z.B. Entwicklung von Feuchtwiesen in Rinnen, Renaturierung von Kleingewässern)
- Ergänzung des Parkbaumbestands in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen, Vermeidung baulicher Verdichtung, naturverträgliche Gartenpflege
- Erhalt typischer Strukturelemente wie Mauern und Remisen in alten Gärten

### Landschaftsbild

Auch im Teilplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als „Parkbaumsiedlungsbereich“ dargestellt. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen lassen sich aus dieser Darstellung ableiten:

- Erhalt und Ergänzung des großkronigen Parkbaumbestandes in Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen
- Erhalt und Wiederherstellung von Schmuckplätzen, Vorgärten und siedlungstypischen Elementen der Straßenraumgestaltung.

Der „Parkbaumsiedlungsbereich“ ist mit der Signatur „Prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche“ versehen.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Fläche „Kleingarten“ mit der Signatur „Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand“.

Als „Allee“ sind folgende Straßen markiert: Bolivarallee, Preußenallee, Reisstraße. Diese befindet sich südlich bzw. westlich des Geltungsbereichs.

Der Steubenplatz, südwestlich des Geltungsbereichs, wird mit der Signatur „Stadtplatz mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung“ dargestellt.

## Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 ist als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Die Einstufung in die Dringlichkeitsstufe IV bedeutet:

- die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen wird als nicht versorgt bis versorgt eingestuft,
- die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum gelten als durchschnittlich,
- der Anteil an privatem / halböffentlichem Freiraum gilt als minimal bis durchschnittlich

Es soll eine Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume erfolgen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

## Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)

Der Geltungsbereich liegt im Ausgleichsraum „Freiraumachse“.

## Landschaftsplan

Es liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 kein festgesetzter oder im Verfahren befindlicher Landschaftsplan vor.

### **I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Gewerbe und Zentren dargestellt. Sie sind Grundlagen für alle weiteren Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

#### **3.4.1 StEP Wohnen**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030, beschlossen am 20. August 2019, benennt stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder. Er dient als Orientierungsrahmen für öffentliche und private Investitionen sowie für die Bauleitplanung. Als vordringlichste Aufgabe wird der Neubau von Wohnungen angesehen. Bis zum Jahr 2030 wird der Wohnungsneubaubedarf aktuell auf 194.000 geschätzt, davon ca. 100.000 als Sozialmietwohnungen. Insofern wird eine deutliche Beschleunigung des Wohnungsbaus und die zügige Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen als notwendig erachtet.

Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten nach, um den Neubaubedarf bis 2030 zu decken. Rund ein Viertel dieser Flächen sind landeseigen. Neben 14 neuen Stadtquartieren sollen über die ganze Stadt verteilte größere und kleinere Neubau- und Verdichtungspotenziale ihren Teil zum erforderlichen Wohnungsneubau beitragen.

### 3.4.2 StEP Zentren

Der Senat hat am 12. März 2019 den "Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)" beschlossen. Dieser zielt auf eine Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie eine stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ab.

Der StEP Zentren 2030 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines städtischen Zentrumsbereichs. Das nächstgelegene Zentrum (Stadtteilzentrum) befindet sich amTheodor-Heuss-Platz und in der Reichsstraße.

Nach den Steuerungsgrundsätzen des Stadtentwicklungsplans sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den städtischen Zentren angesiedelt werden, bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist dies anzustreben. Mit dem Beschluss des StEP Zentren 2030 wurde das 2013 beschlossene Fachmarktkonzept integriert. Die Ansiedlung von flächenintensiven Fachmärkten (insbesondere Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte) soll demnach ebenfalls primär innerhalb städtischer Zentren erfolgen und andernfalls die Standortkulisse der im StEP Zentren 2030 definierten Fachmarkttagglomerationen nutzen.

### 3.4.3 StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima 2011) beschlossen. Er stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Dabei geht der Plan auf verschiedene klimabezogene Themen, wie Bioklima, städtisches Grün sowie Gewässerqualität und Starkregen ein.

Nach dem StEP Klima wird das Bioklima des Plangebiets sowohl tags, als auch nachts nicht als bioklimatisch belastet eingestuft (Karten 01 und 02). Gemäß Karte 3 „Maßnahmenplan Bioklima“ stellt das Plangebiet keinen prioritären Handlungsraum dar.

Bezogen auf Grün- und Freiflächen wird die stadtklimatische Bedeutung als mittel bis hoch eingestuft (Karte 04). Die Karte „Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen“ (Karte 05) stellt keinen prioritären Handlungsbedarf dar.

In der Analysekarte 07 „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation gekennzeichnet. Weiterhin liegt das Plangebiet im Handlungsraum Mischsystem (Karte 09).

Die räumliche Kulisse für entsprechende Maßnahmen zeigt Karte 10. Demnach gilt es Stauraum in der Mischkanalisation zu erweitern und optimal zu bewirtschaften.

Der StEP Klima stellt anhand verschiedener Stadtstrukturtypen die jeweiligen Anpassungspotenziale hinsichtlich des Bioklimas dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Typ „Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gemeinbedarf und Sondernutzung, Baustellen und Verkehrsflächen ohne Straßenland“ zuzuordnen. Für diesen Typ werden im StEP Klima keine Maßnahmen benannt.

Der StEP Klima KONKRET ergänzt den StEP Klima aus dem Jahr 2011. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte (die weiter Gültigkeit haben). Zu Leitthemen werden die hitzeangepasste Stadt und die wassersensible Stadtentwicklung.

Im StEP Klima KONKRET wurden die Stadtstrukturtypen aus den Karten „Stadtstruktur“ und Stadtstrukturtyp differenziert“ aus dem StEP Klima abgeleitet. Demnach ist das Plangebiet als Typ 4 dargestellt. Für diesen Stadtstrukturtyp werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Durchlüften (Förderung Luftzirkulation und -austausch mit angrenzenden Grünflächen),
- Begrünen (Begrünung von Dächern),
- Verschatten (Nutzung von Verschattungselementen, wie Bäume, Rollläden, Vordächer, Lamellen, vorgehängte grüne Fassaden),
- Rückstrahlen (Albedo erhöhen, wie Verwendung hellerer Farben bei Oberflächen von Fassaden, Dächern oder befestigten Flächen),
- Wohlfühlen (Schaffung von Rückzugsorten vorzugsweise im Straßenraum, wie Sitzmöglichkeiten),
- Versickern (Versickern von Wasser, wie durch geringe Versiegelung)
- Rückhalten (Zurückhalten von Wasser, wie auf Dächern)

#### 3.4.4 StEP Verkehr 2025

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr) wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen.

Aufgabe innerhalb der Teilstrategie Äußere Stadt ist es, in den sehr heterogenen Teilgebieten der äußeren Stadt die Voraussetzungen für verbesserte Erreichbarkeiten, die Reduzierung überdurchschnittlicher Wegelängen und die Verminderung des motorisierten Verkehrsaufwandes zu schaffen. Die äußeren Stadträume sind für das Erreichen der verkehrlichen (und damit verbunden der ökologischen) Ziele des StEP Verkehr von zentraler Bedeutung, da hier im Vergleich zur Innenstadt noch größere Potenziale zur Verfestigung der Trendwende im Modal Split liegen. In von Bevölkerungsrückgängen betroffenen Teilgebieten stehen Maßnahmen zur Stabilisierung bzw. Verbesserung der ÖPNV-Nachfrage sowie für die Förderung des Rad- und Fußverkehrs im Mittelpunkt. Zielgruppenspezifische Informationsangebote und Mobilitätsberatung können darüber hinaus auch in den Einfamilienhausgebieten mit steigendem Altersdurchschnitt einen Beitrag zur Mobilitätssicherung ohne Auto leisten.

Zu den wichtigsten Maßnahmen zur Zielerreichung zählen insbesondere:

- Nachverdichtung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen,
- Entwicklung von Nachverdichtungsstrategien entlang vorhandener Schienenerschließung im Stadtgebiet zur Stärkung der ÖPNV-Nachfrage an aufkommensschwachen Streckenabschnitten
- Unterstützung von städtebaulichen Projekten mit autoreduziertem und autofreiem Wohnen
- Fortschreibung und Weiterführung der Radverkehrsstrategie: Umsetzung mit dem bewährten Maßnahmenrepertoire sowie Vorbereitung und Begleitung von Modellprojekten, Erhöhung der Netzdichte für den Radverkehr,
- Entwicklung und Weiterführung der Fußverkehrsstrategie

Im Bestand des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist den anliegenden Straßen für den Planungshorizont 2025 keine übergeordnete Bedeutung zugewiesen. Eine Änderung im Sinne einer Bedeutungsaufwertung ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen. Der nächste Straßenzug mit einer übergeordneten Funktion für das Berliner Straßennetz ist die Bolivar Allee (Kategorie IV – Ergänzungsstraße) westlich des Plangebietes. Über die Straßen Akazienallee, Nußbaumallee und Ulmenallee kann diese erreicht werden. Die Straßenkategorie mit nächst höherer Funktionszuordnung (Kategorie III – örtliche Straßenverbindung) ist die Platanen Allee südlich des Plangebietes. Die Verbindung ergibt sich über die Kirschenallee und die Eschenallee. Der Spandauer Damm nördlich des Plangebietes und die Reisstraße südlich des Plangebietes sind als übergeordnete Straßenverbindungen eingestuft (Kategorie II). Diese beiden Straßen sind über die gleichen Straßen erreichbar wie die Platanen Allee.

#### 3.4.5 StEP Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde das letzte Mal im Jahr 2007 aktualisiert. Einen Beschluss gibt es nicht. Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung stellt in seinen Teilplänen vorhandene Leitungen dar. Gemäß Teilplan „Elektroenergieversorgung“ liegt entlang des Spandauer Dammes ein Elektrokabel. Der Teilplan „Fernwärmeversorgung“ stellt Fernwärme vom Netzbetreiber Vattenfall dar. Vom Spandauer Damm bis zur Eschenallee 3 verläuft eine Fernwärmeleitung. Laut Teilplan „Gasversorgung“ wird das Plangebiet mit Niederdruckgas versorgt. Eine Gasleitung verläuft entlang der Akazienallee. Laut Teilplan „Abwasser“ und „Regenwasser“ befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich der Mischkanalisation. Ein Mischwasserkanal verläuft parallel zur Eschenallee. Eine Wasserversorgungsleitung verläuft jeweils entlang der Eschenallee und der Kirschenallee laut Teilplan Wasserversorgung.

### 3.4.6 StEP Wirtschaft

Der Stadtentwicklungsplan – Wirtschaft 2030 für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin wurde am 30. April 2019 vom Berliner Senat beschlossen. Er schreibt den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 fort und besteht aus folgenden drei Elementen:

- Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030 zeigt die raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030.
- Der Konzeptplan beschreibt Qualitäten und Potenziale der Wirtschaftsstandorte im Teilplan „Planungsziele“ und benennt Maßnahmen zur Standortentwicklung sowie Prioritäten der Inanspruchnahme neuer Standorte und infrastruktureller Vorleistungen im Teilplan „Handlungsansätze“.
- Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) definiert diejenigen Standorte, die aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Berlin gesichert werden sollen.

Der Plan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 keine Aussagen.

## **I.3.5 Sonstige und vom Senat beschlossene Planungen**

### I.3.5.1 Planwerk Innere Stadt

Das am 11. Januar 2011 vom Senat beschlossene Planwerk Innere Stadt als von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beruht auf dem Planwerk Innenstadt von 1999, welches sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. In der Fortschreibung wird grundsätzlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes räumlich mit erfasst, jedoch nicht als Schwerpunkt oder Handlungsraum der Stadtentwicklung eingestuft. Im Plan wird insofern nur der Gebäudebestand unverändert übernommen.

Wesentliche Ziele, die mit dem Planwerk Innere Stadt allgemein verfolgt werden und deshalb auch im Bebauungsplan Berücksichtigung finden sollten, sind:

- Nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale
- Bewahrung und Qualifizierung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort für sozial unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Qualifizierung des öffentlichen Raumes und innerstädtischer Grün- und Freiflächen durch Verbesserung ihrer Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltqualität und Verknüpfung innerstädtischer Grün- und Freiflächen
- Verlagerung des nicht innenstadtbezogenen motorisierten Durchgangsverkehrs auf einen leistungsfähig zu gestaltenden Straßenzug bei gleichzeitiger Stärkung des Umweltverbundes
- Stadtdialog und Neuformulierung der Berliner Stadtgestalt in einer identifikationsstiftenden Innenstadt
- Verflechtung von Einzelplanungen und Schaffung überbezirklicher städtebaulich-stadtgestalterischer Zusammenhänge

- Aktivierung kommunaler Grundstücke für selbstnutzende Bauherren und Bauherrengemeinschaften.

### I.3.5.2 Stadtentwicklungskonzept 2030

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt wurde mit der so genannten „BerlinStrategie“ bzw. dem Stadtentwicklungskonzept 2030 ein ressortübergreifendes Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung erarbeitet, um Berlins heutige Qualitäten bis 2030 zu erhalten, zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Der Senat von Berlin hat die „BerlinStrategie“ - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 am 11. November 2014 per Beschluss zur Kenntnis genommen. Neben den dazu dienenden acht Strategien definiert das Stadtentwicklungskonzept 2030 räumliche Schwerpunkte der Entwicklung in Form von zehn sog. Transformationsräumen, darunter die beiden städtischen Zentren Berlin Mitte und City West. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt außerhalb der räumlich definierten Schwerpunktbereiche der Stadtentwicklung.

### I.3.5.3 Lärminderungsplanung (Lärmaktionsplan)

Berlin hat auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Plan wird mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben, der am 6. Januar 2015 vom Senat von Berlin beschlossen wurde. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt.

Der Lärmaktionsplan für Berlin ist eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Seine Darstellungen sind im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), den Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- $L_N$  (Nachtlärmindex), den Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren und bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts:  
Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts:  
Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt (steigendes Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen) und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Aufgrund der Lage des Plangebietes abseits der Hauptverkehrsstraßen ist die Belastung durch Verkehrslärm eher gering. Bei summarischer Betrachtung (Pegeladdition) der im Rahmen des Lärmaktionsplans untersuchten Verkehrslärmquellen werden in der strategischen Lärmkarte (Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012)) Werte um 50 dB(A) benannt. Immissionen des örtlichen Verkehrsnetzes werden in diese Lärmberechnungen generell nicht einbezogen.

Für das im Lärmaktionsplan festgelegte Konzeptgebiet „Mierendorffplatz“ werden folgende Maßnahmenvorschläge benannt.

- Lärmvorsorge in der Bauleitplanung (Verkehrsanbindung, Binnenerschließung, lärmrobuste Baustrukturen),
- Verlagerung von Durchgangsverkehren zur A 100,
- Sanierung der Fahrbahnbeläge, Anpassung der Fahrbahnbreiten,
- Umorganisation des ruhenden Verkehrs/ Parkraumbewirtschaftung,
- Verbesserungen im Radverkehr.

Zur weiteren Fortschreibung des Lärmaktionsplans wurde 2018 zunächst ein Online-Dialog durchgeführt, bei dem vor allem Hinweise zu Lärm- und Ruheorten erhoben wurden. Im Sommer 2019 wurde der Entwurf des Lärmaktionsplans 2018-2023 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Lärmaktionsplans 2018-2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm und identifiziert neue Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30-Nachtkonzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 liegt an den Straßen Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee, Kirschenallee und Nußbaumallee. Die maximalen Verkehrsbelastungen liegen zwischen 30.001 - 40.000 KFZ/24 h auf dem Spandauer Damm, der sich nördlich des Plangebietes befindet (VLB, 2014).

Durch die Lage des Plangebiets nahe von S-Bahn-Linien, einer U-Bahnlinie und Buslinien ist eine gute Erschließung gewährleistet; Benutzer und Besucher des Gebiets können den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 auch unter Verzicht auf motorisierte Verkehrsmittel gut erreichen.

#### I.3.5.4 Luftreinhalteplan Berlin

Am 23. Juli 2019 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Senat beschlossen. Mit dem neuen Luftreinhalteplan schafft der Senat die Grundlage für weitere Verbesserungen der Luftqualität, um die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit erfüllen zu können. Die Grenzwerte für Partikel PM<sub>10</sub> (Feinstaub) konnten seit 2015 eingehalten werden. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen (NO<sub>2</sub>) zu vermindern. Dafür sind insbesondere kurzfristig wirksame, lokale Maßnahmen für hoch belastete Straßenabschnitte erforderlich (u.a. auch Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge), um die bis 2020 geforderten Grenzwerte für Stickstoffdioxid einhalten zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 liegt nicht innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung.

#### I.3.5.5 Stadtentwicklungskonzept 2030

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt wurde mit der so genannten „BerlinStrategie“ bzw. dem Stadtentwicklungskonzept 2030 ein ressortübergreifendes Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung erarbeitet, um Berlins heutige Qualitäten bis 2030 zu erhalten, zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Der Senat von Berlin hat die „BerlinStrategie“ - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 am 11. November 2014 per Beschluss zur Kenntnis genommen. Neben den dazu dienenden acht Strategien definiert das Stadtentwicklungskonzept 2030 räumliche Schwerpunkte der Entwicklung in Form von zehn sog. Transformationsräumen, darunter die beiden städtischen Zentren Berlin Mitte und City West. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt außerhalb der räumlich definierten Schwerpunktbereiche der Stadtentwicklung.

#### I.3.5.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, eingeführt am 28. August 2014 und am 1. November 2018 aktualisiert, stellt eine sonstige von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Das Modell ist anzuwenden, soweit die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts mit einer Geschossfläche Wohnen von mehr als 5000m<sup>2</sup> erforderlich ist. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bei dem Bebauungsplan 4-67 keine Anwendung, da mit Blick auf die geplanten Festsetzungen, vorrangig zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und zur Sicherung weiterer sozialer Nutzungen keine kooperative Ausgangssituation im Sinne des Berliner Modells vorliegt.

### I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst. In der Bereichsentwicklungsplanung der Bezirke werden die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und

Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet.

Das Plangebiet ist im Entwurf des Bereichsentwicklungsplans (Stand Oktober 2007) für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Ursprünglich befand sich in dem Plangebiet die Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie der Charité, seit 2011 besteht für diese Nutzung jedoch kein Bedarf mehr. Geplant ist ein Sondergebiet mit einer sozialen und kulturellen Zweckbestimmung. Der BEP wird nun gemäß dem Planungsziel fortgeschrieben.

### **I.3.7 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne**

#### VII-187

Für das Gelände zwischen Eschenallee, Nußbaumallee, Kastanien und Ulmenallee, welches sich östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes 4-67 befindet, gilt der am 1. November 1973 festgesetzte Bebauungsplan VII-187. Der Bebauungsplan VII-187 setzt ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und die übrigen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin gilt die offene Bauweise, drei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,75.

#### Baunutzungsplan

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 gilt in der näheren Umgebung als planungsrechtliche Grundlage der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (GVBl. S. 1087) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleitete Bebauungsplanregelung weiter. Durch den Text-Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1230 ff.) wurden die städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 (BO 58) hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968 umgestellt. Hiernach ist ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 bzw. nördlich des Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 festgesetzt.

### **I.3.8 Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

### **I.3.9 Erhaltungsverordnung**

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Gebäude Ulmenallee 35 befindet sich im Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Westend im Bezirk Charlottenburg von Berlin“ vom 12. Dezember 2000. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung gemäß § 2 der Erhaltungsverordnung. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### **I.3.10 Baulasten**

Für das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### **I.3.11 Grunddienstbarkeiten**

Für das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 sind in der Abteilung II des Grundbuches folgende Grunddienstbarkeiten eingetragen:

Lfd. Nr. 1-6: gelöscht

Lfd. Nr. 7: Die Eigentümer sind der Polizeidirektion zu Charlottenburg gegenüber verpflichtet, den vor ihrem Grundstück sich hinziehenden und mit Mosaikpflastern zu belegenden Bürgersteig dauernd zu unterhalten.

### **I.3.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Bisher geltendes Planungsrecht stellt der Bebauungsplan VII-191 vom 23. Dezember 1974 dar. Dieser setzt mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzung für die Fläche ABCDEFA, welche eine Verlängerung der Nußbaumallee darstellt, ein Leitungsrecht fest.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes VII-191 darf die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche ABCDEFA nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche verlaufen Strom- und Gasleitungen. Die Festsetzung eines Leitungsrechts soll im Bebauungsplan 4-67 übernommen werden (s. II 4.5).

## **II Planinhalt und Abwägung**

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

Zu den Aufgaben von Politik und Verwaltung im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge gehört auch die nach Bedarfslage erforderliche Ausweisung von Standorten für die Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden. Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 13 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch besonders die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung zu berücksichtigen.

Das Bezirksamt hält es für notwendigerweise geboten, der vorliegenden Bedarfslage entsprechend, im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-67 einen Standort zur Unterbringung von Geflüchteten planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig für den Fall einer sich verändernden Lage, dem hohen Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt und dem steigenden Risiko von Wohnungslosigkeit für bestimmte Zielgruppen zu begegnen.

Ziel ist es, den betroffenen Personen ein menschenwürdiges, selbstverantwortliches Leben zu ermöglichen und die individuelle Integration zu fördern.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-67 soll als Standort für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie für weitere kulturelle und soziale Nutzungen, wie insbesondere Kindertagesstätten entwickelt werden. Die Gebäude am Standort sollen, wenn sie nicht mehr als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden, dem sozialen Wohnungsmarkt zugeführt werden. Vorgesehen ist, die Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose zu ermöglichen.

Auf Grundlage der geplanten Festsetzungen kann etwa neben den bereits vorhandenen Kindertagesstätten dem Bedarf entsprechend deren Erweiterung oder eine weitere Einrichtung zur Kinderbetreuung im Gebiet realisiert werden.

Neben sozialen Nutzungen soll die Einrichtung eines gemeinnützigen Zentrums der Begegnung für Geflüchtete, Kunst und Zivilgesellschaft ermöglicht werden.

Die Hauptnutzungen sollen durch dienende Nutzungen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber und Verwaltung, Räume zur gesundheitlichen Betreuung und zur Deckung des täglichen Bedarfs im untergeordneten Umfang ergänzt werden.

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Wohngebäude für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose, Kindertagesstätten“ festgesetzt werden (zeichnerische Festsetzung).

Folgende Nutzungen werden über textliche Festsetzungen für zulässig erklärt :

- Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für Flüchtlinge und Asylbegehrende
- Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die untergeordnet in einem funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft stehen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber und Verwaltung, Räume zur gesundheitlichen Betreuung
- weitere sozialen Einrichtungen

- kulturelle Einrichtungen
- Wohngebäude, für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose

Ausnahmsweise für zulässig erklärt werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe

Darüber hinaus werden geregelt:

- Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen; mit Ausnahme für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
- die Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- die Begrünung von Flachdächern

Der Bebauungsplan 4-67 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

## **2 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie der FU zog im Jahr 2015 von ihrem Standort an der Eschenallee in die Räume am Campus Benjamin Franklin. Für die Verlagerung der Klinik an den Kerncampus waren neben wirtschaftlichen Aspekten auch die damit verbundenen Vorteile für die Versorgungsstrukturen entscheidend,

Im Januar 2015 wurde das ehemalige Klinikgelände in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin übertragen. Zwei Monate später hatte das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) zwei der insgesamt zehn Bestandsgebäude als Notunterkünfte für Flüchtlinge in Betrieb genommen.

Um die Umnutzung des bestehenden ehemaligen Klinikgebäudes als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende zu ermöglichen, erteilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Befreiung vom geltenden Planungsrecht gemäß § 31 Abs. 2 BauGB mit einer Befristung auf fünf Jahre bis zum 18. November 2020.

Bezirks- und Landesverwaltung teilen die Einschätzung, dass sich der Standort aufgrund der Größe des Areals, seiner Lage und der Bestandsgebäude, mit ihrer für die geplanten Nutzungen verbundenen guten Funktionalität und mit Blick auf den grundsätzlich zu beachtenden Nachhaltigkeitsgedanken i.S. des § 1 Absatz 5 BauGB sehr gut für die geplanten Nutzungszwecke eignet.

Des Weiteren sind auf dem Grundstück genügend Freiflächen vorhanden, um Spiel- und Freizeitflächen zu realisieren.

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Bedarf an Möglichkeiten zur Unterbringung von Geflüchteten und dem Standort Eschenallee fasste die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf folgende Beschlüsse:

- BVV-Drucksache 1163/4 vom 20. Februar 2015: „Alle in der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf vertretenen Parteien heißen die Flüchtlinge, die in der Unterkunft Eschenallee erwartet werden, herzlich willkommen.“
- BVV-Drucksache 1222/4 vom 21. Mai 2015: „Das Bezirksamt wird gebeten, sich gegenüber dem Träger und dem LAGeSo dafür einzusetzen, dass in der Flüchtlingsunterkunft Eschenallee ein Nachbarschafts-Cafe eingerichtet und unterhalten wird.“
- BVV-Drucksache 1326/4 vom 17. März 2017: „Das Bezirksamt wird gebeten, sich gegenüber dem Senat für die Qualifizierung des Gesamtareals Eschenallee (vormals Charité) als Gemeinschaftsunterkunft einzusetzen. Insbesondere wird das Bezirksamt gebeten, sich nachdrücklich für die Realisierung einer Kita auf dem Gelände einzusetzen.“

Auch aus der Bürgerschaft heraus entwickelte sich Unterstützung für die geplante Flüchtlingsunterkunft. Das ehrenamtliche Engagement im Plangebiet, welches unter anderem aus dem Willkommensbündnis „Willkommen im Westend“ hervorgeht, stützt sich mit 170 gemeldeten Ehrenamtlichen auf eine breite bürgerschaftliche Basis. „Willkommen im Westend“ ist ein Bündnis zur Unterstützung der Flüchtlinge in Charlottenburg. Dort engagieren sich Menschen aus der Nachbarschaft, Vertreter verschiedener Parteien, Organisationen wie der Flüchtlingsrat, der Jesuiten Flüchtlingsdienst, bezirkliche Kirchengemeinden und Initiativen.

Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Anzahl an Geflüchteten und Asylbegehrenden, die in Berlin eine Unterkunft benötigen, möchten die Berliner Immobilien Management GmbH und das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten das Areal als Standort für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie weiteren sozialen Nutzungen (insbesondere Kindertagesstätten) und kulturellen Nutzungen entwickeln.

Das besondere und dringende Erfordernis einer planungsrechtlichen Sicherung der Nutzungsmöglichkeit des Standortes als Unterkunft für Geflüchtete ergibt sich aus folgender Bedarfsanalyse:

Die Herrichtung und der Bau von Flüchtlingsunterkünften ist weiterhin erforderlich, weil eine Großzahl der Gemeinschaftsunterbringung in zeitlich befristet genehmigten „Tempohomes“ und Containerdörfern erfolgt, deren befristete Genehmigungen in nächster Zeit enden. Aufgrund des erheblichen Platzdefizits wird aktuell auch die längere Nutzung von Tempohome- und Containerstandorten geprüft. Darüber hinaus verbleiben aufgrund der angespannten Lage im Wohnungsmarkt „statusgewandelte“ Flüchtlinge in den bereits bestehenden Gemeinschaftsunterkünften, da ansonsten Obdachlosigkeit droht. Auch wenn die Unterbringung in Notunterkünften durch das LAF zum Ende des Jahres 2018 beendet werden konnte, bringen die Bezirke weiterhin eine große Anzahl von Personen in vertragsfreien, zum Teil prekären Unterkünften und Beherbergungsbetrieben unter.

Ein Verzicht auf die Nutzung des Standortes würde das Platzdefizit vergrößern sowie verhindern, dass die Nutzung von sonstigen prekären Unterbringungen verringert

werden kann, und die Gefahr erhöhen, erneut auf die Unterbringung in Notunterkünften zurückgreifen zu müssen.

Benötigte Unterkunftsplätze gemäß Bedarfsprognose der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (SenIAS) und Kapazitätsplanung:

Gemäß der von SenIAS erstellten Modellrechnung zur Prognose des Unterbringungsbedarfs von wohnungslosen Personen mit und ohne Fluchthintergrund besteht in den kommenden Jahren folgender Unterbringungsbedarf (Stand 12.08.2019):

31.12.2019: 36.311  
31.12.2020: 36.830  
31.12.2021: 37.813

Bei der Berechnung des Unterbringungsbedarfs sind nicht nur die Zugänge von Asylbegehrenden relevant, sondern insbesondere die Verweildauer von bereits anerkannten Flüchtlingen, die keinen eigenen Wohnraum finden können. Eine Aktualisierung erfolgt monatlich, so dass die Zahlen im Zeitverlauf schwanken.

Die Modellrechnung beinhaltet einen Bestand an wohnungslosen Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit oder aus EU-Ländern in Höhe von 10.000 Personen. Es wird davon ausgegangen, dass 5.000 dieser Personen in Unterkünften der Bezirke verbleiben können. Im oben genannten Unterbringungsbedarf sind folglich die weiteren 5.000 Personen ohne Fluchthintergrund enthalten. Diese sind bei der Betrachtung der weiteren Unterbringungsbedarfe für Geflüchtete abzuziehen. Es wird jedoch deutlich, dass der Großteil der wohnungslosen Personen einen Fluchthintergrund hat und dieser Personenkreis deshalb bei der Schaffung von weiteren Unterbringungskapazitäten von besonderer Relevanz ist.

Dem oben genannten Unterbringungsbedarf steht folgendes Platzangebot in vertragsgebundenen Unterkünften des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) gegenüber (Stand 20.09.2019):

31.12.2019: 24.229  
31.12.2020: 22.803  
31.12.2021: 24.628

In den vorgenannten Platzzahlen sind alle bisher geplanten weiteren Unterkünfte - inklusive der weiteren MUF - sowie bevorstehende Schließungen von Unterkünften bereits enthalten. Bei veränderten Planungen (z.B. Bauverzögerungen, unvorhersehbare Schließung von Objekten, Bereitstellung zusätzlicher MUF-Grundstücke) erfolgt eine Anpassung der Kapazitätsplanung, so dass die Zahlen im Zeitverlauf schwanken.

Es wird deutlich, dass jeweils ein erhebliches Defizit an Plätzen besteht:

31.12.2019: -12.082  
31.12.2020: -14.027  
31.12.2021: -13.185

Die Vermeidung von Obdachlosigkeit ist eine grundlegende Aufgabe des Staates, bei der keine Unterscheidung nach Staatsangehörigkeit oder Herkunftsland erfolgt. Um zu betrachten, welcher weitere Platzbedarf für die Unterbringung von Geflüchteten besteht, müssten sowohl beim Unterbringungsbedarf als auch bei den vorhandenen Kapazitäten, die 5.000 wohnungslosen Personen ohne Fluchthintergrund abgezogen werden. Dies führt dazu, dass das benannte Defizit an Plätzen in gleicher Höhe bestehen bleibt. Da die nach der Sonderregelung im Bauplanungsrecht nach § 246 BauGB zugelassenen Gebäude ausschließlich für die Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund genutzt werden können, müssen Kapazitäten in entsprechender Höhe in regulär zugelassenen Gebäuden für Personen ohne Fluchthintergrund genutzt werden.

Die Nutzung der beiden Unterkünfte in der Eschenallee 3 ist zur Unterbringung von Geflüchteten zur Deckung des Bedarfs an Unterkunftsplätzen zwingend erforderlich. Der Standort ist fester Bestandteil der Kapazitätsplanung des LAF.

In Vorbereitung auf die angestrebte Änderung des Planungsrechts hat die Berliner Immobilienmanagement GmbH in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten ein Konzept für die Nachnutzung des Areals erarbeitet. Dieses Konzept soll als Grundlage für die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen für das Areal dienen.

Die bestehenden und geplanten Nutzungen für die zehn Bestandsgebäude sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>Geplante Nutzung</b>
Haus 1	Erstaufnahmeeinrichtung	Erstaufnahmeeinrichtung
Haus 1a	Leerstand	Kultur
Haus 2	Kulturnutzung (Ulme 35)	Kulturnutzungen (Ulme 35)
Haus 3	Gemeinschaftsunterkunft	- Gemeinschaftsunterkunft - Mögliche Nachnutzung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
Haus 4	Leerstand	Kulturnutzungen
Haus 5	Kita „Akazienhof“	Bestehende Nutzung soll erhalten bleiben
Haus 6	Kita	Bestehende Nutzung soll erhalten bleiben
Haus 7	Leerstand	Planung in Vorbereitung, Kita
Haus 8	Leerstand	Kulturnutzungen
Haus 9	Technikraum / Leerstand	Technik

Das Areal soll als Standort für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie weiteren sozialen und kulturellen Nutzungen, wie insbesondere Kindertagesstätten, entwickelt werden.

Ziel des LAF ist die Entwicklung eines Standortes, auf dem die Gebäude/Gebäudeteile sowohl als Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) als auch als Gemeinschaftsunterkunft (GU) mit unterschiedlichen Betreuungsstufen fungieren. Dies soll den untergebrachten Personen einen Umzug innerhalb eines Standortes ermöglichen und die Integration erleichtern, da die Geflüchteten weiterhin in der räumlichen Nähe zu den bereits bekannten und genutzten Regelstrukturen leben.

In Erstaufnahmeeinrichtungen sind die Personen von sechs Wochen bis zu sechs Monaten bzw. bis zur Ausreise untergebracht. Sie werden vollverpflegt und erhalten umfassende Beratungsleistungen.

Die Unterbringung in der Gemeinschaftsunterkunft (GU) schließt sich zumeist an die Unterbringung in der Erstaufnahmeeinrichtung an. Dort verweilen die Personen bis sie eine eigene Wohnung finden. In der Gemeinschaftsunterkunft verpflegen sich die Personen selbst. Beratungsleistungen werden angeboten.

In der Gemeinschaftsunterkunft werden teilweise Apartmentstrukturen hergerichtet. Personen, die auf dem Wohnungsmarkt keine Chance haben, sollen hier vorübergehend, bis sie eine eigene Wohnung finden, die Möglichkeit zum eigenständigen Wohnen bekommen. Die Personen verpflegen sich selbst. Beratungsleistungen werden eingeschränkt angeboten.

Darüber hinaus sollen die Integration fördernde Maßnahmen beispielsweise in Form von sozialen und kulturellen Infrastrukturangeboten auf dem Standort befördert werden.

Neben sozialen Nutzungen sind auch Kulturnutzungen geplant. So ist die Errichtung eines Zentrums der Begegnung für Geflüchtete, Kunst und Zivilgesellschaft, das von einem gemeinnützigen Verein betrieben wird, geplant. Der Verein arbeitet bereits eng mit dem Betreiber der Flüchtlingsunterkünfte und den Flüchtlingen selbst zusammen. Die Hauptnutzungen sollen durch dienende Nutzungen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber und Verwaltung, Räume zur gesundheitlichen Betreuung und zur Deckung des täglichen Bedarfs im untergeordneten Umfang ergänzt werden.

Das Ziel ist es, den betroffenen Personen ein menschenwürdiges, selbstverantwortliches Leben zu ermöglichen und die individuelle Integration zu fördern.

Die Gebäude im Geltungsbereich oder Teile davon sollen, wenn die Erfordernisse für eine Nutzung als Flüchtlingsunterkunft nicht mehr bestehen, dem sozialen Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die betreffenden Wohnflächen sollen Studierenden, Auszubildenden, Senioren und Wohnungslosen zur Verfügung stehen. Der Bedarf an Wohnraum ist für alle aufgeführten Bevölkerungsgruppen groß.

Die in Berlin stark ansteigende Zahl Studierender speist sich sowohl aus großen Abiturjahrgängen Berliner Schulen, wird aber auch durch Zuwanderung geprägt. Mit der steigenden Zahl Studierender stellt sich für Berlin aus stadtentwicklungsplanerischer Perspektive die Frage, wo Studierende wohnen können. Viele von ihnen sind auf preiswerte Unterkünfte angewiesen. Damit konkurrieren sie auf dem freien Wohnungsmarkt mit anderen vergleichbaren Bevölkerungsgruppen.

Der insgesamt vorliegende Mangel –insbesondere an bezahlbarem Wohnraum in Berlin betrifft auch die Personengruppe der Auszubildenden, die auf dem Wohnungsmarkt nur geringe Chancen haben. Die Wohnsituation in Berlin führt immer häufiger dazu, dass Ausbildungsverträge nicht abgeschlossen werden, da immer mehr „Azubis“ keinen adäquaten Wohnraum finden.

In Berlin leben ca. 712.000 Menschen, die 65 Jahre oder älter sind. Damit bildet die Gruppe der Senioren einen prozentualen Anteil von 19,2 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt (gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 2018) mit steigender Tendenz. Die Schaffung altersgerechter Wohnungen welche die Möglichkeit bieten, langfristig selbstbestimmt und eigenständig zu leben stellt ein vorrangiges Erfordernis dar.

Die Nachfrage wohnungsloser Personen nach Noteinrichtungen, wie Notunterkünfte, Übergangsheime und Kriseneinrichtungen übersteigt deutlich das Angebot. Angesichts stark veränderter Rahmenbedingungen werden die Leitlinien der Wohnungslosenhilfe und Wohnungslosenpolitik in Berlin von der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales aus dem Jahr 1999 derzeit grundlegend überarbeitet und den veränderten Anforderungen angepasst. Grundsätzliches Ziel ist jedoch die Erweiterung des Wohnangebots für den Personenkreis der Wohnungslosen.

Der Bedarf an Kindertagesstätten hat sich insbesondere aufgrund des zu verzeichnenden starken Zuzugs nach Berlin deutlich erhöht. In dem Plangebiet befindet sich im Norden in Haus 5 und Haus 6 jeweils eine Kindertagesstätte. Zudem soll das Haus 7 aufgrund des vorhandenen Bedarfs in der Umgebung für eine Erweiterung der Kitanutzung am Standort dienen,

Die Festsetzungen des bisher geltenden Planungsrechts bieten für eine Umsetzung der dargestellten Planungsziele keine Grundlage. Es besteht somit ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

### **3            Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) stellt die Fläche als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dar.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 29. Juni 2016 können Flächen kleiner als 3 ha (hier ca. 2,1 ha) aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans von den Darstellungen abweichend entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Mit Schreiben vom 11. September 2017 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

## 4 Begründung der Festsetzungen

### II.4.1 Art der baulichen Nutzung

#### II.4.1.1 Sondergebiet

Das Plangebiet soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Wohngebäude für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose, Kindertagesstätten" festgesetzt werden.

*Textliche Festsetzung Nr. 1:*

*Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf sowie von Kindertagesstätten.*

*Zulässig sind:*

- a) *Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für Flüchtlinge und Asylbegehrende*
- b) *Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die untergeordnet in einem funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft stehen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber und Verwaltung, Räume zur gesundheitlichen Betreuung*
- c) *weitere soziale Einrichtungen*
- d) *kulturelle Einrichtungen*
- e) *Wohngebäude, die für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose bestimmt sind.*

#### Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch besonders die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung zu berücksichtigen.

Die anhaltend hohe Zahl von Geflüchteten und Asylbegehrenden in Deutschland führt dazu, dass bereits bestehende Standorte zu deren übergangsweiser Unterbringung nicht ausreichen, sondern zusätzliche Standorte durch Umnutzung bestehender Gebäude oder Neubau erschlossen werden müssen.

Wie viele Länder und Kommunen in Deutschland steht auch das Land Berlin und der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gegenwärtig vor den Herausforderungen im Zusammenhang mit der Zuwanderung von Geflüchteten und Asylbegehrenden. Die Bereitstellung von Unterkünften für diese Menschen stellt in Ballungszentren mit ohnehin angespanntem Wohnungsmarkt eine wesentliche Aufgabe dar. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan 4-67 die bedarfsgerechte Schaffung von öffentlichen Unterbringungseinrichtungen langfristig sichern.

Zu den Einrichtungen und Anlagen für Flüchtlinge und Asylbegehrende zählen insbesondere die Erstaufnahmeeinrichtung und die Gemeinschaftsunterkunft. Geplant ist eine Kapazität der Unterkünfte für ca. 500 Personen.

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Bebauungspläne, bzw dem Baunutzungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiete. Die geplanten Nutzungen zur Unterbringung von Geflüchteten fügen sich in die Umgebung ein.

Bei einer Flüchtlingsunterkunft handelt es sich bauplanungsrechtlich um eine Anlage für soziale Zwecke. Ein sozialer Gemeinbedarfsstandort mit vorwiegender dem Wohnen ähnlicher Nutzung, den eine Flüchtlingsunterkunft darstellt, ist in Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebiets zulässig. Auf Grundlage des § 7 Nr. 8 der Bauordnung von 1958 bzw. des Bebauungsplans VII-187 können auch in einem allgemeinen Wohngebiet (wie in der Umgebung vorliegend) Gebäude u.a. für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen werden. Gemäß § 4 Absatz 2, Nr. 3 der Baunutzungsverordnung 1990 sind Anlagen für soziale Zwecke in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die untergeordnet in einem funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft stehen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber und Verwaltung, Räume zur gesundheitlichen Betreuung

Die für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB dienenden Hauptnutzungen werden durch weitere dienende Nutzungen ergänzt.

Ergänzend zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sollen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die untergeordnet in einem funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft stehen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber, die Verwaltung und Räume zur gesundheitlichen Betreuung zur Verfügung stehen.

#### weitere soziale Einrichtungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Der Begriff „sozial“ bezieht sich auf die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen in öffentlich zugänglichen Gemeinbedarfseinrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge. Bauplanungsrechtlich sozialen Einrichtungen zuzuordnen sind etwa Kindertagesstätten, die in der gegenwärtig wachsenden Stadt Berlin dringend benötigt werden und die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässig sind. Zwei Bestandsgebäude werden bereits als Kindertagesstätte bzw. Elterninitiativ-Kita genutzt. Über die Erweiterung der vorhandenen Kindertagesstätten oder die Einrichtung einer weiteren Kita am Standort sollen zusätzliche Kitaplätze - auch für geflüchtete Kinder - geschaffen werden.

Auch Pflegeeinrichtungen und Begegnungsstätten für Senioren sind jeweils als Teil einer Seniorenwohneinrichtung oder als eigenständige soziale Einrichtung mit Festsetzung des Bebauungsplans zulässig.

#### kulturelle Einrichtungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen neben den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung auch die kulturellen Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Für die Berücksichtigung der kulturellen Bedürfnisse in der Bauleitplanung kommen textliche Festsetzungen in Betracht, die beispielsweise die planungsrechtliche Zulässigkeit von kulturellen Begegnungsstätten oder Künstlerateliers ermöglichen.

In dem auf dem Grundstück liegenden Haus 2, das Begegnungszentrum Interkulturanstalten Westend e.V., genannt Ulme 35, soll ein interkulturelles Zentrum mit Cafe, Bibliothek, Hörsaal, Kreativwerkstätten, Beratungsstellen, Räume für Ehrenamtliche entstehen. Bauplanungsrechtlich ist ein Zentrum der Begegnung für Geflüchtete, Kunst und Zivilgesellschaft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kulturellen Einrichtungen zuzuordnen. Die Ulme 35 soll somit den interreligiösen und interkulturellen Dialog befördern. In dem Bestandgebäude wird das Erdgeschoss bereits von dem gemeinnützigen Verein genutzt.

Zum einen sollen demnach soziale und kulturelle Einrichtungen zur Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden beitragen. So soll die planungsrechtliche Absicherung denjenigen Anlagen und Einrichtungen dienen, die parallel zur (vorübergehenden) Unterbringung und für die Zeit danach zur Verfügung stehen. Es entstehen nicht nur Synergieeffekte bezüglich der Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, sondern insgesamt bezüglich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die Schaffung von Räumen für Kulturschaffende wird eine sozial stabilisierende und auch die Bewohnerstruktur erhaltende Wirkung haben.

Zum anderen soll im Rahmen des Bebauungsplans 4-67 für die Kulturschaffenden an sich Raum für die Integration und Entfaltung geschaffen werden. Maßgeblich für die Belange von Kulturschaffenden im Sinne einer zukunftsfähigen nachhaltigen Entwicklung ist die Schaffung von (Frei)-Räumen zur Entfaltung ihres kreativen Potentials. Bis zum Jahr 2020 sollen gemäß dem Berliner Atelierprogramm 2000 neue Ateliers für Berliner Künstler entstehen. Ziel des Programms ist es Kulturschaffenden, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten einen zahlbaren und geeigneten Arbeitsraum anbieten zu können. Arbeitsräume sind für die künstlerische Arbeit berufsnotwendige Voraussetzungen.

#### Wohngebäude, die für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose bestimmt sind

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB schließt auch die Berücksichtigung besonderer Wohnbedürfnisse ein und rechtfertigt insofern die vorgenommene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.

Bestimmte Personengruppen, wie insbesondere Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose, haben Probleme Wohnungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu finden, die ihrem spezifischen Wohnbedarf gerecht werden. Der Bebauungsplanentwurf 4-67 soll dementsprechend zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung für diese Bevölkerungsgruppe beitragen. Es ist nicht absehbar, wie lange und wie hoch ein Bedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden besteht, sodass die textliche Festsetzung auch die Unterbringung von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose ermöglichen soll. Dies kann sowohl gleichzeitig mit der

Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden erfolgen, als auch zeitlich nachfolgend.

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermächtigt für bestimmte Personengruppen nur solche Gebäude zu errichten oder Bestandsgebäude umzunutzen, die vollständig oder zu einem Anteil dem besonderen Wohnbedarf der betreffenden Personengruppe entsprechen.

Die Festsetzung einer entsprechenden Bindung setzt einen bestehenden spezifischen Wohnbedarf der betreffenden Personengruppe -hier Studierende, ältere Menschen und Wohnungslose- voraus. Der besondere Wohnbedarf ist der Bedarf, der durch bauliche Besonderheiten gekennzeichnet ist, die sich aus den spezifischen Wohnbedürfnissen einer bestimmten Personengruppe ergibt. Der besondere Wohnbedarf muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude bzw. der Wohnungen zum Ausdruck kommen. Kriterien sind dabei die Zugänglichkeit, die Größe, die Aufteilung und die technische Ausstattung. Der besondere Wohnbedarf von Studierenden und Wohnungslosen besteht in einem Angebot von Kleinst- oder Gemeinschaftswohnungen bzw. Gemeinschaftseinrichtungen, wie sie bereits in Haus 1 und 3 bei der Erstaufnahmeeinrichtung und Gemeinschaftsunterkunft vorliegen. Der besondere Wohnbedarf älterer Menschen besteht z.B. in einem ebenerdigen Wohnungszugang oder einem Aufzug und in einer rollstuhlgerechten Ausgestaltung der Wohnung. Im Haus 3 sind 6 rollstuhlgerechte Apartments mit je 2 Betten (also 12 rollstuhlgerechte Plätze) geplant – diese Plätze könnten in der Nachnutzung für ältere Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen nutzbar sein.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 8 BauGB können auch Inhalt eines Bebauungsplans mit einem sehr kleinen Geltungsbereich, wie in diesem Fall vorliegend, sein, in dem die Umgebung durch weitere Bebauungspläne oder dem Baunutzungsplan in anderer Weise überplant ist. Wegen der geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-67 sind die Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ungeeignet, das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu begünstigen. Damit wird das Gebot des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu berücksichtigen.

### Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

#### *Textliche Festsetzung Nr. 2*

*„Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.“*

Auf Grundlage von § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB werden die zulässigen Nutzungen um solche ergänzt, die nur für ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Die Hauptnutzungen sollen neben dienenden Nutzungen (z.B. Büroräume für Standortbetreiber), auch durch Nutzungen mit potentiellen Synergieeffekten und zur Deckung des täglichen Bedarfs im untergeordneten Umfang ergänzt werden.

Die genannten Nutzungen stehen durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit unter einem Prüf- und Genehmigungsvorbehalt im Hinblick auf ggf. mit diesen Nutzungen einhergehende Störpotentiale für die Umgebung.

Läden sind zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen, und die Wohnruhe in der näheren Umgebung nicht gefährden. Auch Schank- und Speisewirtschaften dürfen das Wohnen nicht stören.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wären die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß Nutzungskatalog in der Baunutzungsverordnung auch im allgemeinen Wohngebiet –wie in der Umgebung des Geltungsbereichs vorliegend- zulässig.

### Räume für freie Berufe

*Textliche Festsetzung Nr. 3:*

*„Räume für freie Berufe gemäß § 13 der Baunutzungsverordnung sind nur ausnahmsweise zulässig.“*

Räume für freie Berufe werden auf Grundlage von § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB nur für ausnahmsweise zulässig erklärt. Widersprechen die Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO der festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht, sondern ergänzen sie die festgesetzten Nutzungsarten, so können sie ausnahmsweise zulässig sein.

In Anlehnung an die Historie des Standortes wird die Unterbringung von kleineren medizinischen Nutzungen angestrebt, die über den funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft hinausgehen.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind solche Anlagen, die der Erhaltung und der Wiederherstellung der Gesundheit dienen. Die Zulässigkeit freiberuflich betriebener gesundheitlicher Anlagen, Arzt- und Krankengymnastikpraxen sind zwar auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke, unterliegen jedoch der Zulässigkeit nach § 13 BauNVO. Räume für freie Berufe wären auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

## **II.4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich über die numerische Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung der zulässigen Oberkante. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB.

## Überbaubare Grundstücksfläche

Als überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt die im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Diese kann mit baulichen Anlagen überbaut werden. Gleichzeitig werden hiermit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Eine Ausnahme bildet die Fläche ABCDE, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet ist (vgl. Kap. II 4.5).

## Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

Insgesamt umfasst der bauliche Bestand im Geltungsbereich eine Grundfläche von 5.493 m<sup>2</sup>. Die Fläche des geplanten Sondergebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 weist eine Fläche von 21.152 m<sup>2</sup> auf. Somit entspricht das Maß der baulichen Nutzung im Bestand einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,26.

Aus der Lage des Geltungsbereichs in einer durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung ergibt sich als Orientierungsmaßstab für die Festsetzungen zum Maß der Nutzung das nach Baunutzungsverordnung höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) normiert in § 17 Abs. 1 die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten. Demnach gilt für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,4. Wie bereits im bisher geltenden Bebauungsplan VII-191 wird die zulässige GRZ und damit das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Damit sind im Plangebiet bauliche Erweiterungen in geringem Umfang zulässig.

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf ergibt sich, eine „Neben-GRZ“ i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6, sodass mindestens 40 % der Grundstücksfläche von einer Bebauung freizuhalten sind.

Durch die textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen sowie der zu begrünenden und gärtnerisch zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Entsiegelung im Gebiet zum Teil ausgeglichen. Stellplätze sind innerhalb der Baugebiete ausgeschlossen. Eine Tiefgarage ist nicht zulässig.

Gemäß der Karte „Städtebauliche Dichte – Grundflächenzahl im FIS-Broker beträgt die sich aus der Bestandsbebauung ergebende GRZ nördlich und südlich des Plangebietes 0,3 bis < 0,4; direkt südlich angrenzend 0,4 bis < 0,5.

Die über den Bebauungsplan 4-67 festgesetzte bauliche Dichte - hier der GRZ - fügt sich somit in die Bebauungsdichte der Umgebung ein.

## Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO

Insgesamt umfasst der bauliche Bestand eine Geschossfläche von 19.025 m<sup>2</sup>. Somit entspricht das Maß der baulichen Nutzung im Bestand einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,9.

Die Baunutzungsverordnung normiert in § 17 Abs. 1 die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten. Demnach gilt für allgemeine Wohngebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 1,2. Wie bereits im bisher geltenden Bebauungsplan VII-191, der die Festsetzung einer Baumassenzahl von 4 enthielt, was - in Abhängigkeit von den gewählten Geschosshöhen - einer GFZ von ca. 1 bis 1,2 entspricht, wird die zulässige GFZ und damit das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Hauptanlagen gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO mit 1,2 festgesetzt. Damit sind im Plangebiet bauliche Erweiterungen in geringem Umfang zulässig.

Die sich aus der Bestandsbebauung ergebende GFZ südlich des Plangebietes beträgt 1,0 bis < 1,2 und nördlich des Plangebietes 1,2 bis < 1,5.

Die über den Bebauungsplan 4-67 festgesetzte bauliche Dichte - hier der GFZ - fügt sich somit in die Bebauungsdichte der Umgebung ein.

### Höhenfestsetzung

Der Bebauungsplan 4-67 soll vorrangig die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzungsaufnahme der dargestellten Nutzungen bieten. Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Allerdings sind auch bauliche Erweiterungen zulässig. Die Höhe künftiger Gebäude ist von Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen.

Die gewählte Festsetzung der zulässigen Höhe der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung und hierbei insbesondere an den nördlich an den Geltungsbereich befindlichen Gebäuden. Diese weisen eine Oberkante von 76,10 m über Normalhöhennull (NHN) auf. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 76,10 m über NHN bestimmt (zeichnerische Festsetzung).

Die Festsetzung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 9 Abs. 3 i. V. mit § 18 BauNVO bezieht sich auf die Normalhöhennull (NHN). Die über Normalhöhennull gemessene Höhe beträgt entlang der Nußbaumallee ca. 60,30 m über Gelände. Somit entsprechen 76,10 m über NHN einer Höhe von ca. 15,80 m über Gelände.

Insgesamt soll mit den geplanten Festsetzungen sichergestellt werden, dass sich eine potentielle Neubebauung hinsichtlich der stadtbildrelevanten Höhenentwicklung verträglich einfügt und ein städtebaulicher Bezug zur Bestandsbebauung hergestellt wird.

### Bauweise

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 22 BauNVO soll die offene Bauweise festgesetzt werden (zeichnerische Festsetzung). Städtebaulich treten in der offenen Bauweise die Baukörper aufgrund ihrer Abstände voneinander einzeln in Erscheinung, - anders als in der geschlossenen Bauweise, in der eine Blockrandbebauung das städtebauliche Erscheinungsbild prägt.

Das Plangebiet befindet sich in der Villenkolonie Westend. Kennzeichnend ist die offene Bauweise. Die Grundstücke sind in Vorgarten, bebaute Fläche und Garten gegliedert. Die offene Bauweise entspricht somit der näheren Umgebung.

Es ergeben sich folgende Kennzahlen der baulichen Nutzung im Plangebiet:

Grundstücks -größe	Grundflächen -zahl	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Geschoss- flächenzahl	Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>	Oberkante in m ü. NHN	Bauweise
21.152 m <sup>2</sup>	0,4	8.460	1,2	Ca. 25.482	76,10	offen

Mit Blick auf die in der Umgebung im Bestand vorhandene bauliche Dichte mit einer GRZ von ca. 0,3 bis 0,5 und einer GFZ von ca. 1,0 bis 1,5 fügt sich das festgesetzte Maß der zulässigen baulichen Nutzung in die Bebauungsdichte der näheren Umgebung ein.

Alle erforderlichen Faktoren für die Ermittlung der baulichen Dichte sind hinreichend festgelegt. Die Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Einbindung einer potenziellen Neubebauung in die Bestandsbebauung durch Fortführung der Gebäudehöhen, der Bauweise und der Obergrenzen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sicherzustellen.

### II.4.3 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

*Textliche Festsetzung Nr. 4:*

*„Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.“*

Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO.

Mit der textlichen Festsetzung werden oberirdische Stellplätze und Garagen in dem Plangebiet ausgeschlossen, da diese mit der angestrebten qualifizierten Begrünung nicht vereinbar sind. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Im Bestand vorhandene Stellplätze haben Bestandsschutz. Die öffentlichen Straßen im Umfeld weisen Stellplätze in ausreichender Anzahl auf um das am Standort erwartete Aufkommen an ruhendem verkehr aufzunehmen.

Begrünungsfestsetzungen

*Textliche Festsetzung Nr. 5:*

*„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.“*

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vorgenommene textliche Festsetzung Nr. 5 dient dem Zweck, eine gärtnerische Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Erhalt und Pflege zu gewährleisten. Von der Bepflanzungsverpflichtung ausgenommen sind aus funktionalen Gründen Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild wirken sich Bepflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

Zudem dient eine Begrünung den Wohnbedürfnissen der Bewohner, der Steigerung des Wohnwertes und der Aufwertung des Straßenraumes.

*Textliche Festsetzung Nr. 6:*

*„Dachflächen mit einem Neigungswinkel von weniger als 15° und einer Ausdehnung von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“*

Die Dachbegrünung bewirkt einerseits eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung und zum anderen kann Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Gegenüber einer konventionellen Entwässerung ist die Retention durch die Gründächer und damit Verdunstungsleistung wesentlich höher. Daher kommen geringere Gesamtmengen zum Abfluss. Neben den positiven Effekten die durch die Anlage von Dachbegrünungen in Bezug auf die Entwässerung des Geltungsbereichs entstehen, bewirkt diese auch eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen. Durch den zusätzlichen Dachaufbau wird der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude verringert und der Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Zudem wirkt die Dachbegrünung staubbindend und bietet Lebensraum von Kleintieren bzw. potentiellen (Teil-) Lebensraum von Vögeln.

Eine intensive Dachbegrünung ist im Vergleich zu einer extensiven Ausführung aus ökologischer Sicht als deutlich wirksamer anzusehen. Die Festsetzung ermöglicht optional beide Ausführungen um eine sachgerechte Entscheidung mit Blick auf die Realisierungsmöglichkeiten unter statisch-technischen Erfordernissen zu eröffnen.

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ergangenen textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 stellen aufgrund der o.g. positiven Wirkungen auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft, als auch in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt damit dem allgemeinen Temperaturanstieg sowie den Auswirkungen von zunehmenden Starkregenereignissen auf örtlicher Ebene entgegen. Potentielle neue bauliche Anlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung entspricht der Bebauungsplan 4-67 auch den empfohlenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms und des StEP Klima.

#### **II.4.4 Leitungsrecht**

*Textliche Festsetzung Nr. 7:*

*„Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche zwischen den Punkten ABCDEFA darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.“*

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zu Gunsten eines Unternehmensträgers zu belastende Flächen festgesetzt werden. Dabei kann es sich sowohl um Bauflächen als auch um nicht zu bebauende Flächen handeln. Im Planbild erfolgt eine Kennzeichnung der zu belastenden Fläche. Diese befindet sich in direkter Verlängerung der Nußbaumallee und weist die deren Breite auf. Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche verlaufen verschiedene Leitungen der technischen Infrastruktur. Die Festsetzung war bereits im bisher geltenden Bebauungsplan VII-191 enthalten (damals textliche Festsetzung Nr. 3) und wird weiterhin als erforderlich erachtet. Das Bestandsgebäude an der Eschenallee weist im Verlauf des festgesetzten Leitungsrechts ein Luftgeschoss auf.

#### **II.4.5 Straßenverkehrsfläche**

Textliche Festsetzung Nr. 8:

*„Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“*

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit der Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien.

Im Bereich der Wendekehre in der Nußbaumallee wird der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie in Orientierung an dem Flurstück 501 (Gemarkung Charlottenburg, Flur 14) und damit an dem Ausbauzustand der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden. Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter.

#### **II.4.6 Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen**

Textliche Festsetzung Nr. 9:

*„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“*

Durch die textliche Festsetzung wird bestimmt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans VII-191. Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter.

#### **II.4.7 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan 4-67 beinhaltet Festsetzungen, welche die Baufreiheit und die Nutzung des Baugrundstücks beschränken. Bei den privaten Belangen handelt es sich insbesondere um

- die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. II 4.1),
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Kap. II 4.2),
- die Festsetzung zum Ausschluss oberirdischer Garagen und Stellplätze (vgl. Kap. II 4.3),
- die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (vgl. Kap. II 4.4),
- die Festsetzung zur Dachbegrünung (vgl. Kap. II 4.4)

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung sind mit Blick auf das Ziel der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu.

Zu berücksichtigen ist auch, dass für den künftigen Vorhabenträger nach der Festsetzung der Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freie Universität“ durch den Bebauungsplan VII-191 nun Baurecht durch den Bebauungsplan 4-67 geschaffen wird.

Neben den genannten privaten Belangen wurden die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-67 eingestellt:

- die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB),
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Förderung der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S.3 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

### Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Wie viele Länder und Kommunen in Deutschland stehen auch das Land Berlin und der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gegenwärtig vor den Herausforderungen im Zusammenhang mit der Zuwanderung von Geflüchteten und Asylbegehrenden. Die Bereitstellung von Unterkünften für diese Menschen stellt in Ballungszentren mit ohnehin angespanntem Wohnungsmarkt eine wesentliche Aufgabe dar. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan 4-67 die bedarfsgerechte Schaffung von öffentlichen Unterbringungseinrichtungen langfristig sichern.

Der Gesetzgeber hat der Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende durch die Novellierung des Baugesetzbuches ein besonderes Gewicht beigemessen. Zuvor konnten diese Belange, ohne dort ausdrücklich erwähnt zu sein, anderen Belangen des § 1 Abs. 6 BauGB zugeordnet werden, wie insbesondere der Nr. 2 (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) und der Nr. 3 (die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung). Insoweit ist § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB eine

Sonderregelung im Verhältnis zu § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB. Der Gesetzgeber will damit die „bedarfsgerechte Schaffung von öffentlichen Unterbringungseinrichtungen“ ermöglichen und sichern.

Der Bedarf an Standorten für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ergibt sich aus der Zahl der der Gemeinde zugewiesenen Unterzubringenden einerseits und den bereits zur Verfügung stehenden Unterkünften andererseits. Ein insoweit feststellbares Defizit ist durch Neubau, Umbau oder Erweiterung bestehender Einrichtungen auszugleichen. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein hoher Bedarf an Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende bei einem bestehenden Defizit löst das Planerfordernis aus. Der Bedarf zur Unterbringung folgt aus den Bestimmungen über die Verteilung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden auf die Länder und Gemeinden.

Die Belange der Unterbringung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden bezieht sich auf die planungsrechtliche Absicherung aller Arten ihrer Unterbringung. Zu unterscheiden sind die vorübergehende Unterbringung in Erstaufnahmeeinrichtungen und die daran anschließende Unterbringung, die in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften erfolgt. Bei der Bauleitplanung sind neben der Unterbringung auch sonstige Belange und Bedürfnisse der Flüchtlinge und Asylbegehrenden zu berücksichtigen wie z. B. familiäre Bindungen, medizinische und soziale Betreuung, Schul- und Weiterbildung, Sprachförderung, Kommunikation und Teilnahme am öffentlichen Leben, Freiflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung, Maßnahmen zur Integration und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Dies hat Bedeutung für die Eignung von Standorten der Unterbringungseinrichtungen.

<b>sonstige Belange und Bedürfnisse von Flüchtlingen und Asylbegehrenden:</b>	<b>Bedeutung des Bebauungsplanes 4-67 zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden</b>
medizinische und soziale Betreuung	Parallel zur (vorübergehenden) Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sollen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die untergeordnet in einem funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft stehen, wie Räume zur gesundheitlichen Betreuung, zur Verfügung stehen.
Schul- und Weiterbildung	Derzeit reichen die Platzkapazitäten aus, um den Schülern aus der Unterkunft Schulplätze im Wohnumfeld anbieten zu können. Die bezirkliche Schulentwicklungsplanung reagiert im Rahmen ihres Verantwortungsbereiches auf Veränderungen der Bedarfslage.
Kommunikation und Teilnahme am öffentlichen Leben	In dem auf dem Grundstück liegenden Haus 2, das Begegnungszentrum Interkulturell Westend e.V., soll ein inter-

	kulturelles Zentrum mit Café, Bibliothek, Hörsaal, Kreativwerkstätten, Beratungsstellen, Räume für Ehrenamtliche entstehen. Damit soll der interreligiöse und interkulturelle Dialog befördert werden.
Freiflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung	Ausgehend von einer GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO können ca. 14.550 m <sup>2</sup> durch bauliche Anlagen weder über- noch unterbaut werden. Ausgehend von einer GRZ von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind ca. 11.250 m <sup>2</sup> weder über- noch unterbaubar (vgl. Kap. III.1.2.3). Somit stehen ausreichend Freiflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung.
Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	Es handelt sich um einen Standort, der einerseits für den Individualverkehr und andererseits durch den ÖPNV gut erschlossen ist .

Insgesamt ist der Standort sehr gut für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden geeignet.

Es ist insgesamt auch nicht davon auszugehen, dass sich von der geplanten Erstaufnahmeeinrichtung und der Gemeinschaftsunterkunft negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben werden. Flüchtlingsunterkünfte wären als Anlagen für soziale Zwecke im Sinne der BauNVO bauplanungsrechtlich in allgemeinen Wohngebieten –wie in der Umgebung vorliegend- allgemein zulässig.

### Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Die Aufzählung der in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bezeichneten sozialen und kulturellen Bedürfnisse unterstreicht deren Bedeutung für die Bebauungsplanung.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Erhalt der Bestandskindertagesstätten und deren Erweiterung oder zur Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte berücksichtigt. In der gegenwärtig wachsenden Stadt Berlin werden dringend Kitaplätze benötigt, die auf Grundlage des Bebauungsplans gesichert bzw. ausgebaut werden können (vgl. Kap. II 4.1).

Durch die Kindertagesstätten werden die Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt. Vielmehr decken die als Wohnfolgeeinrichtungen einzustufenden Kindertagesstätten im Sinne einer Daseinsvorsorge den in einem allgemeinen Wohngebiet bestehenden Bedarf an Kitaplätzen.

Die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung werden insbesondere durch das interkulturelle Zentrum berücksichtigt, das für vielfältige Angebote kultureller Entfaltung zur Verfügung stehen soll.

Soziale und kulturelle Einrichtungen sollen zur Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden beitragen. So soll die planungsrechtliche Absicherung denjenigen Anlagen und Einrichtungen dienen, die zeitlich parallel zur (vorübergehenden) Unterbringung Geflüchteter und für die Zeit danach zur Verfügung stehen.

Es entstehen nicht nur Synergieeffekte bezüglich der Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, sondern insgesamt bezüglich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die Schaffung von Räumen für Kulturschaffende wird eine sozial stabilisierende und auch die Bewohnerstruktur erhaltende Wirkung haben.

### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung schließt auch die Berücksichtigung besonderer Wohnbedürfnisse, wie der von Studierenden, Auszubildenden, Senioren und Wohnungslosen ein und rechtfertigt insofern die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.

Bestimmte Personengruppen, wie die genannten, haben Probleme, Wohnungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu finden, die ihrem spezifischen Wohnbedarf gerecht werden. Der Bebauungsplan 4-67 soll dementsprechend zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung für diese Bevölkerungsgruppe beitragen.

Wegen der geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-67 ist die Festsetzung nicht geeignet, das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu begünstigen. Damit wird dem Gebot des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu berücksichtigen.

Ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist durch aktuelle Bevölkerungsprognosen und Erhebungen im Rahmen der Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung belegt. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Insofern wird mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen den Anforderungen der „wachsenden Stadt“ Rechnung getragen und den Planungsgrundsätzen/-leitlinien gemäß § 1 BauGB entsprochen.

Als öffentlicher Belang ist somit der Beitrag der Planung zur Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs in Berlin und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Errichtung neuer Wohnungen in einer innerstädtischen Lage in die Abwägung eingestellt worden. Dies entspricht auch der Umsetzung

- des Ziels 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP Berlin-Brandenburg (vgl. Kap. I 3.1),
- der Ziele des StEP Wohnen (vgl. Kap. I 3.5),
- der Darstellung der BEP (vgl. Kap. I 3.7)

Der Plangeber ist der Auffassung, dass einem Investitionsbedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen werden soll. Dieser Planungsleitsatz enthält eine gesetzlich hervorgehobene Bewertung der Wohnraumversorgung für die Bebauungsplanung.

## Förderung der Innenentwicklung

Die städtebauliche Entwicklung soll gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies betrifft insbesondere eine angemessene Nachnutzung des Standortes. Durch die Wiedernutzbarmachung des als gut erschlossen geltenden Fläche wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert.

Da hierdurch die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich minimiert werden kann, erfolgt ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Auch die für eine der Innenstadtlage angemessene Bebauungsdichte (vgl. Kap. II 4.2) ist im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und entspricht dem im StEP Verkehr festgelegten Ziel der Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten, dem hier mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer und einer guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel Rechnung getragen werden kann (vgl. Kap. I 2.5). Der Vorrang der Innenentwicklung entspricht auch der Umsetzung der Grundsätze der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vgl. Kap. I 3.1). Die Bedeutung der Innenentwicklung kommt auch in den Erleichterungen des § 13a BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zum Ausdruck, mit denen der Gesetzgeber an das in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB normierte Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden anknüpft.

## Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Wohnungen müssen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen. Diese Anforderungen gelten im Grundsatz auch für „wohnähnliche Nutzungen“ in Unterküften für Flüchtlinge und Asylbegehrende (hier Erstaufnahmeeinrichtung und Gemeinschaftsunterkunft).

Es kommen die Vorschriften des Immissionsschutzrechts in Betracht. Die nach dem Immissionsschutzrecht einzuhaltenden Zumutbarkeitsgrenzen liegen unterhalb der Schwelle der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und somit unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Die Werte der DIN 18005 sind lediglich Orientierungswerte, d.h. ihre Einhaltung ist zwar generell anzustreben, eine Überschreitung jedoch ist in Abhängigkeit von der örtlichen Situation möglich. Insbesondere in vorbelasteten Bereichen z.B. bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht und am Tag im Plangebiet nicht zu erwarten (vgl. Kap. III 3.1). Insofern sind keine Regelungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan 4-67 erforderlich.

Auch im Hinblick auf die Freifächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Grundflächenzahl von 0,4 stellt die Bereitstellung ausreichender Freiflächen auf den

Grundstücken im Grundsatz sicher. Ihre Nutzbarkeit für die Anlage von Kinderspielflächen und für die wohnungsnaher Erholung wird durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen gewährleistet.

In dem Plangebiet werden im Bestand die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten; bauliche Ergänzungen unterliegen den bauordnungsrechtlichen Regelungen, somit wird eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sichergestellt (vgl. Kap. II 3.2).

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

Im vorliegenden Fall ist der Nachweis der gesunden Arbeitsverhältnisse von untergeordneter Bedeutung. Sofern der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse geführt ist, sind auch die Anforderungen an die gesunden Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die Anforderungen sind zwar z.B. im Wortlaut des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB identisch, faktisch gehen die städtebaulichen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse weiter. Dies kann z.B. anhand der Arbeitsstättenverordnung (Anhang 3.4) belegt werden, in der Arbeitsstätten bestimmt sind, die über keinerlei natürliche Belichtung verfügen müssen, aber dennoch Aufenthaltsräume sind, da sie nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Negative Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsbedürfnisse sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-67 nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

#### Belange des Umwelt- und Klimaschutzes

Die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt durch die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern, sowie der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen (ausgenommen sind Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer). Es soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf ergibt sich, eine „Neben-GRZ“ i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6, sodass mindestens 40 % der Grundstücksfläche von einer Bebauung freizuhalten sind. Die genannten Aspekte entsprechen auch der Umsetzung des Landschaftsprogramms (vgl. Kap. I 3.3) und des StEP Klima (vgl. Kap. I 3.5)

### **III Auswirkungen der Planung**

#### **1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan 4-67 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Dennoch sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bei Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung in der Begründung darzustellen. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen.

#### **III.1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen der Gesundheit im Vordergrund.

##### **III. 1.11 Verkehrslärm**

Die stärkste Lärmquelle stellt der nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 4-67 gelegene Spandauer Damm dar. Er weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zwischen 30.001 und 40.000 KFZ/24 h auf. Die Reichsstraße, die sich südlich des Plangebietes befindet, verfügt zwischen 20.001 und 30.000 KFZ/24 h. 5.001 bis 10.000 KFZ/24 weist die Platanenallee (Süden) und die Bolivarallee (Westen) auf. Die Königin-Elisabeth-Straße, welche sich östlich des Plangebietes befindet, besitzt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 20.001-30.000 (Umweltatlas, Verkehrsmengen 2014).

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Die DIN 18005 sieht für ein Sondergebiet je nach Nutzungsart folgende Orientierungswerte vor:

- Tag: 45 - 65 dB (A)
- Nacht: 35 - 65 dB (A)

Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, Kindertagesstätten“. Für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden kommen Anlagen für soziale Zwecke in Betracht, die einen wohnähnlichen Charakter aufweisen.

Die nähere Umgebung ist durch allgemeine Wohngebiete geprägt. Hierfür gelten folgende Orientierungswerte:

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

Der im Umweltatlas verfügbaren strategischen Lärmkarte  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr (Stand 2017) ist zu entnehmen, dass die Lärmwerte im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches unter bzw. gleich 55 dB (A) betragen. Lediglich in zwei Teilbereichen im Norden des Plangebietes betragen die Lärmwerte 55 dB (A) bis 60 dB (A):

- ca. 100 m<sup>2</sup> zwischen Haus 5 und Haus 1a entlang der Eschenallee
- ca. 20 m<sup>2</sup> nördlich von Haus 5 entlang der Akazienallee

Die strategische Lärmkarte L<sub>N</sub> (Nacht-Index) Straßenverkehr (Stand 2017) stellt Lärmwerte unter bzw. gleich 50 dB (A) dar. Lediglich eine sehr kleine Fläche (ca. 20 m<sup>2</sup>) im Norden des Plangebietes (Bereich Haus 5) entlang der Akazienallee weist Lärmwerte zwischen 50 dB (A) bis 55 dB (A) auf. Diese ca. 20 m<sup>2</sup> große Fläche liegt allerdings auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und kann deshalb unberücksichtigt bleiben.

In der strategischen Lärmkarte „Fassadenpegel Gesamtlärm L<sub>N</sub> (Nacht)“ (Stand 2017) ist ersichtlich, dass im Norden des Plangebietes (Bereich Haus 5) entlang der Akazienallee und entlang der Eschenallee die Lärmwerte zwischen 45 dB (A) bis 50 dB (A) liegen. Diese Lärmwerte sind auch entlang der Eschenallee im Bereich von Haus 1a vorhanden. Alle anderen Fassadenpegel weisen Lärmwerte von 45 dB (A) oder niedriger auf, was den Hauptteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes 4-67 entspricht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit am Tag und in der Nacht geringfügig um 5 dB (A) in Teilbereichen des Plangebietes überschritten.

Die Werte der DIN 18005 sind lediglich Orientierungswerte, d.h. ihre Einhaltung ist zwar generell anzustreben, eine Überschreitung jedoch ist in Abhängigkeit von der örtlichen Situation möglich. Insbesondere in vorbelasteten Bereichen z.B. bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht nicht zu erwarten.

#### III.1.1.1 Sozialadäquate Geräusche

In dem Plangebiet befindet sich im Norden in Haus 5 und Haus 6 jeweils eine Kindertagesstätte. Gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist (BImSchG)) stellen Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung dar. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Die Umgebung des Plangebietes ist planungsrechtlich gemäß Baunutzungsplan bzw. festgesetztem Bebauungsplan VII-187 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Kindertagesstätten allgemein zulässig sind; entsprechend liegt eine grundsätzliche Gebietsverträglichkeit vor.

#### III.1.1.2 Verhaltensbedingter Lärm

Das Städtebaurecht ist im Allgemeinen nicht in der Lage soziale Konflikte zu lösen, die wegen der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden befürchtet werden könnten. Dazu gehören beispielsweise Befürchtungen bzgl. nächtlicher Gespräche

bzw. Telefonate auf dem Gelände, stundenlanges Verharren oder lautes Musikhören. Es besteht diesbezüglich keine bodenrechtliche Relevanz. Diese oft geltend gemachten Belästigungen sind nicht Gegenstand baurechtlicher Regelungen, sondern nach Maßgabe des jeweiligen Einzelfalls möglicherweise von Relevanz für das Polizei- und Ordnungsrecht oder das zivile Nachbarrecht.

Wie das Verwaltungsgericht Berlin in seinem Beschluss vom 9. März 2017 (VG 13 L 102.17) darlegte, ist nicht konkret nachvollziehbar und ersichtlich, dass von einer Flüchtlingsunterkunft [wie in dem vom VG zu beurteilenden Fall] im konkreten Einzelfall Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets [hier einem allgemeinen Wohngebiet] im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (vgl. § 15 Absatz 1 Satz 2 Alt. 1 BauNVO).

Die Beurteilung des Gerichts kann auch für die hier vorliegende Situation als geltend herangezogen werden.

### **III.1.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt**

#### **III.1.2.1 Schutzgut Tiere**

Am Gebäude Eschenallee 3 wurden durch das Umwelt- und Naturschutzamt Niststätten von Sperlingen festgestellt. Insbesondere die Jalousie-Kästen sind als Lebensstätten besonders geeignet.

Am Gebäude 4 wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt unter der Dachtraufe ein Vogelnest festgestellt. Eine Zuordnung zu einer bestimmten Art war nicht möglich.

An mehreren Nebengebäuden befindet sich dichter Fassadenbewuchs (vorwiegend Efeu), in dem Niststätten gebäudebrütender Arten angetroffen werden können.

Auf Grund des zum Teil schlechten baulichen Zustandes der Altbauten auf dem Gelände ist davon auszugehen, dass weitere Niststätten oder Lebensstätten von Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen vorhanden sind (sowohl am Gebäude als auch in unbenutzten Dachräumen).

Gebäudebrüter sind standorttreue Tiere, die ihre Niststätten über mehrere Jahre nutzen. Die Niststätten sind daher ganzjährig geschützt und dürfen in der Folge auch dann nicht beseitigt werden, wenn sich die Tiere jahreszeit-bedingt nicht darin aufhalten. Für alle Arbeiten, bei denen es zwangsläufig zur Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiere kommen würde, oder bei denen die Tiere selbst gestört werden würden, bedarf es einer naturschutzrechtlichen Genehmigung (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG). Für beseitigte Niststätten ist ein Ersatz zu schaffen. Es wurden Nachtigallen beobachtet. Gleiches gilt für Lebensstätten von Fledermäusen. Es wurden zwei verschiedene Arten (vermutlich Graues Langohr und Großes Mausohr) beobachtet.

### III.1.2.2 Schutzgut Pflanzen

In der Villenkolonie Westend ist die Bepflanzung der Alleen mit unterschiedlichen Baumarten ein städtebauliches Element, das - je nach Habitus der Baumart, durch Licht und Schatten, Sichtweite und Raumeindruck - deren jeweils verschiedenartigen Charakter bewirkt. Die ursprüngliche Pflanzung der Bäume entlang der Grundstücksgrenze verbindet die Fahrbahn mit dem Gehsteig zu einem Raum. Später wurden die Bäume zwischen Fahrbahn und Gehsteig gepflanzt, wodurch eine stärkere Zonierung des Straßenraumes entstand.

Nach dem Baumkataster des Fachbereiches Grünflächen befinden sich aktuell 19 Straßenbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67.

Schnitt und Fällarbeiten, Aufgrabungen etc. an Straßenbäumen sind grundsätzlich frühzeitig vor den geplanten Arbeiten beim Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen, Straßenbauminnspektion zu beantragen. Ggf. ist ein Wertausgleich zu zahlen.

Auf dem Gelände des geplanten Sondergebietes befinden sich Grünanlagen mit vielfältigem Baumbestand.

Besonders hervorzuheben sind folgende Bäume:

Platane (*Platanus x acerifolia*), StU 320 cm, Standort: Grundstücksecke Ulmenallee / Kirschenallee

Eiche (*Quercus robur*), StU 250 cm, Standort: gegenüber dem Grundstück Ulmenallee 36

Linde (*Tilia spec.*), StU 200 cm, Standort: Grundstücksecke Eschenallee / Ulmenallee

Blut-Buche (*Fagus sylvatica f. purpurea*), StU 300 cm, Standort: in südlicher Verlängerung des Gebäudes Eschenallee 3

Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), StU 250 cm, Standort: gegenüber dem Gebäude Nußbaumallee 37

Weitere Arten auf dem Grundstück sind Silber-, Spitz- und Berg-Ahorn, Hainbuche und Säulen-Pappel. Dominierend auf dem Grundstück ist allerdings die Baumart Linde.

Für die Sanierung des Gebäudes Nußbaumallee 38 wurde für die Fällung einer Immergrünen Eiche (*Quercus turneri 'Pseudoturneri'*) eine Ausnahmegenehmigung erteilt und ein artgleicher Ersatz gefordert.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 der Baumschutzverordnung Berlin - BaumSchVO - vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 821), in Verbindung mit dem Berliner Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) sind alle Laubbäume geschützt, deren Stammumfang 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, betragen.

Sollte ein Laubbaum aufgrund des Stammumfanges in den Anwendungsbereich der BaumSchVO fallen und Schnitt- oder Fällarbeiten erforderlich werden, so sind diese bei dem Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen und gemäß § 6 BaumSchVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auszugleichen.

Grundsätzlich gilt das Fäll- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.

Gemäß der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen in Berlin vom 2. März 1993 befindet sich kein Naturdenkmal im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67.

Die Freiflächen des geplanten Sondergebietes haben in Teilen gartenhistorische Bedeutung mit entsprechender Auswirkung auf das Landschaftsbild. Bedingt durch die erfolgte denkmalschutzrechtliche Unterschutzstellung einiger Gebäude und der umliegenden Bereiche weisen sie einen vglw. unberührten Charakter auf. Dieser Aspekt und die für den Standort charakteristische Gartengestaltung können dazu geführt haben, dass sich in Teilbereichen des Geländes möglicherweise schützenswerte seltene Pflanzenvorkommen bis hin zu Biotopen gebildet haben.

Eine diesbezügliche Untersuchung wird nach entsprechender Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren angeregt.

### III.1.2.3 **Schutzgut Boden**

Insgesamt umfasst der Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 eine Grundfläche von 5.493 m<sup>2</sup> sowie eine Geschossfläche von ca. 19.025 m<sup>2</sup>.

Es ist weder eine Tiefgarage vorhanden noch ist eine Tiefgarage geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 umfasst (ohne die enthaltenen Verkehrsflächen) eine Größe von 21.152 m<sup>2</sup>. Somit entspricht das Maß der baulichen Nutzung im Bestand einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,26. Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen zum zulässigen Maß des bisher geltenden Bebauungsplans VII-191 (GRZ 0,4 / BMZ 4,0). Ausgehend von einer GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO können 12.691 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen weder über- noch unterbaut werden. Allerdings darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (hier für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer) mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Demnach ist eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 zulässig. Ausgehend von einer GRZ von 0,6 sind 8460 m<sup>2</sup> weder über- noch unterbaubar.

Die Grundflächenzahl ist auch in Relation zum Biotopflächenfaktor (BFF) zu sehen, der den Flächenanteil eines Grundstückes benennt, der für Pflanzflächen dient oder sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt. Es gibt jedoch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-67 keinen festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplan. Angemerkt sei, dass beispielsweise für die „Wilmsdorfer Innenstadt“ der Landschaftsplan IX-L-5 gilt. Dieser bestimmt für die im Geltungsbereich liegenden Flächen einen Biotopflächenfaktor von 0,4. Im Gegensatz dazu sieht der Landschaftsplan VII-L-5 für die „Charlottenburger Innenstadt“ einen Biotopflächenfaktor von 0,6 vor.

Die Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben. Evtl. sind kleinere Erweiterungen in einem geringfügigen Ausmaß erforderlich. Somit würde sich der Versiegelungsgrad lediglich minimal erhöhen.

#### III.1.2.4 **Schutzgut Wasser**

Das Grundwasser des Hauptgrundwasserleiters steht im Plangebiet in ungespanntem Zustand an. Die Grundwasserdruckhöhe entspricht der Grundwasseroberfläche. Die Ermittlung der Grundwasserstände beruht auf der flächenhaften Interpolation von Grundwasserstandswerten, die an Messstellen in der Umgebung des Plangebietes erst seit dem Jahr 1934 festgestellt wurden.

Der aus den beobachteten Werten für das Plangebiet interpolierte höchste Grundwasserstand (HGW) trat 1950 auf und betrug ca. 31,3 m ü. NHN. Im Juni 2017 lag der Grundwasserstand im Plangebiet bei etwa 30,1 m ü. NHN. In Abhängigkeit zum Schutzgut Boden verändern sich durchzunehmende bzw. abnehmende Versiegelungsgrade auch die Funktionen des Wasserhaushalts.

In vorliegendem Fall ist gegenüber dem Ist-Zustand lediglich eine geringfügig erhöhte Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 geplant. Die Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben. Auf Grundlage der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Bestand: 0,26) sind Erweiterungen in einem geringfügigen Umfang möglich.

Durch die textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen sowie der zu begrünenden und gärtnerisch zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Entsiegelung im Gebiet zum Teil ausgeglichen. Fahr- und Parkflächen sind innerhalb der Baugebiete ausgeschlossen. Eine Tiefgarage ist nicht geplant.

Mit Blick sowohl auf die Grundwassersituation als auch die Richtlinien zur Regenwassereinleitung in die Kanalisation wird grundsätzlich die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes empfohlen, das frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmen ist.

Der Verzicht auf ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung ist bei Vorliegen folgender Bedingungen begründet:

- Altlastenfreiheit des Plangebietes
- Lage des Plangebietes außerhalb eines Wasserschutzgebietes
- Ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Ausreichender Grundwasserflurabstand im Plangebiet

Im Plangebiet liegen keine Altlasten vor und es befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Hinweise auf möglicherweise vorliegende Bodenschichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit liegen lediglich für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vor. Die BIM wird im Zuge des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens, als Voraussetzung für einen Verzicht auf ein Entwässerungskonzept, den Nachweis einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens erbringen.

### III.1.2.5 **Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet befindet sich in der Villenkolonie Westend. Kennzeichnend ist die offene Bauweise. Die Grundstücke sind in Vorgarten, bebaute Fläche und Garten gegliedert. Der Gebietscharakter ist der eines durchgrüntes Viertels.

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima wird das Bioklima des Plangebiets sowohl tags als auch nachts nicht als bioklimatisch belastet eingestuft.

Die Bestandsgebäude werden genutzt, evtl. sind kleinere bauliche Erweiterungen nötig, sodass sich der Versiegelungsgrad nur minimal verändern wird.

### III.1.2.6 **Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### III.1.2.7 **Schutzgebiete**

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

### III.1.2.8 **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen aber nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken und somit über das dargestellte Maß hinausgehende Umwelteinwirkungen bewirken.

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

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Die Wohnbedürfnisse beziehen sich auf die Gesamtheit der Anforderungen an das Wohnen und zwar sowohl an das Wohnen an sich (in Bezug auf das angemessene Vorhandensein von Wohnungen) als auch in Bezug auf das Wohnumfeld.

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose, werden grundsätzlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt, das Angebot auf dem Wohnungsmarkt erweitert und dem steigenden Risiko von Wohnungslosigkeit für bestimmte Zielgruppen mit vielfältigen geeigneten Maßnahmen begegnet. Ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist durch aktuelle Bevölkerungsprognosen und Erhebungen im Rahmen der Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung belegt.

Insofern wird mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen den Anforderungen der „wachsenden Stadt“ Rechnung getragen und den Planungsgrundsätzen/-leitlinien gemäß § 1 BauGB entsprochen.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen erfüllt werden.

Darüber hinaus kommen auch Vorschriften des Immissionsschutzrechts in Betracht. Die nach dem Immissionsschutzrecht einzuhaltenden Zumutbarkeitsgrenzen liegen unterhalb der Schwelle der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und somit unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 am Tag und in der Nacht in Teilbereichen um 5 dB (A) überschritten (vgl. Kap. III 1.1). Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht nicht zu erwarten.

Auch im Hinblick auf die Freifächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Grundflächenzahl von 0,4 stellt die Bereitstellung ausreichender Freiflächen auf den Grundstücken im Grundsatz sicher. Ihre Nutzbarkeit für die Anlage von Kinderspielflächen und für die wohnungsnaher Erholung wird durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen gewährleistet.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig. Die genannten Nutzungen stehen damit unter einem Prüf- und Genehmigungsvorbehalt im Hinblick auf ggf. mit diesen Nutzungen einhergehenden Störpotentialen für die Umgebung.

Das Plangebiet ist von Wohnquartieren umgeben. In allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) entspricht den Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Bei den beiden Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende handelt es sich um Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter, sodass dadurch der typische Charakter eines allgemeinen Wohngebietes – wie in der Umgebung vorliegend- nicht in Frage gestellt wird.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-67 werden die Wohnbedürfnisse in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes nicht beeinträchtigt.

#### Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Der Bebauungsplans 4-67 enthält die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, Kindertagesstätten“. Somit entstehen bzw. bleiben Arbeitsstätten für die Betreiber der Unterkunft bestehen.

Weiterhin sollen auch (Frei-)Räume für Kulturschaffende entstehen. Vorgesehen ist außerdem die Erweiterung des derzeit aus zwei Kindertagesstätten bestehenden Angebots an Kinderbetreuungseinrichtungen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67.

Die geplanten Festsetzungen ermöglichen auch die Ansiedlung von Räumen für freie Berufe, die das Wohnen nicht stören (vgl. § 4 BauNVO) und damit auch von Arbeitsstätten.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Arbeitsstätten durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-67 zu erwarten.

### **3 Verkehrliche Auswirkungen**

In dem Plangebiet sind keine Parkmöglichkeiten vorgesehen. Gemäß geplanter textlicher Festsetzung Nr. 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Eine Tiefgarage ist nicht geplant. Vorhandene Parkmöglichkeiten haben Bestandsschutz.

Mit der Planung und der damit vorgesehenen Realisierung eines Standortes für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden mit einer Kapazität von ca. 500 Personen wird ein Anstieg der Einwohnerzahl und damit auch ein Anstieg der Verkehrsteilnehmer im Plangebiet verbunden sein. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass Flüchtlinge und Asylbegehrende kein eigenes Kraftfahrzeug besitzen, sondern den ÖPNV nutzen. Bei Studierenden, Auszubildenden, Senioren und Wohnungslosen ist mit dem gleichen Sachverhalt zu rechnen.

In Haus 5 und Haus 6 existiert bereits jeweils eine Kindertagesstätte. Insbesondere in den Früh- und Nachmittagsstunden werden dadurch Hol- und Bringverkehre erzeugt. Weiterhin sollen Kulturnutzungen realisiert werden, was dazu führen wird, dass Besucher das Plangebiet aufsuchen werden.

Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht in Berlin seit langem nur noch für Fahrräder sowie die Fahrzeuge von Behinderten bei öffentlichen Nutzungen. Dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer auf deren Grundstücken sicher zu stellen.

Für das Parken stehen in den Quartiersstraßen oder in zumutbarer Entfernung Stellplätze in einem für das Verkehrsaufkommen im Gebiet ausreichendem Umfang zur Verfügung. Das Plangebiet ist zudem gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### Auswirkungen auf die Infrastruktur

#### 1.2.1 Grundschule

Im unmittelbarem Wohnumfeld (Entfernung bis zu 1000 m) sind an folgenden Schulen Lerngruppen für Schüler ohne Deutschkenntnisse eingerichtet:

- Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule
- Reinhold-Otto-Grundschule
- Herder-Gymnasium

Im Umkreis einer Entfernung von bis zu 2000 m befinden sich darüber hinaus entsprechende Lerngruppen:

- Wald-Grundschule
- Nehring-Grundschule
- Wald-Gymnasium
- Schule am Schloss (ISS)

Die Kapazität der Unterkünfte wird insgesamt um 100 Plätze steigen. Dies kann Auswirkungen auf die Schüleranzahl in den Unterkünften haben, die derzeit noch nicht absehbar sind. In der Konsequenz können daher weder durch den Schulträger noch durch die regionale Schulaufsicht aussagekräftige Angaben gemacht werden, ob die zurzeit vorhandenen Schulplätze dann noch ausreichen oder ob zusätzliche Lerngruppen einzurichten sind.

Derzeit sind die Kapazitäten ausreichend, um den Schülern aus den Unterkünften in der Eschenallee Schulplätze im Wohnumfeld anbieten zu können. Die bezirkliche Schulentwicklungsplanung reagiert im Rahmen ihres Verantwortungsbereiches auf Veränderungen der Bedarfslage.

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wurde durch die regionale Schulaufsicht eine Klärungsstelle eingerichtet, die sich auch intensiv für die schulischen Belange von Kinder und Jugendlichen in Erstaufnahmeeinrichtungen einsetzt. In Zusammenarbeit mit den Eltern und den Leitungen der entsprechenden Unterkünfte bemühen sich alle Beteiligten zeitnah den Schulbesuch dieser Schüler sicherzustellen (vgl. BVV-Drucksache 1325/4 vom 9. Juli 2015).

#### 1.2.2 Kindertageseinrichtung (Kita)

Für alle Kinder deren Eltern ihre Kinder in Tagesbetreuung fördern lassen wollen, sind ausreichend Plätze in den umliegenden Kitas vorhanden. Eine Mitarbeiterin vor Ort ist schwerpunktmäßig damit befasst, die Familien über den Rechtsanspruch auf einen

Kitaplatz zu informieren und sie bei allen erforderlichen Schritten bis zum tatsächlichen Besuch der Kita zu unterstützen.

Grundsätzlich kann jede Kita für eine Belegung angefragt werden. Im direkten Wohnumfeld der Einrichtung Eschenallee befinden sich fünf größere Kitas. Es handelt sich dabei um Kitas des Eigenbetriebs Nord-West in der Württembergallee und in der Länderallee sowie um Kitas freier Träger, davon zwei in der Kastanienallee und eine am Spandauer Damm.

Da nicht auszuschließen ist, dass der Betreuungsbedarf ggf. steigt, wird angestrebt die Kooperationen mit den umliegenden Kitas weiter zu intensivieren. Darüber hinaus werden wegen der steigenden Platzbedarfe durch das Jugendamt im gesamten Bezirk potentielle Kitastandorte geprüft, also auch im Bereich der Eschenallee (vgl. BVV-Drucksache 1325/4 vom 9. Juli 2015). Es ist geplant im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 die bestehenden 2 Kindertageseinrichtungen (Haus 5 und 6) zu erhalten und durch Nutzung des Hauses 7 zu erweitern. Diese soll sowohl für Flüchtlingskinder aus den Unterkünften am Standort als auch für Kinder aus der Umgebung nutzbar sein.

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

##### Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Es sind keine Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben zu erwarten.

##### Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Mit den Bebauungsplaninhalten sind absehbar keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen verbunden.

#### **5. Gender Mainstreaming**

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden.

Das Areal soll als Standort für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie weiteren sozialen Nutzungen (wie insbesondere Kindertagesstätten) und kulturellen Nutzungen entwickelt werden. Die Gebäude bzw. Teilbereiche der Gebäude sollen, wenn sie nicht mehr als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden, den Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugeführt werden.

Die getroffenen Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens und unterschiedliche Altersgruppen gleichermaßen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes erfolgenden Objektplanung in diesem konkreten Fall eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der ggf. vorliegenden besonderen Bedürfnisse einzelner Personengruppen erfolgt.

## **IV Verfahren**

### **1 Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren 4-67 wurde gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

#### **IV.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)**

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, denn die ehemaligen ungenutzten Klinikgebäude sollen u.a. als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende umgenutzt werden. Demnach handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

#### **IV.1.2 Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)**

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die festzusetzende Größe der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. an die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO anknüpfen. Maßgeblich ist hierbei die insgesamt festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Hierbei sind die Berechnungsvorschriften des § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der Bestand umfasst eine Grundfläche von ca. 6.950 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche wird auch zukünftig deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Darüber hinaus gibt es keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen zu berücksichtigen wären. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind somit gegeben.

#### **IV.1.3 Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 1 S. 4f., Abs. 2 BauGB)**

Die Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren kommen nicht zum Tragen:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit für den Bebauungsplanentwurf 4-67 erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Durchführung eines Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde jedoch durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die mit dem Bebauungsplanentwurf 4-67 bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht. Der Verzicht auf die Umweltprüfung und die Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Vorgaben für die Durchführung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfüllt sind.

## **2 Mitteilung der Planungsabsicht**

Die nach § 5 AGBauGB erforderliche Mitteilung der Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, erfolgte mit Datum vom 8. August 2017.

Mit Stellungnahme vom 11. September 2017 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

VII-191B (jetzt 4-67) und die verfahrensmäßige Bearbeitung gemäß § 13a BauGB keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB durchgeführt.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigte mit Schreiben vom 24. August 2017 die Übereinstimmung des Bebauungsplanentwurfes VII-191B (jetzt 4-67) mit den Zielen der Raumordnung.

### **3 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 23. Januar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans 4-67 und die verfahrensmäßige Bearbeitung nach § 13a BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, zum Entwurf des Bebauungsplans 4-67 und seiner Begründung die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung wurde über den Aufstellungsbeschluss informiert.

### **4 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 4-67 wurde im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 8) am 23. Februar 2018 auf Seite 1056 bekannt gemacht.

### **5 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich vom 9. April bis einschließlich 9. Mai 2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zu dieser Planung zu äußern.

Zusätzlich wurde die Planunterlage des Bebauungsplanentwurfes 4-67 im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf und auf der zentralen Beteiligungsplattform des Landes Berlin während des oben genannten Zeitraumes zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Über ein Beteiligungsformular wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern.

Die Ankündigung des Verfahrensschrittes und die Angaben zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen und die Begründung im Stadtentwicklungsamt mit Zeit und Ortsangabe wurde im Amtsblatt am 23. Februar 2018 auf Seite 1056 (ABl. Nr. 8) bekannt gemacht.

In den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Tagesspiegel wurde am 6. April 2018 jeweils eine Anzeige mit Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit veröffentlicht.

Im genannten Zeitraum informierten sich sechs Bürger\*innen persönlich über die Planung und kündigten zum Teil schriftliche Stellungnahmen an. Es ging eine telefonische Äußerung ein; hierbei wurde eine, der Abwägung nicht zugängliche Ablehnung gegenüber der geplanten Unterbringung von Geflüchteten vorgebracht.

Es sind zwölf schriftliche Stellungnahmen eingegangen, von denen zwei identischen Inhalts waren. Zwei weitere Stellungnahmen nehmen Bezug auf eine Stellungnahme. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Die wesentlichen, bauplanungsrechtlich relevanten Stellungnahmen und ihre Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Art der baulichen Nutzung
  - o Anregung zur Erweiterung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in Bezug auf andere Bedarfsgruppen, wie Studenten, Wohnungslose  
Abwägung:  
Der Anregung wurde nachgekommen.
  - o Anregung zur Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zur Entwicklung eines reinen Wohnstandortes für beispielsweise ältere Personen, pflegebedürftige Personen, betreutes Wohnen  
Abwägung:  
Der Bedarf an einer Nutzung des Standortes zur Unterbringung von Geflüchteten liegt weiterhin vor. Eine bei veränderter Bedarfslage mögliche Nutzung als Wohnstandort für Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie etwa für Senioren ist vorgesehen.
  - o Anregung zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung in Bezug auf die kulturell-künstlerischen Ziele der „Ulme 35“  
Abwägung:  
Mit der Zulässigkeit kultureller Einrichtungen werden Einrichtungen künstlerischer Natur, wie Werkstätten und Ateliers ermöglicht.
  - o Gegen das Konzept der Einrichtung von Künstlerateliers bestehen Bedenken, da es sich um Räume für freiberufliche Tätigkeit, ggfs. sogar gewerbliche Tätigkeiten handele  
Abwägung:  
Bei Künstlerateliers handelt es sich nicht zwangsläufig um Räume für freie Berufe. Diese sind i.Ü. gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 nur ausnahmsweise zulässig.
  - o Kritik an der geplanten Zulässigkeit von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Schank- und Speisewirtschaften  
Abwägung:  
Die der Versorgung dienenden Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Die genannten Nutzungen stehen damit unter einem Prüf- und Genehmigungsvorbehalt im Hinblick auf ggf. mit diesen einhergehenden Störpotentialen für die Umgebung.
- Maß der baulichen Nutzung
  - o Vorwurf, die dargestellten Geschossflächen seien fehlerhaft  
Abwägung:  
Abwägung: Nach erfolgter Überprüfung werden die Angaben in der

Begründung bezüglich der GRZ der Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes korrigiert. Es liegt eine GRZ von 0,26 vor. Die Angabe der GFZ mit 0,9 ist korrekt.

- Kritik an der weiteren Verdichtung des Geländes  
Abwägung:

Die mit den geplanten Festsetzungen verbundene, im Vergleich zu Teilen der Umgebung des Geltungsbereichs erhöhte geplante bauliche Dichte rechtfertigt sich vor allem aus der beabsichtigten und vernünftigerweise gebotenen Nachnutzung der vorhandenen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäude, bzw. dem für den geplanten Nutzungszweck sehr gut geeigneten großvolumigen Bestandsgebäude des ehemaligen Klinikgebäudes (Haus 3).

#### - Lärm

- Befürchtungen hoher Lärmimmissionen bedingt durch den Bolzplatz, Kinderspielplätze, sich im Freien aufhaltende Personen, laute Musik, Telefongespräche

Abwägung:

Der ursprünglich geplante Bolzplatz wird nicht realisiert. Von Spielplätzen ausgehender Schall ist grundsätzlich hinzunehmen. Ein mit einem allgemeinen Wohngebiet unvereinbares Störpotential geht von einer Flüchtlingsunterkunft typischerweise nicht einher.

#### - Flüchtlinge und Asylbegehrende

Befürchtung, dass sich die beabsichtigte Sondernutzung in dem Wohngebiet nicht eingliedert

Abwägung:

Die mit den Festsetzungen vorbereiteten, im Wesentlichen, dem Wohnen ähnlichen Nutzungen sind auch in dem, in der Umgebung des Geltungsbereiches geltenden allgemeinen Wohngebiet, gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung von 1958 bzw. auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans VII-187 sowie gemäß § 4 Absatz 2, Nr. 3 der Baunutzungsverordnung 1990 allgemein zulässig.

- Kritik an der Nutzung des Hauses 1 als Flüchtlingsunterkunft, Vorschlag einer reinen Büronutzung, sodass nächtliche Spaziergänge zum Haupthaus (Haus 3) nicht mehr von Nöten seien

Abwägung:

Ein mit einem allgemeinem Wohngebiet unvereinbares Störpotential geht von einer Flüchtlingsunterkunft typischerweise nicht einher.

- Forderung nach einer Reduzierung der Plätze/Bewohner

Abwägung:

Die Planung der Flüchtlingsunterkunft und die Bemessung der Belegungsgröße mit 500 Personen wird als verträglich angesehen; sie entspricht der Bedarfslage und erfolgt auf Grundlage der baulichen und funktionalen Qualitätsanforderungen des LAF für Erstaufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte.

- Kita
  - o Befürchtungen hinsichtlich zunehmenden Verkehrs verursacht durch die Kita  
Abwägung:  
Von den über die Festsetzungen ermöglichten Nutzungen werden nur geringe Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr im Umfeld des Plangebietes erwartet,
  
- Nußbaumallee
  - o Forderung nach einer Öffnung der Nußbaumallee  
Abwägung:  
Eine Öffnung der Nußbaumallee ist mit Blick auf die geplante Nachnutzung des Bestandsgebäudes – Haus 3 aus funktionalen und baulichen Gründen nicht möglich.
  
- Naturschutz
  - o Empfehlung einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Ziele des Landschaftsprogramms  
Abwägung:  
Die Ziele des Landschaftsprogramms werden berücksichtigt.
  
- Freiflächenplan
  - Forderung nach Erarbeitung eines qualifizierten Freiflächen- und Gestaltungsplan  
Abwägung:  
Ein qualifizierter Außenanlagenplan unter Berücksichtigung der dem Standort eigenen naturräumlichen Qualitäten wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens erarbeitet.
  
- Denkmal
  - Anregung zur Überprüfung der Abgrenzung des Denkmalbereichs um Haus 2; die Darstellung zum Denkmalschutz sei fehlerhaft  
Abwägung:  
Die im Geltungsbereich befindlichen Denkmale werden umfänglich dargestellt. Eine Beurteilung der übrigen nicht in die Denkmalliste eingetragenen Gebäude und Freiflächen hinsichtlich ggf. vorliegender denkmalwerter Qualitäten ist nicht erforderlich.

Nach Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 9. April bis einschließlich 9. Mai 2018 erfolgte die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Im Ergebnis führte die Abwägung zu folgenden Änderungen am Planentwurf:

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wurde in ihrem Umfang um die Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf erweitert.

Die geplanten textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen wurden wie folgt angepasst:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit eingeschränkt.

Räume für freie Berufe werden für nur ausnahmsweise zulässig erklärt:

Weitere Überarbeitungen führten zur Aufnahme der geplanten Festsetzungen zum zulässigen Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Durch die geplanten Festsetzungen sollen im Vergleich zum Bestand, der eine GRZ von 0,26 und eine GFZ von 0,9 aufweist, bauliche Erweiterungen in geringem Umfang ermöglicht werden.

Die Festsetzung zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze wurde um die erforderlichen Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer eingeschränkt.

Dem Siedlungscharakter der Umgebung und dem baulichen Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes entsprechend, soll die offene Bauweise gelten.

Als zulässige Oberkante der Gebäude ist in Orientierung an der umgebenden Bebauung und hierbei insbesondere an den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäuden eine Höhe von 76,1 m über Normalhöhennull (NHN) vorgesehen.

## **6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 1. Februar 2019 sind insgesamt 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Posteingang aufgefordert worden. Dem Schreiben war der Bebauungsplanentwurf 4-67 einschließlich Begründung mit Stand vom 31. Januar 2019 beigelegt.

Es sind im Fachbereich Stadtplanung 25 Stellungnahmen eingegangen.

Bei den 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 berührte.

Nach Durchführung, Auswertung und Abwägung der im Rahmen des Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen und darüber hinaus eingegangener Hinweise, ergaben sich folgende erforderliche Änderungen am Bebauungsplanentwurf:

Im Planbild erfolgt eine Anpassung der Begrenzung des festzusetzenden Straßenlandes. Die Festsetzung orientiert sich bezüglich des Verlaufs der Straßenbegrenzungslinie nunmehr an dem sich im Fachvermögen Tiefbau des Bezirkes befindlichen Flurstück 501, das die vorhandene Wendekurve umfasst.

Nach entsprechendem Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C erfolgt eine Konkretisierung der Zweckbestimmung des zur Festsetzung vorgesehenen Sondergebietes und entsprechend, der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 als für zulässig erklärten Nutzungen.

Die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes wird wie folgt definiert:

„Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Wohngebäude für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose, Kindertagesstätten“

Entsprechend wird die textliche Festsetzung Nr. 1 im Wortlaut angepasst. Hier heißt es: „[ ] Zulässig sind [ ] – Wohngebäude, die für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose bestimmt sind.“

Nach Hinweis des Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 6. Die hierin enthaltene Verpflichtung zur Dachbegrünung wird durch die Streichung des bisher enthaltenen Wortes „extensiv“ um die Möglichkeit einer ökologisch sinnvollen intensiven Begrünung erweitert. Der Wortlaut wird i.Ü. an die Musterfestsetzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angepasst. Sie lautet nunmehr:

"Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind ~~extensiv~~ zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde im Einzelnen angepasst und fortgeschrieben.

Thema	Stellungnahme	Kapitel
Dachbegrünung - Anpassung der Ausführungen in Bezug auf die mit der Streichung des in der TF 6 enthaltenen Wortes „extensiv“ verbundene Möglichkeit einer ökologisch sinnvollen intensiven Begrünung.	BA Charlottenburg-Wilmersdorf, Umwelt- und Naturschutzamt	II 4.4
Biotope und Auswirkungen auf das Landschaftsbild - Ergänzungen der Ausführungen	BA Charlottenburg-Wilmersdorf, Umwelt- und Naturschutzamt	III 1.2.2
Baum- & Artenschutz - Ergänzungen der Ausführungen	BA Charlottenburg-Wilmersdorf, Umwelt- und Naturschutzamt	III 1.2.2

Landschaftsplanung - Ergänzungen der Ausführungen	BA Charlottenburg- Wilmersdorf, Umwelt- und Naturschutzamt	III 1.2.2
Änderung des Verlaufs der Straßenbegrenzungslinie - Ergänzungen der Ausführungen	BA Charlottenburg- Wilmersdorf, Straßen- und Grünflächenamt	II 6
Straßenbäume - Ergänzungen der Ausführungen	BA Charlottenburg- Wilmersdorf, Straßen- und Grünflächenamt	III 1.2.2
Zitat Flächennutzungsplan - Korrektur	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen SenStadtWohnen I B	
Straßennetz - Ergänzungen der Ausführungen	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B 16	I 3.4
Verweis auf Landesentwicklungsplan - Korrektur	Senatsverwaltung für Finanzen I D VV	I 3.1
Erstaufnahmeeinrichtungen - Richtigstellung	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Abt. III Ref. III B	1.5.1
Baudenkmale - Ergänzungen der Ausführungen	Landesdenkmalamt	I 2.7
Der Themenbereich Niederschlagsentwässerung wird in der Begründung unter dem Punkt III 1.2.4 Schutzgut Wasser neu aufgenommen.	SenUVK BWB	III 1.2.4

## 7 Änderungsbeschluss, Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 20. August 2019 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-67 in dem unter den Punkten 5 und 6 beschriebenen Umfang zu ändern und zum geänderten Bebauungsplanentwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **8 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 2. September 2019 bis einschließlich 4. Oktober 2019 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18 Uhr, Freitag von 8.30 bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten statt.

Zusätzlich wurden die Planunterlage und die Begründung des Bebauungsplanentwurfs 4-67 im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf und auf der zentralen Beteiligungsplattform des Landes Berlin während des oben genannten Zeitraumes zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Über ein Beteiligungsformular wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern.

Die Ankündigung des Verfahrensschrittes und die Angaben zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen und die Begründung im Stadtentwicklungsamt mit Zeit und Ortsangabe wurde im Amtsblatt am 23. August 2019 auf Seite 5237 (ABl. Nr. 35) bekannt gemacht.

In den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Tagesspiegel wurde am 30. August 2019 jeweils eine Anzeige mit Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit veröffentlicht.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligten Behörden wurden über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB informiert.

Am 25. September 2019 veranstalteten die BENN Westend und Interkulturanstalten Westend e.V. eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan 4-67.

Die während der Veranstaltung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung einbezogen.

Ergebnis:

Innerhalb des angegebenen Zeitraums haben 5 Bürger/innen Einsicht in die Planung genommen. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Es sind 16 schriftliche Stellungnahmen eingegangen, von denen zwei identischen Inhalts waren. Die während der Informationsveranstaltung am 25. September 2019 vorgebrachten Anregungen gingen gesammelt in stichpunktartiger, anonymisierter Auflistung ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Die wesentlichen bauplanungsrechtlich relevanten Stellungnahmen und ihre Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Art der baulichen Nutzung

- Infragestellung einer Gebietsverträglichkeit der geplanten Festsetzungen

Abwägung:

Die mit den Festsetzungen vorbereiteten, im Wesentlichen, dem Wohnen ähnlichen Nutzungen sind auch in dem, in der Umgebung des Geltungsbereiches geltenden allgemeinen Wohngebiet, gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung von 1958 bzw. auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans VII-187 sowie gemäß § 4 Absatz 2, Nr. 3 der Baunutzungsverordnung 1990 allgemein zulässig.

- Infragestellung des Bedarfs an der geplanten Einrichtung

Abwägung:

Der Bedarf an einer Nutzung des Standortes zur Unterbringung von Geflüchteten liegt weiterhin vor.

- Anregung zur Erweiterung der Festsetzungen in Bezug auf eine Pflegeeinrichtung

Abwägung:

Eine Pflegeeinrichtung ist auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1 als Teil einer möglichen Seniorenwohneinrichtung oder als eigenständige soziale Einrichtung zulässig

- Anregung zur Änderung der Festsetzungen mit dem Ziel einer Entwicklung eines reinen Wohnstandortes für beispielsweise ältere Personen, pflegebedürftige Personen, betreutes Wohnen

Abwägung:

Der Bedarf an einer Nutzung des Standortes zur Unterbringung von Geflüchteten liegt weiterhin vor. Eine bei veränderter Bedarfslage mögliche Nutzung als Wohnstandort für Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie etwa für Senioren ist vorgesehen.

- Kritik an der Zulässigkeit von Versorgungseinrichtungen

Abwägung:

Die der Versorgung dienenden Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. Die genannten Nutzungen stehen damit unter einem Prüf- und Genehmigungsvorbehalt im Hinblick auf ggf. mit diesen einhergehenden Störpotentialen für die Umgebung.

- Maß der baulichen Nutzung

- Kritik am zu hoch empfundenen Maß der zulässigen Nutzung

Abwägung:

Die mit den geplanten Festsetzungen verbundene, im Vergleich zu Teilen der Umgebung des Geltungsbereichs erhöhte geplante bauliche Dichte rechtfertigt sich vor allem aus der beabsichtigten und vernünftigerweise gebotenen Nachnutzung der vorhandenen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäude, bzw. dem für den geplanten Nutzungszweck sehr gut geeigneten großvolumigen Bestandsgebäude des ehemaligen Klinikgebäudes (Haus 3).

- Höhenfestsetzung
  - o Kritik an der geplanten Festsetzung zur zulässigen Höhe  
Abwägung:  
Die Festsetzung der gewählten maximal zulässigen Höhe gewährleistet ein stadtbildverträgliches Einfügen möglicher Ergänzungsbauten.
  
- Lärm
  - o Befürchtungen einer hohen Lärmbelastung durch die Aufnahmeeinrichtung  
Abwägung:  
Ein mit einem allgemeinem Wohngebiet unvereinbares Störpotential geht von einer Flüchtlingsunterkunft typischerweise nicht einher.
  
- Verkehr
  - o Anregung, die Nußbaumallee dem Verkehr zu öffnen  
Abwägung:  
Eine Öffnung der Nußbaumallee für den motorisierten Verkehr ist mit Blick auf die geplante Nachnutzung des Bestandsgebäudes – Haus 3 aus funktionalen und baulichen Gründen nicht möglich.
  - o Befürchtungen von zusätzlicher Belastungen der umliegenden Straßen  
Abwägung:  
Von den über die Festsetzungen ermöglichten Nutzungen werden nur geringe Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr im Umfeld des Plangebietes erwartet,
  
- Denkmal
  - o Kritik an einer mangelhaften Darstellung zum Thema Denkmalschutz  
Abwägung:  
Die sich im Geltungsbereich befindlichen Denkmale werden umfänglich dargestellt. Eine Beurteilung der übrigen nicht in die Denkmalliste eingetragener Gebäude hinsichtlich ggf. vorliegender denkmalwerter Qualitäten ist nicht erforderlich.
  - o Kritik am gewählten beschleunigten Verfahren  
Abwägung:  
Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor.

Von den im Rahmen des Verfahrensschrittes eingegangenen Schreiben der Träger öffentlicher Belange führte die Stellungnahme des Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, mit der Empfehlung eines Gutachtens zum Nachweis einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens, zur Ergänzung der Begründung unter Punkt.III.1.2.4.

Nach vorgenommener Auswertung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander ergab sich kein Erfordernis zur Änderung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfes 4-67.

## V Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl.I.S.1728)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)