

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan 4 - 38

vom 9. November 2007

mit redaktionellen Korrekturen vom 2. Januar 2008

für das Grundstück

Friedrichshaller Straße 44 / Mecklenburgische Straße 46

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

	<i>Seite:</i>		<i>Seite.:</i>
1. ERFORDERLICHKEIT	2	4. AUSWIRKUNGEN DES B.- PLANES	13
2. BESTAND	3	4.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltprüfung und Umweltbericht	13
2.1 Plangebiet	3	4.2 Auswirkungen auf den Straßenverkehr	14
2.1.1 Stadträumliche Lage und Einordnung	3	4.3 Haushaltsmäßige Auswirkungen	14
2.1.2 Bisherige Nutzung	3		
2.1.3 Erschließung	3	5. VERFAHRENSABLAUF	15
2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	4	5.1 Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht	15
2.2.1 Verbindliche Bauleitplanung	4	5.2 Aufstellung des Bebauungsplanes	15
2.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung	4	5.2.1 Beschlussfassung	15
2.2.3 Entwicklungspläne und Programme	4	5.2.2 Bekanntmachung im Amtsblatt	15
2.2.3.1 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	4	5.3 Beteiligung der Behörden	15
2.2.3.2 Landschaftsprogramm	4	5.3.1 Beschlussfassung	15
2.2.4 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben	4	5.3.2 Durchführung	15
		5.3.3 Ergebnis der Beteiligung	16
3. PLANINHALT	5	5.3.4 Auswirkungen auf den Bebauungsplan	16
3.1 Zielvorstellungen	5	5.4 Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes	17
3.2 Wesentlicher Inhalt	5	5.4.1 Beschlussfassung	17
3.2.1 Art der Nutzung	5	5.5 Beteiligung der Öffentlichkeit	18
3.2.2 Maß der Nutzung	5	5.5.1 Beschlussfassung	18
3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Höhe baulicher Anlagen	6	5.5.2 Öffentliche Bekanntmachungen, Information von Dienststellen	18
3.2.4 Stellplätze und Garagen	6	5.5.3 Durchführung	18
3.2.5 Begründung	6	5.5.4 Quantitatives Ergebnis	18
3.3 Abwägung u. Begründung d. Planinhaltes	6	5.5.5 Auswertung der vorgetragenen Belange	18
3.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	6	5.5.6 Auswirkungen auf den Bebauungsplan	18
3.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7	5.6 Erklärung der Planreife	19
3.3.3 Art der Nutzung	7	5.7 Festsetzungsverfahren	19
3.3.4 Maß der Nutzung	9	5.7.1 Beschlussfassungen Bezirksamt	19
3.3.5 Bebaubarkeit der Grundstücksflächen	9	5.7.2 Beschlussfassungen BVV	19
3.3.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Höhe baulicher Anlagen	10	5.7.3 Anzeige an Senatsverwaltung	19
3.3.7 Stellplätze und Garagen	10	5.8 Weiteres Verfahren	20
3.3.8 Begründung	11	5.9 Anwendung Überleitungsvorschriften	20
3.3.9 Straßenverkehrsflächen	12		
3.3.10 Außer Kraft setzen des bisherigen Planungsrechts	12	6.0 RECHTSGRUNDLAGEN	20

1. ERFORDERLICHKEIT

Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des am 24. 1. 2006 festgesetzten Bebauungsplanes IX-72-1.

Dieser Bebauungsplan setzte für rund $\frac{3}{4}$ des Grundstücks Friedrichshaller Straße 44 / Mecklenburgische Straße 46 als Art der Nutzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO und für rund $\frac{1}{4}$ des Grundstücks „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-38 wird erforderlich, weil die im Bebauungsplan IX-72-1 festgesetzte Wohnnutzung für das Grundstück Friedrichshaller Straße 44 / Mecklenburgische Straße 46 nicht mehr den nunmehr absehbaren Nutzungserfordernissen entspricht.

Auf dem Grundstück, im Bereich des festgesetzten Mischgebietes, hat der Cornelsen Verlag ein Gebäude für die eigene gewerbliche Nutzung errichtet. In diesem Gebäude wurden Arbeitsplätze für ca. 300 Beschäftigte geschaffen.

Im übrigen befindet sich bereits seit einigen Jahren, gegenüberliegend an der Mecklenburgischen Straße, das „Stammhaus“ des Verlages.

In Folge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Verlages besteht nunmehr für das Unternehmen der Bedarf zur Erweiterung der gewerblichen Nutzung. Die Erweiterung kann sinnvoller Weise nur auf dem Grundstücksteil untergebracht werden, der an das bestehende Bürogebäude angrenzt. Dieser Grundstücksteil ist nach dem Bebauungsplan IX-72-1 als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die planungsrechtlich verbindliche Grundlage befindet sich somit im Gegensatz zur Zielsetzung der Weiterentwicklung des gewerblichen Betriebes im Sinne einer Konzentration und Verdichtung am bisherigen Standort in Verbindung mit der weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen.

Zur Umsetzung der entwicklungsbedingt aktualisierten städtebaulichen Zielvorstellungen ist daher die Änderung des örtlich vorhandenen Planungsrechts erforderlich. Es besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren auf Grundlage von § 13 BauGB durchgeführt werden.

Wie nachfolgend unter Pkt. 2.1.1 und 2.1.2 zu entnehmen ist, handelt es sich um einen Planbereich, bei dem es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, bzw. um die Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung handelt. Da der Planbereich selbst nur eine Flächengröße von rd. 4.500 m² aufweist, beschränkt sich die zulässig werdende bebaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO auf weniger als 20.000 m².

Des Weiteren dient der Bebauungsplan der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Unter Pkt. 4.2 werden die Auswirkungen im Hinblick auf zu prüfende Umweltbelange dargestellt.

2. BESTAND

2.1 Plangebiet

2.1.1 Stadträumliche Lage und Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-38 umfasst das Grundstück Friedrichshaller Straße 44 / Mecklenburgische Straße 46 und befindet sich in einem Kranz von Baublöcken mit dem der historische Ortskern von Schmargendorf umschlossen wird. Der Entstehungszeit entsprechend ist die homogene Blockrandbebauung das bestimmende Stadtbildmerkmal.

Im Norden grenzt eine Kleingartenfläche an, die sich entlang der Mecklenburgischen Straße bis zur Forckenbeckstraße erstreckt.

Östlich der stark befahrenen Mecklenburgischen Straße schließt sich ein heterogenes Wohnbaugebiet an, das sich aus Alt- und Neubauten zusammensetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich somit am Rande eines Wohngebietes, das verkehrlich durch eine Buslinie direkt und durch einen S- und U-Bahnhof in etwa 1 km Entfernung gut angebunden ist und ein großes Angebot an wohnungsnaher Grundversorgung in der Breite Straße, Berkaer Straße und an der Ecke Mecklenburgische / Wiesbadener Straße bietet.

2.1.2 Bisherige Nutzung

Auf dem Grundstück Friedrichshaller Straße 44 / Mecklenburgische Straße 46 Grundstück (frühere Bezeichnung Friedrichshaller Straße 44-46) befanden sich etwa bis zum Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts zwei als Seniorenwohnhäuser genutzte Gebäude aus dem Jahr 1957.

Die ursprünglich Anfang der 90er Jahre begonnenen Planungsüberlegungen hinsichtlich einer Neubebauung eines Seniorenwohnhauses erwiesen sich als nicht realisierbar.

Anfang des Jahres 2001 wurde ein in der Mecklenburgischen Straße ansässiger Verlag für Bildungsmedien (Cornelsen Verlagsholding) beim Bezirk vorstellig mit der Sondierung, ob sich eine Unternehmenserweiterung auf dem Grundstück Friedrichshaller Straße 44-46 realisieren ließe.

Nach umfangreichen Abstimmungen innerhalb der betroffenen Ämter in der Bezirksverwaltung sowie im Einvernehmen mit den zuständigen Senatsverwaltungen wurde ein Bebauungsplankonzept entwickelt und zur Festsetzung gebracht, mit dem die Bebauung eines Verlagsgebäudes ermöglicht werden konnte.

Das Gebäude wurde 2004 in Betrieb genommen.

Für das auf dem Grundstück noch verbliebene ehemalige Wohngebäude (Friedrichshaller Straße 44) wurde über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und dem Cornelsen Verlag eine auf 10 Jahre befristete Büronutzung zugelassen.

Der Planbereich wurde bzw. wird daher insgesamt seit 2004 gewerblich genutzt.

2.1.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes bzw. auch des benachbarten Grundstückes ist durch die angrenzenden Straßen (Friedrichshaller Straße und Mecklenburgische Straße) gesichert.

2.2 **Planungsrechtliche Ausgangslage**

2.2.1 **Verbindliche Bauleitplanung**

Bebauungsplan IX-72-1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs 4-38 ist identisch mit dem Geltungsbereich des am 21. 1. 2006 festgesetzten Bebauungsplanes IX-72-1. Der Bebauungsplan IX-72-1 setzt für rund $\frac{3}{4}$ des Grundstücks Friedrichshaller Straße 44 / Mecklenburgische Straße 46 als Art der Nutzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO und für rund $\frac{1}{4}$ des Grundstücks „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Bebauungstiefe wurde für das „allgemeine Wohngebiet“ mit 13,0 m festgesetzt und für das „Mischgebiet“ mit 14,0 m bzw. 15,0 m.

Aus den Festsetzungen hinsichtlich einer bebaubaren Fläche und einer höchstzulässigen Geschossfläche ergab sich für das „allgemeine Wohngebiet“ eine GFZ von 2,0 und eine GRZ von 0,4 (unter Einbeziehung des Tiefgaragenanteils).

Für das „Mischgebiet“ ergab sich eine GFZ von 2,3 und eine GRZ von 0,6 (unter Einbeziehung des Tiefgaragenanteils).

2.2.2 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. 1. 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330), wird das Grundstück Friedrichshaller Straße 44 / Mecklenburgische Straße 46 als Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 ausgewiesen.

2.2.3 **Entwicklungspläne und Programme**

2.2.3.1 **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Für den Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor.

Der am 22. 11. 2005 aufgestellte und zwischenzeitlich fortgeschriebene Entwurf des Nutzungskonzeptes geht in seiner Darstellung konform mit dem Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesene Fläche für das „Kerngebiet“ wird auch in der BEP (Bearbeitungsstand 7/2007) als solche dargestellt.

2.2.3.2 **Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. 7. 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 21. 9. 2004 (ABl. 2004 S. 3968) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. 10. 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 7. 2006 (GVBl.

S. 737), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält Vorgaben, die in die Abwägung der Belange mit einzustellen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich der Geltungsbereich im „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen.“ Die nach dem LaPro vorgeschlagenen Vorgaben zum Erhalt bzw. zur Weiterentwicklung naturräumlich wirksamer Faktoren werden, unter Wahrung der beschlossenen Planungsziele des Bebauungsplanes, gemäß § 9 Nr. 25 BauGB (s. Pkt. 3.3.8) berücksichtigt.

2.2.4 **Sonstige planungsrechtlich relevante Vorgaben**

Hinsichtlich Baulasten, Grunddienstbarkeiten, Ortsstatuten, Denkmalschutz und Altlasten liegen keine Eintragungen vor.

Die Mecklenburgische Straße ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes (Verbindungsstufe III).

3. **PLANINHALT**

3.1 **Zielvorstellungen**

Auf Grund der Erforderlichkeit hinsichtlich einer Vorbereitung und Regelung der städtebaulichen Entwicklung im vorliegenden Planbereich (s. Pkt. 1) und in Folge der sich aus der stadträumlichen Lage (s. Pkt. 2.1.1) und den Eigentumsverhältnissen des Planbereiches (s. Pkt. 1) ergebenden Abhängigkeiten und Auswirkungen, ist das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs von den Zielvorstellungen ausgegangen, dass zum einen die städtebauliche Gestaltung nach Art und Maß der Nutzung mit der vorhandenen mittelbar und unmittelbar benachbarten Bebauung vereinbar sein muss und zum anderen auch den Anforderungen an die beabsichtigte Nutzung als Verlagsgebäude Rechnung zu tragen ist, die, auf Grund der Schaffung von Arbeitsplätzen, im öffentlichen Interesse begründet sind. Wie unter Pkt. 1 dargelegt handelt es sich um die Zielsetzung der Weiterentwicklung des gewerblichen Betriebes im Sinne einer Konzentration und Verdichtung am bisherigen Standort in Verbindung mit der weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die aus den vorgenannten Zielvorstellungen entwickelten, vorgesehenen Festsetzungen werden nachfolgend (Pkt. 3.2.1ff) dargestellt.

3.2 **Wesentlicher Inhalt**

3.2.1 **Art der Nutzung**

Für den gesamten Planbereich ist eine Festsetzung als „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO vorgesehen.

Die Kerngebiets-Nutzung wird durch Textliche Festsetzungen (TF) differenziert.

Demnach sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO).
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 7 Abs.2 Nr.4 BauNVO).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) -s. TF Nr. 1.
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) -s. TF Nr. 2.
- sonstige Tankstellen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) -s. TF Nr. 3.

3.2.2 **Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Baukörper-Festsetzung (Angabe der maximal bebaubaren Fläche und der höchstzulässigen Gebäudehöhe).

Aus der Baukörperfestsetzung ergibt sich eine GFZ von rd. 2,8 und (unter Einbeziehung der Tiefgarage) eine GRZ von rd. 0,6.

3.2.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Höhe baulicher Anlagen**

Über die Baukörperfestsetzung wird die geschlossene Bauweise ermöglicht.

Die maximale Bebauungstiefe beträgt gemäß der vorgesehenen Baukörperfestsetzung 14 m.

Durch die Festsetzungen hinsichtlich Baukörper und Tiefgarage (im Plan) in Verbindung mit der Festsetzung der Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (Textliche Festsetzung Nr. 5) ergeben sich die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen wird für einen untergeordneten Gebäudeteil im Innenbereich durch die Anzahl der Vollgeschosse mittels Darstellung im Plan mit „II“ angegeben. Für den gesamten Bereich der Blockrandbebauung wird die maximale Höhe der baulichen Anlage mit der Angabe der höchstzulässigen Gebäude-Oberkante von 63,0 m ü. NHN angegeben.

3.2.4 **Stellplätze und Garagen**

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 5 soll festgesetzt werden, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6 darf die Deckenoberkante der Tiefgarage zum Zweck von Begrünungsmaßnahmen die Höhenlage der zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche (Friedrichshaller Straße - Niveau Gehsteig) nicht überschreiten.

3.2.5 **Begrünung**

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erdschicht über einer Tiefgarage gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern die Flächen nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in Anspruch genommen werden müssen.

Weiterhin sind gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 7 die Dachflächen der obersten Geschosse mit einer Neigung von weniger als 10° zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Solaranlagen.

Außerdem sind gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 8 die Außenwandflächen zum Grundstück Mecklenburgische Straße 48 zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten.

3.3 **Abwägung und Begründung des Planinhaltes**

3.3.1 **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus den unter Pkt. 1. dargestellten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die im Bereich des festgesetzten Bebauungsplans IX-72-1 ausgewiesene Wohnbaufläche entspricht nicht mehr den nunmehr erforderlichen städtebaulichen Anforderungen. Für die Aktualisierung der planungsrechtlichen Grundlage ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, dessen Geltungsbereich folgerichtig identisch ist mit dem des festgesetzten Bebauungsplans IX-72-1.

3.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie unter Pkt. 2.2.2 dargelegt, stellt der FNP den Planbereich dar als Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5.

Nach den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV-FNP vom 8. 9. 2006) kann die Kerngebietsfestsetzung vorgenommen werden ohne den FNP zu ändern, da das Plangebiet kleiner ist als 3 ha und die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan ist daher mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vereinbar.

3.3.3 Art der Nutzung

Auf Grund der Anforderung der absehbaren Nutzungserfordernisse (s. Pkt. 1) ist für die bebaubare Fläche des Planbereiches eine Festsetzung als „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan 4-38 wird insbesondere dem Belang der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Rechnung getragen. Der Bebauungsplan sichert ein den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist insbesondere angesichts der weit über dem Bundesdurchschnitt liegenden Arbeitslosenquote in Berlin von vorrangiger gesellschaftspolitischer Bedeutung.

Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen wurde die örtliche Sicherung und Erweiterungsmöglichkeit für das ansässige Unternehmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausdrücklich begrüßt.

Dementsprechend wird der Bebauungsplan 4-38 im vereinfachten und beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13 und 13a BauGB durchgeführt.

Die Ausführungen zur Rechtfertigung des vorgenannten Verfahrensweges werden unter Pkt. 4.1ff (Auswirkungen des Bebauungsplanes) dargestellt.

Unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebots in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung wird die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO durch zusätzliche Textliche Festsetzungen auf die kerngebietseigenen Nutzungen beschränkt, die mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Als allgemein zulässige Nutzungen sollen demnach zugelassen werden:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO).
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 7 Abs.2 Nr.4 BauNVO).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

Die Nutzungsarten werden zugelassen, um auch längerfristig ein flexibles Planungsrecht für eventuelle kleinräumige Veränderungen vorzuhalten. Auf Grund der sehr verfestigten baulichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten ist vernünftigerweise davon auszugehen, dass die vorgenannten Nutzungsarten, wenn überhaupt, dann nur in verhältnismäßig kleinem Umfang etabliert werden können. Es ist somit nicht zu erwarten, dass sich die vorgesehenen Festsetzungen nachteilig auf das Plangebiet oder auf die nähere und weitere Umgebung, insbesondere auf das Nahversorgungszentrum Breite Straße / Berkaer Straße auswirken werden. Das gilt insbesondere auch für Einzelhandelsbetriebe.

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- (a) - Vergnügungsstätten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) -s. TF Nr. 1.
- (b) - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) -s. TF Nr. 2.
- (c) - sonstige Tankstellen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) -s. TF Nr. 3.

Gemäß der Baunutzungsverordnung sind im Kerngebiet Vergnügungsstätten jedweder Art (wie z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind) (a) sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (b) allgemein zulässig.

Die sonstigen Tankstellen (c) sind gemäß der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten (a) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (b) sowie auch der sonstigen Tankstellen (c) erfolgt im Hinblick darauf, dass sich diese Nutzungsarten nachteilig auf die direkt benachbarte Wohnnutzung auswirken würden.

Die Störungen würden hervorgerufen werden durch eine Zunahme der Lärmemissionen durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr (bei Vergnügungsstätten und Tankstellen), durch einen zusätzlichen Parkplatz-Bedarf (bei Vergnügungsstätten), der sich auch in den umliegenden Straßen bemerkbar machen würde sowie durch das Störungspotential, das von den Besuchern bzw. Benutzern der vorgenannten Einrichtungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) zu erwarten ist.

Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass die Störungen auch in die Abend- und Nachtstunden hineinreichen würden und speziell dann eine die Wohnnutzung beeinträchtigende, zusätzliche Geräuschkulisse nach sich ziehen würde.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass das festzusetzende Kerngebiet innerhalb des Baublocks, indem es sich befindet, direkt angrenzt an ein allgemeines Wohngebiet und sich mit der rückwärtigen Hofsituation ebenfalls direkt zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet hin öffnet. Aus dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der angrenzenden „empfindlicheren“ Wohnnutzung folgend, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen daher erforderlich.

Ferner ist auch zu berücksichtigen, dass das Kerngebiet ohnehin nur einen verhältnismäßig geringen Flächenanteil gegenüber dem umliegenden Wohngebiet ausmacht und das Kerngebiet sich auf Grund der bestehenden Situation in einer Art „Insellage“ innerhalb des vorhandenen Wohngebietes befindet.

In Anbetracht dieser räumlichen Verhältnisse ist daher festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall mit der Festsetzung eines Kerngebietes um eine punktuelle Zuordnung einer hochwertigen Nutzung zur Realisierung eines Büro- und Geschäftshauses handelt, wobei das Kerngebiet im Gefüge der umliegenden Wohnbebauung und in Anbetracht der zugelassenen gewerblichen Nutzung entsprechend hochwertig zu nutzen ist.

Durch die vorgenommene Nutzungsdifferenzierung wird eine dem Standort und seiner Umgebung angemessene und verträgliche Nutzungspalette vorgesehen.

Durch den Ausschluss der Vergnügungseinrichtungen und Tankstellen wird einer nutzungsbedingten Unruhe entgegengewirkt, bzw. mögliche Interessenkonflikte von vornherein vermieden.

Die vorrangigen Ziele einer Kerngebiets-Festsetzung werden dabei gewahrt. Die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sind planungsrechtlich zulässig.

Für Tankstellen gilt im übrigen -unabhängig von der Betrachtung des Störpotentials-, dass sich in einer Entfernung von bis zu 2 km mindestens 2 Tankstellen befinden und zwar am Hohenzollerndamm und am Südwestkorso.

Die vorgenommene Gliederung der Nutzungen dient somit der Vereinbarkeit der beabsichtigten Kerngebietsnutzung mit der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung und zur Wahrung des im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsgütes.

3.3.4 **Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Baukörper-Festsetzung (Angabe der maximal bebaubaren Fläche und der höchstzulässigen Gebäudehöhe).

Aus der Baukörperfestsetzung ergibt sich (unter Einbeziehung der Tiefgarage) eine GFZ von rd. 2,8 und eine GRZ von rd. 0,6.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-72-1 ergab sich bisher eine höchstzulässige GFZ von rd. 2,2 und eine GRZ von rd. 0,6.

Die durch die Baukörper-Festsetzung ermöglichten Nutzungsmaße sind im Hinblick auf den absehbaren Bedarf erforderlich und im Hinblick auf die stadträumliche Lage und die gewerbliche Vorprägung angemessen.

Die vorgesehene Bebauung des Kerngebiets fügt sich städtebaulich in die angrenzende Bebauung ein.

Weiterhin ist zu würdigen, dass es sich um ein Eckgrundstück in geschlossener Bauweise handelt, welche üblicherweise höhere Nutzungsmaße aufweisen.

Im Übrigen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (hiernach ist eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 zulässig) deutlich unterschritten.

3.3.5 **Bebaubarkeit der Grundstücksflächen**

Wie vorangehend unter Pkt. 3.3.3 ausgeführt, wird die Bebaubarkeit der als Kerngebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche begrenzt durch die Angabe von Baugrenzen in Form einer Baukörper-Festsetzung.

Die Baukörper-Festsetzung umfasst in geometrisch generalisierter Form die bestehenden bzw. geplanten Gebäude.

Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan IX-72-1 werden die Baugrenzen an der Ecke Friedrichshaller / Mecklenburgische Straße aufgehoben und in veränderter Form festgesetzt.

Die Anschlusssituation an das angrenzende Gebäude Friedrichshaller Straße 43 (angrenzend an den Geltungsbereich) wird durch einen vorgegebenen Rücksprung von der Regelbebauungstiefe von 14 m um 1 m bewältigt. Hiermit ist die Baukörperfestsetzung an dieser Stelle eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 der BauOBl.

Die sich aus dem Rücksprung ergebende Abstandsflächenunterschreitung nach § 6 Abs. 5 BauOBl ist städtebaulich vertretbar, da die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und Verschattungen nur in sehr geringem Umfang (nur vormittags, nur sehr kurzer Zeitraum) auftreten.

Durch die Baukörper-Festsetzung wird gewährleistet:

- eine geschlossene Blockrandbebauung,
- ein angemessener Anschluss an die bestehende Bebauung,
- die Erforderlichkeiten für die beabsichtigte Neubebauung,
- ein gewisser „Gestaltungsraum“ für den architektonischen Entwurf.

3.3.6 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Höhe baulicher Anlagen**

Über die Baukörperfestsetzung wird die geschlossene Bauweise ermöglicht.

Die geschlossene Bauweise entspricht der überwiegenden, traditionell in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstruktur. Insofern wird dem Anspruch einer städtebaulich geordneten und sich einfügenden Bebauung entsprochen.

Die geschlossene Bauweise wurde durch den Bebauungsplan IX-72-1 festgesetzt und bei der Neubebauung entsprechend umgesetzt.

Durch die Einhaltung einer geschlossenen Bauweise werden der rückwärtige Grundstücksbereich und die daran angrenzend benachbarten Grundstücke weitgehend von den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs abgeschirmt.

Die Höhe baulicher Anlagen soll festgesetzt werden durch Festsetzungen im Plan:

- Für einen untergeordneten Bauteil im rückwärtigen Grundstücksbereich wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse angegeben mit „II“.
- Für die übrige Bebauung wird die maximale Gebäudehöhe angegeben mit „OK 63,0 m ü.NHN“.

Der 2-geschossige (untergeordnete) Gebäudeteil ist im wesentlichen erforderlich für die verbindende Binnen-Erschließung des vorhandenen Gebäudes mit dem geplanten Neubau.

Durch die maximale Gebäudehöhe von 63,0 m ü.NHN wird die Blockrandbebauung an die vorhandene Bebauung angepasst

Beide vorgenannte Festsetzungen sind städtebaulich angemessen.

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 4 wird vorgesehen, dass die höchstzulässige Gebäudeoberkante überschritten werden darf für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen.

Städtebaulich ist die Überschreitung vertretbar. Der im Planbereich bereits vorhandene Gebäudeabschnitt wurde auf Grund der durch den festgesetzten Bebauungsplan IX-72-1 gleichermaßen gegebenen Regelung dementsprechend gestaltet. Diese Überschreitungen wirken sich nicht störend auf das Ortsbild aus.

3.3.7 **Stellplätze und Garagen**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ist vorgesehen, dass Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Die Anlegung von Tiefgaragen ist davon ausgenommen.

Im Plan wird durch zeichnerische Darstellung die Anlegung einer Tiefgarage festgesetzt. Hiermit wird die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes IX-72-1 übernommen. Die Tiefgarage wurde durch die inzwischen erfolgte Neubebauung bereits realisiert.

Durch die unterirdische Anlegung der Stellplätze wird die Qualität der geplanten sowie der vorhandenen, benachbarten Wohnnutzung und die Aufenthaltsqualität der dazugehörigen Freiflächen gestützt. Es kommt im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zu den Belastungen, die durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge (Lärm und Abgase) verursacht werden. Die naturräumliche Gestaltung und die Erholungswirksamkeit des Innenhofbereiches kann dementsprechend optimal hergerichtet werden.

Darüber hinaus wird durch die Anlegung der Tiefgarage gewährleistet, dass der öffentliche Straßenraum in der Umgebung nicht zusätzlich durch Stellplatzbedarf belastet wird.

3.3.8 Begrünung

Als Maßnahmen zur Begrünung wird durch Textliche Festsetzungen festgesetzt:

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten -sofern die Flächen nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz1 BauNVO in Anspruch genommen werden müssen- (gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6).
- die Erdschicht über einer Tiefgarage muss mindestens 0,60 m betragen und ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten -sofern die Fläche nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz1 BauNVO in Anspruch genommen werden muss- (gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6).
- Dachflächen der obersten Geschosse mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und für Anlagen für Solaranlagen (gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 7).
- Die Außenwandflächen zum Grundstück Mecklenburgische Straße 48 sind zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten (gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 8).

Durch die Stärke der Erdaufschüttung der Tiefgarage wird gewährleistet, dass auch über der Tiefgarage eine qualitätvolle Bepflanzung mit Büschen und kleineren Bäumen vorgenommen werden kann. Die Festsetzung bietet somit einen weiten Gestaltungsrahmen hinsichtlich der Art der Begrünung. Durch die Höhe der Erdaufschüttung ist auch die Anpflanzung von Büschen und Bäumen möglich, deren Wurzelwerk in der Erdaufschüttung genügend Halt und Festigkeit entwickeln kann und wo die Speicherfähigkeit für die benötigten Wassermengen groß genug ist. Dadurch ist die Möglichkeit für ökologisch, bzw. kleinklimatisch wirksame Begrünungsmaßnahmen (viel Blattwerk ergibt eine höhere Sauerstoffproduktion und eine höhere Staubbinding) gegeben.

Durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 enthaltenen Regelungen wird insgesamt gewährleistet, dass ein bedeutender Anteil der Grundstücksfläche begrünt wird. Die Begrünung trägt bei zur positiven Auswirkung auf die kleinklimatischen Standortbedingungen (Staubbinding, Luftfeuchtigkeit, Beschattung) und zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität im Innenhofbereich und den daran angrenzenden Räumen.

Durch die Textlichen Festsetzungen 7 und 8 werden, zusätzlich zu der Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen sind, weitere Begrünungsmaßnahmen vorgeschrieben.

Zum einen sind Dachflächen der obersten Geschosse, mit einer geringeren Neigung als 10° und sofern es sich nicht um technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen oder Anlagen zur Solarenergieversorgung handelt, zu begrünen (s. TF 7).

Zum anderen ist die Außenwandfläche der Neubebauung, die sich gegenüber dem Grundstück Mecklenburgische Straße befindet, zu begrünen und zu unterhalten (s. TF 8).

Die Umsetzung der Begrünung der in Frage kommenden Außenwandfläche wurde im Baugenehmigungsverfahren durch einen privatrechtlichen Vertrag zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern Mecklenburgische Straße 48 und Friedrichshaller Straße 44 festgelegt. Die Anpflanzung der Fassadenbegrünung für die Brandwand des Gebäudes auf dem Grundstück Friedrichshaller Straße 44 wurde auf dem angrenzenden Grundstück Mecklenburgische Straße 48 durchgeführt.

Die Wandbegrünung war eine Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan IX-72-1, die zur Sicherung dieser Maßnahme in den Bebauungsplan 4-38 mit übernommen wurde.

Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Verbesserung des Mikroklimas und somit der Wohnqualität und der Umwelt. Gemäß dem Landschaftsprogramm vom 29. 7. 1994 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines Siedlungsgebietes mit dem landschaftspflegerischen Schwerpunkt „Entsiegelung“. Die Festsetzungen zur Begrünung erfolgen aus den vorangehend dargelegten Gründen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

3.3.9 **Straßenverkehrsflächen**

Die im Planbereich enthaltenen Teilflächen der Friedrichshaller Straße und der Mecklenburgischen Straße werden den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend als „Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen Straßenbegrenzungslinien und setzt sie somit erneut fest. Die Darstellung der angrenzenden Straßenverkehrsfläche erfolgt aus Gründen der berlinweiten Systematik in der Abgrenzung von Bebauungsplänen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird ausdrücklich erklärt, dass mit dieser Darstellung keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche verbunden ist.

Die Festlegung der Art der verkehrlichen Nutzung und die bauliche Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der zuständigen Fachplanung (Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt) vorbehalten.

3.3.10 **Außer Kraft setzen des bisherigen Planungsrechtes**

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 10 wird dargelegt, dass sämtliche bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Bebauungsplan 4-38 außer Kraft gesetzt werden.

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über das Ersetzen der bisherigen Rechtsnorm zu treffen. Entsprechend dem Bestimmtheitsgebot erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 10 eine Aussage über das Ersetzen bestimmter bisheriger Vorschriften.

4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltprüfung und Umweltbericht

Da der Bebauungsplan 4-28 gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im Umkreis des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs befinden sich keine festgesetzten oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne nach § 13 a BauGB, die im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, deren Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnen wäre.

Als weitere Voraussetzungen nach 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden.
- Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Auf Grund des bisher geltenden Planungsrechts durch den festgesetzten Bebauungsplan IX-72-1 befindet sich auf der neu festzusetzenden Baugebietsfläche des Bebauungsplan-Entwurfs 4-38 ein gewerblich genutztes Gebäude (Neubau der Firma Cornelsen-Verlag, Friedrichshaller Straße 46 / Ecke Mecklenburgische Straße). Darüber hinaus wird auch ein ehemaliges Wohnhaus (Friedrichshaller Straße 44) innerhalb des Planbereiches bereits gewerblich genutzt. Dieses Gebäude soll abgerissen und durch einen gewerblich zu nutzenden Neubau ersetzt werden. An der ausgeübten Nutzung ändert sich demnach auch zukünftig nichts.

Nach dem bisher geltenden Planungsrecht durch den festgesetzten Bebauungsplan IX-72-1 ergab sich auf Grund der Festsetzung der höchstzulässigen bebaubaren Grundfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,6 (unter Einberechnung des Tiefgaragenanteils).

Auf Grund der vorgesehenen Baukörper-Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs 4-38 verbleibt es bei einer GRZ von rd. 0,6 (unter Einberechnung des Tiefgaragenanteils).

Es entsteht somit kein Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen wäre.

Auf Grund des bisherigen Planungsrechtes und der ausgeübten Nutzungen ergibt sich durch den Bebauungsplan 4-38 kein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a Absatz 3 BauGB weitergehend abzuwägen und zu berücksichtigen wäre. Damit wird dem Geltungskriterium gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsprochen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe der zur Verfügungstellung umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Berücksichtigungswerte Belange des Artenschutzes sind im bisherigen Verfahrensablauf nicht bekannt geworden. Derartige Belange sind aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu prüfen.

4.2 **Auswirkungen auf den Straßenverkehr**

Durch den Planentwurf wird die zulässige GFZ von bisher 2,2 auf 2,8 erhöht. Die Anzahl der im Plangebiet zu erwartenden Beschäftigten wird sich nur unwesentlich erhöhen, da auch schon bisher sämtliche Gebäude im Planbereich als Arbeitsstätten (Büros) genutzt wurden (s. Pkt. 2.1.1). Es findet keine zusätzliche Neubebauung statt, sondern eine Ersatzbebauung für ein abzureißendes Gebäude (ehemaliges Seniorenwohnhaus Friedrichshaller Straße 44), das bereits seit 2004 als Bürogebäude genutzt wurde. Demzufolge werden sich keine merkbaren Veränderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der Abwicklung ergeben.

4.3 **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

Für das Land Berlin entstehen durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bauungsplan-Entwurfs keine Einnahmen oder Ausgaben.

5. VERFAHRENSABLAUF

5.1 Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht

Gemäß § 5 AGBauGB wurde die Absicht, den Bebauungsplan 4-38 aufstellen zu wollen, mit Schreiben vom 26. 4. 2007 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (-I B-) und an die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (-GL 8-) mitgeteilt.

Als wesentliche, vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs wurde darauf hingewiesen, dass anstelle der bisher durch den Bebauungsplan IX-72-1 festgesetzten Aufteilung des Plangebietes in „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ nunmehr als Art der Nutzung ein „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden soll, um der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Zielvorstellung (auf Grund der erforderlichen Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch einen Verlag und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen) Rechnung zu tragen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (-I B 32-) teilte mit Schreiben vom 16. 5. 2007 mit, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (-GL 8.2-) äußerte in ihrer Stellungnahme vom 31. 5. 2007 keine Bedenken gegen die Planungsabsicht.

5.2 Aufstellung des Bebauungsplanes

5.2.1 Beschlussfassung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB in seiner 34. Sitzung am 31. 7. 2007 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 63 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-38 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 24. 7. 2007 (Reg.-Nr. 2183) beschlossen.

5.2.2 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB bekannt gegeben im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 am 10. 8. 2007 auf Seite 2206.

5.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

5.3.1 Beschlussfassung

Den Beschluss zur Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs.1 AGBauGB) fasste das Bezirksamt gleichzeitig mit der Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes (s. Pkt. 5.2.1).

5.3.2 Durchführung

Mit Schreiben vom 16. 8. 2007 wurden durch das Stadtplanungsamt 28 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, angeschrieben und um Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen gebeten.

Zur Information waren den Schreiben farbige Kopien (in Originalgröße bzw. verkleinert auf DIN A3) des Bebauungsplan-Entwurfs vom 24. 7. 2007, Reg.-Nr. 2183 sowie Kopien der Begründung vom 14. 8. 2007 zum Bebauungsplan-Entwurf beigefügt.

Die Schreiben wurden am 16. 8. 2007 abgesandt.
Zur Beantwortung wurde eine Frist bis zum 21. 9. 2007 eingeräumt.

Nach Abgang der o.a. Schreiben ist aufgefallen, dass im Planentwurf vom 24. 7. 2007 versehentlich ein falsches Maß für die Angabe der höchstzulässigen Gebäudehöhe eingetragen wurde. Als Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe war eine Oberkante (OK) von 42,5 m ü. NHN angegeben. Das richtige Maß muss heißen: OK = 63,0 m ü. NHN. Mit dieser Höhe nimmt das neu zu errichtende Gebäude die Höhe des bestehenden Nachbargebäudes auf.

Infolgedessen wurden diejenigen Stellen, für die die Höhenangabe eventuell hätte von Belang sein können, durch einen entsprechenden Berichtigungshinweis mit Schreiben vom 21. 8. 2007 zu Beginn der Beteiligungsfrist informiert.

5.3.3 **Ergebnis der Beteiligung**

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange, die um eine Stellungnahme gebeten wurden, gingen 21 schriftliche Stellungnahmen ein.

Dabei gab es folgende Ergebnisse:

Keine Bedenken: 20
Bedenken: 1
Hinweise / Anregungen: 10
ausdrückliche Zustimmung: 1.

Von 1 Behörde ging keine offiziellen Stellungnahmen, dafür jedoch informelle Hinweise ein.

Ausdrückliche Zustimmung äußerten:

- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen

Zur Fehlerberichtigung der Höhenangabe (s. Pkt. 5.3.2) gab es keine Äußerungen.

5.3.4 **Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf und seine Begründung**

Wie der Auswertung der Beteiligung der Behörden vom 16. 10. 2007 im einzelnen zu entnehmen ist, ergaben sich folgende Änderungen:

- im Bebauungsplan-Entwurf:

- als redaktionelle Änderungen wurden aufgenommen:

- lt. Stadtplanungs- u. Vermessungsamt - Bauberatung (Bau C II, 21.6.07):

- An den seitlichen Grundstücksgrenzen wurden die Baugrenzen vollständigkeitshalber durchgezogen, um möglichen Fehlinterpretationen vorzubeugen.

- lt. Berichtigung:

- Die unter Pkt. 5.3.2 dargelegte Berichtigung der Angabe der höchstzulässigen Gebäudehöhe wurde ausgeführt.

- in der Begründung:

- als ergänzende Hinweise wurden aufgenommen:

- lt. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I E 121, 29.8.07):

- Unter Pkt. 4.1 wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange zu berücksichtigen sind.

- lt. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (VII B 11, 21.9.07):
 - Unter Punkt 2.2.4 wurde ergänzt, dass die Mecklenburgische Straße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ist (Verbindungsstufe III) und unter Pkt. 4.2 wurde dargestellt, dass keine nennenswerten Auswirkungen durch das erhöhte Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens sowie der Verkehrsabwicklung zu erwarten sind.
- als inhaltliche Unterstützung des Bebauungsplan-Konzeptes wurde in der Begründung ergänzt:
 - lt. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen (III E 25, 13.9.07):
 - Unter Pkt. 3.3.3 wurde ergänzt, dass nach Auffassung der vorgenannten Senatsverwaltung das Bebauungsplan-Verfahren der örtlichen Sicherung und Erweiterung des Cornelsen Verlages dient und daher aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht ausdrücklich begrüßt wird.
- als ergänzende Abwägung wurde aufgenommen:
 - lt. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I B 32, 18.9.07):
 - Unter Punkt 3.3.3 wurde dargelegt, dass im Planbereich eine baulich und wirtschaftlich sehr verfestigte Büronutzung vorhanden ist und insofern kein Erfordernis besteht für eine einschränkende Regelung der Zulässigkeit von Flächen für den Einzelhandel. Es besteht kein Grund zur Annahme, dass das Nahversorgungszentrum Breite Straße / Berkaer Straße durch die vorgesehenen Festsetzungen beeinträchtigt werden könnte.

5.4 Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes

Auf Grund des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden sowie der Berichtigung von bisher vorgesehenen Eintragung wurden folgende Änderungen vorgenommen, die in die Planfassung vom 23. 10. 2007, Reg.-Nr.: 2183a eingearbeitet wurden.

- a).: Die Baugrenzen wurden an den seitlichen Grundstücksgrenzen, die gleichzeitig Geltungsbereichsgrenze sind, durchgezogen.
- b).: Die bisher eingetragene Gebäudeoberkante wurde auf die für die Ortslage zutreffende Höhe berichtigt.
- c).: Der bisher in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 7 verwendete Begriff „Anlagen zur Solarenergieversorgung“ wurde geändert in „Solaranlagen“.

Durch die vorgenommenen redaktionellen Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Betroffenheit, bzw. negative Auswirkungen durch die Änderungen auf Beteiligte war nicht erkennbar.

Von einer Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB konnte abgesehen werden.

Die Behörden erhielten mit Schreiben vom 5. bzw. 6. 11. 2007 eine Mitteilung über die Auswertung der Stellungnahmen und das Ergebnis der Beteiligung.

5.4.1 Beschlussfassung

Der Beschluss über die unter Pkt. 5.4 aufgeführten Änderungen erfolgte mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 87 in der 43. Sitzung des Bezirksamtes am 23. 10. 2007.

5.5 **Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung**

5.5.1 **Beschlussfassung**

Den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fasste das Bezirksamt gleichzeitig mit der Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes (s. Pkt. 5.2.1) und darüber hinaus wurde der Beschluss konkretisiert im Zusammenhang mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 87 zur Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs in der 43. Sitzung des Bezirksamtes am 23. 10. 2007 (siehe Pkt. 5.4).

5.5.2 **Öffentliche Bekanntmachungen, Informierungen von Dienststellen**

Die Öffentlichkeit wurde über die vorgesehene Durchführung der Beteiligung am Bebauungsplan-Entwurf informiert durch:

- Anzeigen am 16. 11. 2007 in 2 Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Internet unter >www.charlottenburg-wilmersdorf.de<.
- Pressemitteilung der Pressestelle des Bezirksamtes.
- Aushänge in je einem Kasten des Vestibüls bzw. der Eingangshalle in den Rathäusern Charlottenburg und Wilmersdorf sowie im Dienstgebäude Heerstraße in der Zeit vom 19. 11. - 21. 12. 2007.
- Mitteilungen (inkl. Informations-Unterlagen) für die Bürgerämter des Bezirkes.

Über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 13. 11. 2007 insgesamt 25 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange informiert:

5.5.3 **Durchführung**

Die Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt im Stadtplanungs- und Vermessungsamt des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, im Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 4, in der Zeit vom 19. 11. - 21. 12. 2007.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich über den vorgesehenen Inhalt und über die Auswirkungen des Bebauungsplanes informieren sowie Anregungen und Hinweise vortragen und erörtern. Dafür standen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes Montag - Mittwoch von 8:30 -16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 - 18:00 Uhr, Freitag von 8:30 - 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

5.5.4 **Quantitatives Ergebnis**

Während der Auslegungsfrist erschien 1 Besucher bei den Sachbearbeitern des Stadtplanungsamtes.

Schriftliche Stellungnahmen gingen keine ein.

5.5.5 **Auswertung der vorgetragenen Belange**

Der Bürger erkundigte sich nach dem Hintergrund für die vorgesehenen Festsetzungen. Es wurden keine Bedenken geäußert.

5.5.6 **Auswirkungen auf den Bebauungsplan**

Auf Grund der Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich keine Änderungen an den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs.

Der Bebauungsplan konnte mit dem Ziel der Festsetzung weiter bearbeitet werden.

5.6 **ERKLÄRUNG DER PLANREIFE gem. § 33 BauGB**

Dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf wurde mit Datum vom 29. 9. 2007 ein Bauantrag für das Grundstück Friedrichshaller Straße 44 vorgelegt.

Bei der Überprüfung der Bauantrags-Unterlagen mit dem Bebauungsplan-Entwurf vom 9. 11. 2007 wurde festgestellt, dass eine Maßkette im Innenbereich zur Lagebestimmung des nach innen ausragenden (untergeordneten) Gebäudeteils im Bebauungsplan-Entwurf wegen eines maßlichen Übertragungsfehlers in seiner Lage um 2 m korrigiert werden musste. Die Größenordnung der bebaubaren Fläche des betroffenen Gebäudeteils wurde dadurch nicht verändert. Es handelte sich um eine redaktionelle Korrektur, von der keine Betroffenheit von Verfahrensbeteiligten bzw. Nachbarn ausging.

Der Antragsteller hat den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs, einschließlich der redaktionellen Korrektur, mit Erklärung vom 2. 1. 2008 zugestimmt.

Nach dem Stand des Bebauungsplanverfahrens konnte demnach die Zustimmung des Bezirksamtes zu dem beantragten Bauvorhaben gemäß § 33 BauGB erteilt werden.

Die Zustimmung erfolgte durch die Beschlussfassung des Bezirksamtes am 22. 1. 2008 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 109.

Der Ausschuss für Stadtplanung nahm die Absicht, das Vorhaben gemäß § 33 BauGB zu genehmigen, zustimmend zur Kenntnis.

Für den o.a. Bauantrag wurde mit Bescheid vom 19. 2. 2008 die Baugenehmigung erteilt.

5.7 **FESTSETZUNGS-VERFAHREN**

5.7.1 **Beschlussfassungen des Bezirksamtes**

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 141 fasste das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in der 71. Sitzung am 10. 6. 2008 den Beschluss über den Inhalt des Bebauungsplanes 4-38 in der Fassung vom 9. 11. 2007 mit redaktionellen Korrekturen vom 2. 1. 2008 sowie den Beschluss zur weiteren Beschlussfassung durch die BVV.

5.7.2 **Beschlussfassungen der Bezirksverordnetenversammlung**

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung vom 10. 6. 2008 auf Drucksache Nr. 877/3 fasste die Bezirksverordnetenversammlung am 10. 7. 2008 folgende Beschlüsse:

- Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB zum Inhalt des Entwurfs des Bebauungsplanes 4-38 in der Fassung vom 9. 11. 2007 mit redaktionellen Korrekturen vom 2. 1. 2008 und den
- Beschluss gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zur Aufforderung an das Bezirksamt zum Erlass der Rechtsverordnung zum vorgenannten Bebauungsplan.

5.7.3 **Anzeige an die zuständige Senatsverwaltung**

Mit Schreiben vom 28. 7. 2008 wurde der Bebauungsplan und seine Begründung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB übersandt.

Die Senatsverwaltung teilte in einem Telefonat mit dem Stadtplanungsamt am 3. 9. 2008 mit, dass in der Begründung des Bebauungsplanes beanstandungsrelevante Änderungen vorzunehmen sind.

Das Stadtplanungsamt erklärte daraufhin mit Schreiben vom 16. 9. 2008 die Frist zur Abgabe der Erklärung über die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB für ausgesetzt.

Nach Überarbeitung der Begründung teilte die Senatsverwaltung mit Schreiben vom 7. 1. 2009 mit, dass der Bebauungsplan nunmehr - da beanstandungsfrei - durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann (Erklärung gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB).

5.8 WEITERES VERFAHREN

Nach den erfolgten Beschlussfassungen zur Festsetzung durch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan 4-38 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet diese gemäß § 1 VerKG im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin.

Die BVV wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Mitteilung im Ausschuss für Stadtplanung informiert.

5.9 ANWENDUNG DER ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht. Demzufolge sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Hinweis während der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf umweltbezogenes Informationsmaterial nicht erforderlich.

6. RECHTSGRUNDLAGEN

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

BauGB: **Baugesetzbuch** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

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

Berlin, den 2. 6. 2009

Thiemen

Bezirksbürgermeisterin

Gröhler

Bezirksstadtrat
