

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB*)

zum Bebauungsplan VII - 25 – 1,

vom 9. November 2001,

für das Grundstück

Trendenburgstraße 8 - 9

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Inhalt:	<i>Seite-</i>	Inhalt:	<i>Seite -</i>
1. PLANUNGSGEGENSTAND	2	4. VERFAHRENSABLAUF	9
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2	4.1 Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht	9
1.2 Plangebiet	2	4.2 Aufstellung des Bebauungsplanes	9
1.2.1 Stadträumliche Einordnung	2	4.2.1 Aufstellungsbeschluss	9
1.2.2 Gebäude- und anderer Nutzungsbestand	2	4.2.2 Bekanntmachung im Amtsblatt	9
1.2.3 Funktion des Gebietes	3	4.3 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	9
1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangslage	3	4.3.1 Öffentliche Bekanntmachungen	9
1.2.4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	3	4.3.2 Durchführung	9
1.2.4.2 Verbindliche Bauleitplanung	3	4.3.3 Ergebnis	10
		4.4 1. Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs	10
2. PLANINHALT	4	4.4.1 Beschlussfassung	10
2.1 Wesentlicher Inhalt	4	4.4.2 Öffentliche Bekanntmachungen, Informierungen von Dienststellen	10
2.2 Abwägung und Begründung	4	4.5 Erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1)	11
2.2.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	4	4.5.1 Beschlussfassung	11
2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5	4.5.2 Öffentliche Bekanntmachungen, Informierungen von Dienststellen	11
2.2.3 Vorgesehene Festsetzungen	5	4.5.3 Durchführung	11
2.2.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	5	4.5.4 Ergebnis	11
2.2.3.2 Art der Nutzung	5	4.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
2.2.3.3 Maß der Nutzung	5	4.6.1 Beschlussfassung	11
2.2.3.4 Bebaubare Fläche	6	4.6.2 Durchführung	12
2.2.3.5 Bauweise	6	4.6.3 Ergebnis	12
2.2.3.6 Ausschluss bestimmter Nutzungen	7	4.6.4 Auswirkungen auf den Bebauungsplan...	12
2.2.3.7 Nutzung und Gestaltung der Freiflächen	7	4.6.5 Informierungen der Träger öffentl. Belange	12
2.2.3.8 Einschränkung von Heizstoffen	7	4.7 2. Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs	12
2.2.3.9 Außer Kraft setzen von ... Festsetzungen	7	4.7.1 Beschlussfassung	13
		4.7.2 Informierungen von Dienststellen	13
3. AUSWIRKUNGEN DES B.- PLANES	8	4.8 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	14
3.1 Auswirkungen auf die bisherige Nutzung so- wie auf Natur und Umwelt	8	4.8.1 Beschlussfassung	14
3.2 Maßnahmen zur Sicherung der Planung	8	4.8.2 Öffentliche Bekanntmachungen, Informierungen von Dienststellen	14
3.3 Sozialplan	8	4.8.3 Durchführung	14
3.4 Haushaltsmäßige Auswirkungen	8	4.8.4 Quantitatives Ergebnis	14
		4.8.5 Auswertung der vorgetragenen Belange	15
		4.8.6 Auswirkungen auf den Bebauungsplan	16
		4.9 Erklärung der Planreife gemäß § 33 BauGB	16
		4.10 Festsetzungs-Verfahren	17
		4.10.1 Beschlussfassung des Bezirksamtes	17
		4.10.2 Beschlussfassung der BVV	17
		4.10.3 Anzeige...an die Senatsverwaltung	17
		4.11 Weiteres Verfahren	17
		5. RECHTSGRUNDLAGEN	18

*) Die gesetzlichen Grundlagen werden unter Pkt. 5. erläutert.

1. **PLANUNGSGEGENSTAND**

1.1 **VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT**

Der Bebauungsplan-Entwurf VII-25-1 umfasst das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 sowie den daran anliegenden Teil der Trendelenburgstraße bis zur Straßenmitte. Das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 befindet sich bisher im Geltungsbereich des 1957 festgesetzten Bebauungsplanes VII-25.

Durch den Bebauungsplan VII-25 ist das Grundstück planungsrechtlich festgesetzt worden als „bebaubare Fläche für besonders zweckbestimmte und öffentliche Gebäude (Schulstandort).“

Nach der Projektierung des Schulstandortes zeichnete sich ab, dass das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 nicht für die Errichtung der Schule oder deren Freiflächen in Anspruch genommen werden musste.

Dementsprechend teilte die Abteilung Volksbildung mit Schreiben vom 20. 7. 1994 an das Hochbauamt mit, dass der Bedarf für den zu realisierenden Schulstandort ohne Inanspruchnahme des Grundstücksbereiches Trendelenburgstraße 8-9 für die Zukunft gedeckt ist.

Dadurch konnte das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 planungsrechtlich einer anderen Nutzung zugeführt werden. Demzufolge wurde -entsprechend der damaligen Bedarfseinschätzungen- vom Bezirksamt Charlottenburg am 2. 4. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-25-1 beschlossen.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf sah für das Grundstück die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Pflegewohnheim“ vor.

Im Dezember 1997 wurde dieser geplante Standort von der Abteilung Soziales und Gesundheit auf Grund mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten wieder aufgegeben.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Charlottenburg wurde in der Folgezeit das Grundstück durch das zu diesem Zeitpunkt verwaltungsmäßig bereits fusionierte Grundstücksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zweckgebunden für die Errichtung von Wohngebäuden verkauft.

Demzufolge war der bisherige Plan-Entwurf so zu ändern, dass zukünftig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen gegeben sind.

Des Weiteren ist durch den Bebauungsplan eine geordnete Einfügung der Neubebauung in die vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten zu gewährleisten.

1.2 **PLANGEBIET**

1.2.1 **Stadträumliche Einordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs umfasst das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9.

Das Plangebiet befindet sich ungefähr in der Mitte des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf, innerhalb eines Baublocks, der begrenzt wird durch die Neue Kantstraße, Trendelenburgstraße, Suarezstraße, Kuno-Fischer-Straße. Der Baublock erstreckt sich südlich der Neuen Kantstraße parallel zur süd-östlichen Seite des Lietzensees.

Neben der unmittelbaren Nachbarschaft des Lietzensees und der westlich dahinter befindlichen Stadtautobahn, dem ICC, dem Funkturm und dem Messegelände befindet sich nördlich der Neuen Kantstraße in geringer Entfernung die Ost-West-Achse Berlins mit dem östlichen Abschnitt des Kaiserdamms. Südlich des Baublocks befindet sich das weiträumige Eisenbahngelände zwischen Bahnhof Westkreuz und Bahnhof Charlottenburg.

1.2.2 **Gebäude- und anderer Nutzungsbestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs VII-25-1, der das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 umfasst, war zum Zeitpunkt der Planaufstellung weitestgehend unbebaut.

Auf dem Grundstück befanden sich noch eine Reihe von eingeschossigen Garagen, die seit Ende 2000 nicht mehr genutzt werden, da der Pachtvertrag vom Land Berlin (als Grundstückseigentümer) im Hinblick auf die anstehende Planung gekündigt wurde.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs befinden sich in der Kuno-Fischer-Straße, sowie in der Suarezstraße/ Ecke Trendelenburgstraße überwiegend 5-geschossige Altbauten aus der Gründerzeit mit überwiegender Wohnnutzung.

Auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Straßenseite der Trendelenburgstraße befinden sich in der südlichen Hälfte der Straße Wohnbauten aus den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts, im südlichen Teil der Straßen befinden sich Wohngebäude aus der Gründerzeit.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs befindet sich das Gelände der Max-Liebermann-Oberschule mit dem Schulgebäude an der Kuno-Fischer-Straße, der Sporthalle an der Neuen Kantstraße, dem Schulhof und einer Ballspielfläche zur Trendelenburgstraße.

Zwischen dem Ballspielfeld und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplan-Entwurfs verläuft eine öffentliche Durchwegung, durch die die Trendelenburgstraße mit der Kuno-Fischer-Straße fußläufig verbunden wird.

An der nord-östlichen Ecke des gesamten (unter Pkt. 1.2.1 beschriebenen) Baublocks befindet sich angrenzend an die Sporthalle an der Ecke Neue Kantstraße/ Trendelenburgstraße noch ein 5-geschossiger Wohn-Altbau, angrenzend daran noch ein kleiner Bereich mit wenigen (ca. 5) Kleingartenparzellen. Es handelt sich dabei um den Restbestand der Kleingartenkolonie, die ehemals den jetzt in Anspruch genommenen Schulstandort umfasste.

1.2.3 **Funktion des Gebietes**

Wie unter den Punkten 1.2.1 und 1.2.2 dargestellt, befindet sich der Planbereich im dicht bebauten Innenstadtbereich. Dieser Teil der Innenstadt ist gekennzeichnet durch eine überwiegende Wohnnutzung mit einem auffälligen Anteil an öffentlichen Gebäuden wie Schulen, Kindertagesstätten, Gerichten, Seniorenheimen, Kirchen.

Bedingt durch den Lietzensee und der umgebenden Parkanlagen und der sich daraus ergebenden guten Wohnlage mit entsprechenden Mietpreisen, handelt es sich im Bereich zwischen Kaiserdamm, Suarezstraße, Bahngelände und Stadtautobahn um ein „gutbürgerliches“ Wohnquartier.

Die dazwischen befindlichen Wohnstraßen werden auf Grund des verhältnismäßig engen Querschnittes und in Folge des hohen Anteils an belegten Stellplätzen am Straßenrand nicht als Durchgangsstraßen genutzt.

Abgesehen von den durch die großen Hauptverkehrsstraßen (Kaiserdamm, Neue Kantstraße, Stadtautobahn) hervorgerufenen Beeinträchtigungen ergibt sich durch die vorstehend aufgeführten Gegebenheiten für den innerstädtischen Bereich trotz der Bebauungsdichte eine qualitativ ansprechende und für innerstädtische Verhältnisse überwiegend relativ ruhige Wohnlage.

1.2.4 **Planungsrechtliche Ausgangslage**

1.2.4.1 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 10. 1998, zuletzt geändert am 16. 1. 2001, beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs VII-25-1 folgende Ausweisungen:

- Art der Nutzung: Wohnbaufläche W1, das beinhaltet traditionelle Block- und Blockrandbebauung; fünf und mehr Geschosse.
- Maß der Nutzung: GFZ über 1,5.

1.2.4.2 **Verbindliche Bauleitplanung**

Bebauungsplan VII-25

Der Bebauungsplan VII-25, festgesetzt am 26. 8. 1957, beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs VII-25-1 folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Schulstandort.
- Maß der Nutzung: Ohne GFZ-Angabe. Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch Baugrenzen in Verbindung mit einer Baumassenzahl (4,0) für den Schulstandort und Angabe der Traufhöhe von 20,5 m für die angrenzende Wohnbebauung.

2. PLANINHALT

2.1 WESENTLICHER INHALT

Zur Umsetzung der sich aus den Ausführungen unter Punkt 1.1 ergebenden Zielvorstellungen werden durch den Bebauungsplan-Entwurf VII-25-1 folgende wesentlichen Festsetzungen vorge-
sehen:

- a). Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- b). Maß der Nutzung: Geschossfläche 7.600 m², das entspricht einer GFZ von 2,6.
Bei vollständiger Ausnutzung der durch Baugrenzen vorgegebenen bebaubaren
Flächen ergibt sich eine GRZ von rd. 0,5.
Auf Grund der unterirdischen Anlegung von Stellplätzen (Tiefgaragen) kann die
GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten
werden.
- c). Bauweise: geschlossene Blockrandbebauung, generelle Oberkante der Gebäude 59,5 m
ü.
NHN. Bei einer Höhe der Geländeoberfläche von ca. 35,3 m ü. NHN ergibt sich
eine maximale Gebäudehöhe von rd. 24 m, das entspricht 7 Vollgeschossen.
Für einen kleineren „Zwischenbauteil“ wird die Oberkante des Gebäudes auf
53,0m abgesenkt. Das entspricht einer Gebäudehöhe mit 5 Vollgeschossen.
- d). sonstige Festsetzungen:
Durch textliche Festsetzungen (TF) werden noch folgende wesentliche Regelungen vorgenom-
men:
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (s. TF 1).
 - Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen
mitzurechnen, die sich nicht in Vollgeschossen, wie z. B. im Dachraum befinden (s. TF 2).
 - Die generelle Höhenbegrenzung [s. Pkt. c.)] kann in Einzelfällen ausnahmsweise bis zu einer
maximalen Höhe von 61,0 m ü. NHN zugelassen werden (s. TF 3).
 - Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig (s. TF 4).
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten
(s. TF 5).
 - Als Brennstoffe für Heizungen werden nur bestimmte, die Luft nur gering belastende Brennstoffe
zugelassen (s. TF 6).
 - Außer Kraft setzen aller bisherigen planungs- und baurechtlichen Regelungen gemäß § 9 Abs. 1
BauGB (s. TF 8).

2.2 ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG

2.2.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes (s.a. Pkt. 1.1)

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs VII-25-1 handelt es sich um das Grund-
stück Trendelenburgstraße 8-9. Dieses Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des festge-
setzten Bebauungsplanes VII-25. Dieser Bebauungsplan setzte für das Grundstück Trendelen-
burgstraße 8-9 die Nutzung als Schulstandort fest. Nachdem die Abteilung Volksbildung 1994 fest-
stellte, dass der Bedarf für den zu realisierenden Schulstandort ohne Inanspruchnahme des
Grundstücks Trendelenburgstraße 8-9 für die Zukunft gedeckt ist, konnte dieses Grundstück einer
anderen Nutzung zugeführt werden.

Demzufolge wurde 1996 der Bebauungsplan-Entwurf VII-25-1 für das Grundstück Trendelenburg-
straße 8-9 aufgestellt mit dem damaligen Ziel der Verwendung als Gemeinbedarfsfläche für die Er-
richtung eines Pflegewohnheims. Dieser Standort wurde 1997 wieder aufgegeben, so dass nun-
mehr die Möglichkeit besteht, das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen.

Auf Grund der nachbarschaftlichen Gegebenheiten fügt sich eine Wohnnutzung an dieser Stelle
sehr gut ein. An das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 angrenzend befinden sich mehrere
Wohnhäuser, die zum Teil mit großflächigen, fensterlosen Wandflächen zur Trendelenburgstraße

hin sichtbar sind. Durch eine geschickte Anordnung einer Neubebauung kann, bzw. sollte an diese Wandflächen angebaut werden. Der Bebauungsplan-Entwurf VII-25-1 ist daher durch entsprechende Festsetzungen (Nutzungsmaße in Verbindung mit Baukörper-Ausweisungen) so gestaltet worden, dass eine Verdeckung der Wandflächen erfolgen wird.

Der Bebauungsplan-Entwurf gewährleistet somit eine den Gegebenheiten entsprechende Komplettierung der Bebauung.

2.2.2 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Den Ausführungen unter Pkt. 1.2.4.1 ist zu entnehmen, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Gebietsfestsetzung (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes vereinbar ist.

2.2.3 **Vorgesehene Festsetzungen**

2.2.3.1 **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus den unter Pkt. 1.1 dargestellten Ausführungen. Es handelt sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs VII-25-1 um einen Teil des festgesetzten Bebauungsplanes VII-25, der nunmehr einer anderen Nutzung zugeführt werden soll als die, die durch den festgesetzten Bebauungsplan für diesen Teilbereich festgesetzt worden war.

2.2.3.2 **Art der Nutzung**

Das bebaubare Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs VII-25-1 soll als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Demnach sind als Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Geschäfte, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe, Räume für freiberuflich Tätige sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen werden: Hotels, Pensionen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Die in Nr. 4 - 5 genannten Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch eine textliche Festsetzung (Nr. 1) ausgeschlossen (s. a. Pkt. 2.2.3.6).

Auf Grund der benachbart vorhandenen Wohnnutzung ist das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 für Wohnzwecke sehr gut geeignet.

2.2.3.3 **Maß der Nutzung**

Als Maß der Nutzung ist vorgesehen, durch den Bebauungsplan eine höchstzulässige Geschossfläche von 7.600 m² festzusetzen. Das entspricht bei einer Grundstücksgröße von rd. 2.900 m² einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,6.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen mitzurechnen sind, die sich nicht in Vollgeschossen befinden. Dadurch wird gewährleistet, dass ein eventueller Ausbau von Dachgeschossen nicht zu einer weiteren Erhöhung der GFZ führen würde.

Die Überschreitung gegenüber dem in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwert (GFZ 1,2) ist gemäß Anwendung von § 17 Abs. 3 BauNVO gerechtfertigt durch folgende Faktoren:

- Das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs befindet, ist seit in Kraft treten der Baunutzungsverordnung (1. 8. 1962) überwiegend bebaut.
- Die GFZ von 2,6 entspricht der Bebauungsdichte der vorhandenen Bebauung innerhalb des umgebenden Baugebietes.
- Aus städtebaulichen Gründen (s. a. Pkt. 2.2.3.5) ist es erforderlich, das Gebäudeausmaß (und demzufolge auch das Maß der Nutzung) der Neubebauung an die vorhandene Bebauung anzupassen.
- Es sind keine sonstigen öffentlichen Belange erkennbar, die der vorgesehenen GFZ entgegenstehen.

Als ausgleichende Umstände bzw. Maßnahmen, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, sind zu nennen:

- Durch das an der nördlichen Grundstücksgrenze angrenzende Schulgrundstück und durch die angrenzenden Freiflächen der Grundstücke Kuno-Fischer Straße 18 und Suarezstraße 28 ergibt sich insgesamt eine gute Freifächensituation um die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung.
- Die durch den Bebauungsplan vorgegebene Stellung und die höchstzulässige Höhengestaltung von neu zu errichtenden Gebäuden gewährleisten eine ausreichende Besonnung und Belichtung.
- Für das durch den Bebauungsplan festzusetzende Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch für den Fall, dass Tiefgaragen angelegt werden. Zur Sicherstellung von Begrünungsmaßnahmen hat die Erdüberdeckung bei Tiefgaragen mindestens 0,60 m zu betragen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar (s. Pkt. 3.1).
- In die Bedürfnisse des Verkehrs wird nicht eingegriffen.

2.2.3.4 **Bebaubare Fläche**

Bei vollständiger Ausnutzung der durch Baugrenzen vorgegebenen bebaubaren Flächen ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,5. Auf Grund der unterirdischen Anlegung von Stellplätzen (Tiefgarage) kann die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Die maximale Ausnutzung der Maßzahl ist vertretbar, da zum einen gemäß der vorgesehenen textlichen Festsetzung Nr. 4 die nicht überbauten Grundstücksflächen nicht nur frei bleiben von der Anlegung von Stellplätzen, sondern zum anderen diese Flächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 auch gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

2.2.3.5 **Bauweise**

Da davon auszugehen ist, dass die höchstzulässige Geschossfläche von 7.600 m² vollständig ausgenutzt wird, ergibt sich in Verbindung mit der Vorgabe der Baugrenzen und der höchstzulässigen Gebäudehöhe eine geschlossene Randbebauung mit überwiegend 7 Vollgeschossen.

Für einen „Zwischenbauteil“ an der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze (angrenzend an das Schulgrundstück, bzw. an die öffentliche Durchwegung) wurde zum Zweck der besseren Besonnung, bzw. Belichtung der angrenzenden Gebäudeteile und des innenliegenden Freiflächenbereichs die maximale Gebäudehöhe auf 53,0 m ü. NHN begrenzt. Daraus ergibt sich eine um 2 Geschosse niedrigere Gebäudehöhe. Dadurch wird auch für die frühen Morgen- bzw. Vormittagsstunden sowie für das Herbst- und Winterhalbjahr die einfallende Lichtmenge erweitert.

Der Abstand der an der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze gelegenen Gebäude beträgt rd. 10,0 m zur öffentlichen Durchwegung und somit 14 bis 17 m bis zum angrenzenden Schulsport-Ballspielfeld. Die gemäß Bauordnung erforderlichen Abstände von $\frac{1}{2}$ H zur Grundstücksgrenze werden dabei nicht vollständig eingehalten. Es kommt zu geringfügigen Überschreitungen der Abstandsflächen auf den Bereich der öffentlichen Durchwegung bzw. auf das Ballspielfeld. In Anbetracht dieser Nutzungen ergeben sich aus der Überschreitung der Abstandsflächen keinerlei nachteilige Auswirkungen. Die Überschreitungen der Abstandsflächen ergeben sich aus der erforderlichen Anordnung der Gebäude. Zur Abdeckung der Brandgiebel der Gebäude Kuno-Fischer-Straße 19 und 20 ist an die vorhandenen Gebäudekanten anzuschließen. Die sich anschließende Neu-Bebauung ist zur Gewährleistung einer möglichst günstigen Grundrissbildung und zur Wahrung einer möglichst großen Innenhof-Freifläche entsprechend angeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird in gewissem Umfang eine Eckbetonung zur städtebaulichen Akzentuierung im Bereich der Dachlandschaft über die generell zulässige Gebäudehöhe hinaus ermöglicht.

Die Anordnung der Bebauung ist in Bezug auf eine geordnete Einfügung der Neubebauung in die vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten so erforderlich. Zum einen sollen durch das Ab-

rücken zur seitlichen Grundstücksgrenze an der öffentlichen Durchwegung, angrenzend an das Schulgrundstück, eventuell entstehende Lärm-Beeinträchtigungen zwischen der vorhandenen Schule und der zukünftigen Wohnbebauung so gering wie möglich ausfallen. Zum anderen sollen durch die Anschlüsse der Neubebauung an den vorhandenen Bestand die seitlich und rückwärtig an das Neubaugrundstück angrenzenden großflächigen, fensterlosen Giebelseiten möglichst vollständig abgedeckt werden.

Der Eigentümer bzw. Nutzer des Nachbargrundstücks ist durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt worden. Auf bezirklicher Ebene wurde die Abteilung Bildung, Kultur und Sport / Immobilienfachvermögen beteiligt, auf Ebene des Senats die Verwaltung für Schule, Jugend und Sport. Die bezirkliche Fachverwaltung hat keine Stellungnahme abgegeben. Die Senatsverwaltung hat mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen.

2.2.3.6 Ausschluss bestimmter Nutzungen (s. TF Nr. 1)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sollen durch die textliche Festsetzung Nr. 1 grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Diese Maßnahme dient dem Schutz der Wohnqualität, der Verkehrssicherheit und dem Stadtbild. Die vorgenannten Betriebsarten würden sich störend auf die Wohnruhe auswirken, sie würden zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr in den durch den ruhenden Verkehr beengten umliegenden Straßen hervorrufen und das Ortsbild würde durch eine niedrige Bebauung durch das Freibleiben der vorhandenen benachbarten fensterlosen Wandflächen lückenhaft und ungeordnet erscheinen.

2.2.3.7 Nutzung und Gestaltung der Freiflächen (s. TF Nr. 4 und 5)

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 wird festgesetzt, dass auf nicht bebaubaren Flächen keine Stellplätze angelegt werden dürfen und dass diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird die Abdeckung einer Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zwingend vorgeschrieben. Dadurch wird gewährleistet, dass auch über der Tiefgarage Büsche und kleinere Bäume angepflanzt werden können. Die Festsetzung bietet somit einen größeren Gestaltungsrahmen hinsichtlich der Art der Begrünung. Dadurch ist die Möglichkeit für ökologisch, bzw. kleinklimatisch wirksame Begrünungsmaßnahmen (viel Blattwerk ergibt eine höhere Sauerstoffproduktion und eine höhere Staubbindung) gegeben.

Diese Festsetzungen dienen der Wohnqualität der zukünftigen Wohnungen ebenso wie denen der vorhandenen direkt angrenzenden Wohnungen.

2.2.3.8 Einschränkung von Heizstoffen (s. TF Nr. 6)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird nur die Verwendung von bestimmten, die Luft nur gering belastenden Brennstoffen für die Beheizung der Gebäude zugelassen.

Diese Festsetzung erfolgt, um die Belastung der Luft mit Schadstoffen in dem ohnehin bereits stark belasteten Innenstadtbereich zu begrenzen.

Die gemäß der textlichen Festsetzung vorzunehmenden Maßnahmen entsprechen zudem den Konsequenzen, die sich aus der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Ausweisung als Vorranggebiet für Luftreinhaltung ergeben. Erdgas weist die geringsten Emissionen nach der Verbrennung auf. Die Anerkennung von Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff erfolgt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes den hier gegebenen Erforderlichkeiten entsprechend hinreichend bestimmt.

2.2.3.9 Außer Kraft setzen von bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (s. TF Nr. 8)

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. 8 eine Aussage über das Ersetzen bestimmter bisheriger Vorschriften.

3. **AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

3.1 **AUSWIRKUNGEN AUF DIE BISHERIGE NUTZUNG SOWIE AUF NATUR UND UMWELT**

Das durch den Bebauungsplan-Entwurf VII-25-1 für eine Bebauung vorgesehene Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 wurde seit Jahrzehnten genutzt durch gewerbsmäßig vermietete Kraftfahrzeug-Garagen. Dieser Nutzung wurde im September 2000 im Hinblick auf die zu erwartende Wohnbebauung gekündigt.

Auf Grund der bisherigen gewerblichen Nutzung gab es auf dem Grundstück bis auf wenige Bäume keinerlei nennenswerte Vegetation. Bei den Bäumen, die ggf. gemäß der Baumschutzverordnung bewertet werden müssen, handelt es sich nach augenscheinlicher Einschätzung zum einen um

einen Baum mit fünf Stämmen und um drei in einer Reihe stehende Einzelbäume. Die Entscheidungen über einen eventuellen Verbleib, Umsetzung oder Ersatzpflanzungen wird durch das Umweltamt vorgenommen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Davon abgesehen ist insgesamt festzustellen, dass durch die Inanspruchnahme des Grundstücks Trendelenburgstraße 8-9 für Baumaßnahmen keine ökologisch bedeutsame Substanz verloren geht. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, dass nach Durchführung der Baumaßnahmen durch die Begrünung der Freiflächen (s. Pkt. 2.2.3.7) deutlich mehr an Vegetation auf dem Grundstück vorhanden sein wird, als das bisher der Fall war.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass das zur Bebauung vorgesehene Grundstück auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-25 auch bislang schon „Baulandqualität“ besaß [s. Pkt. 1.2.4.2 b).].

Im Vergleich mit dem bisher gültigen Planungsrecht (Bebauungsplan VII-25) und dem zukünftig festzusetzenden Planungsrecht (Bebauungsplan-Entwurf VII-25-1) ergibt sich auch, dass die Freiflächenverhältnisse sich nur unwesentlich verändern. Im Bereich des Bebauungsplanes VII-25 ergab sich für das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 aus der Baukörperausweisung eine GRZ von ca. 0,4. Im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs VII-25-1 ergibt sich eine GRZ von 0,5 (s. Pkt. 2.2.3).

Aus allen dargelegten Gründen ergibt sich kein Belang, der gemäß § 1a BauGB weitergehend abzuwägen wäre.

3.2 **MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG**

Das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 befand sich im Besitz des Landes Berlin und wurde Ende 2000 an einen Investor mit der Verpflichtung der Bebauung für Wohnzwecke verkauft. Somit wurde gewährleistet, dass keine Vorhaben beantragt werden, die den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs zuwiderlaufen. Daher sind weitergehende Maßnahmen zur Sicherung der Planung nicht erforderlich.

3.3 **SOZIALPLAN**

Die Umsetzung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs VII-25-1 hat keine Konsequenzen, die eine Aufstellung eines Sozialplanes gemäß § 18 BauGB erforderlich machen würde.

3.4 **HAUSHALTSMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN**

Auswirkungen auf Einnahmen:

Das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 wurde Ende 2000 vom Land Berlin -zweckgebunden für die Errichtung von Wohngebäuden- an einen Investor verkauft.

Auswirkungen auf Ausgaben: keine.

4. VERFAHRENSABLAUF

4.1 MITTEILUNG DER BEZIRKLICHEN PLANUNGSABSICHT

Gemäß § 3a AGBauGB wurde die Absicht, den Bebauungsplan VII-25-1 aufstellen zu wollen, mit Schreiben vom 16. 5. 1995 an die nachfolgend unter a). - c). aufgeführten Dienststellen mitgeteilt. Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfs war zu diesem Zeitpunkt die vorgesehene Festsetzung des Grundstücks Trendelenburgstraße 8-9 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pfleghaus“.

a). Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen -Abt. II E-

Die Senatsverwaltung teilte mit Schreiben vom 12. 6. 1995 mit, dass gegen die Absicht, den vorgenannten Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen und dass das Verfahren nach § 4 AGBauGB durchgeführt wird.

b). Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie -Abt. II-

c). Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe -Abt. III-

Von den unter b). und c). genannten Senatsverwaltungen liegen keine Antworten vor.

Nach der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs (s. Pkt. 4.4ff) durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf am 24. 4. 2001 -mit der Maßgabe, dass das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 nunmehr zum Zwecke einer Wohnbebauung als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll- erfolgte eine Mitteilung an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -Abt. I D 2- mit Schreiben vom 7. 5. 2001.

Mit Schreiben vom 7. 6. 2001 teilte die Senatsverwaltung mit, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen und dass das Bebauungsplanverfahren nunmehr gemäß § 6 AGBauGB durchgeführt wird.

4.2 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.2.1 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg hat gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB in seiner Sitzung am 23. 4. 1996 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 79 die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-25-1 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 2. 4. 1996 beschlossen.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes war die vorgesehene Festsetzung des Grundstückes Trendelenburgstraße 8-9 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pfleghaus“.

4.2.2 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. 25 am 10. 5. 1996 auf Seite 1678.

4.3 BÜRGERBETEILIGUNG gemäß § 3 (1) BauGB („frühzeitige“ Beteiligung)

4.3.1 Öffentliche Bekanntmachungen

Über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch:

- „amtliche Bekanntmachungen“ am 10. 5. 1996 in 3 Berliner Tageszeitungen
- Bekanntmachung im Landespressdienst.

4.3.2 Durchführung

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB im Stadtplanungsamt Charlottenburg in der Zeit vom 20. 5. - 20. 6. 1996 durchgeführt.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke der Planung informieren sowie Hinweise und Meinungsäußerungen vortragen. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen dafür Montag bis Mittwoch von 9:00 - 15:30 Uhr, Donnerstag von 9:00 - 18:00 Uhr, Freitag von 9:00 - 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

4.3.3 **Ergebnis**

Über die Anzahl der Besucher können keine Angaben gemacht werden, da Aufzeichnungen hierüber nicht vorliegen.

Eine Besucherin gab schriftlich den Hinweis, dass sie die Errichtung eines Pflegeheimes an dem vorgesehenen Standort nicht für erforderlich hält. Auf Grund des hohen Kinderanteils im Wohngebiet am Lietzensee ist sie der Auffassung, dass in wenigen Jahren Einrichtungen für Jugendliche in diesem Bereich erforderlich wären.

Eine Auswertung der Hinweise ist in der Folgezeit nicht durchgeführt worden, da die Abteilung Soziales auf entsprechende Anfragen hin mit Schreiben vom 4. 12. 1997 mitteilte, dass sie den Standort für ein Pflegewohnheim endgültig aufgegeben habe.

4.4 **1. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS**

In Folge des Entfalls des Standortes für ein „Pflegewohnheim“ (s. Pkt. 4.3.3) bestand die Erforderlichkeit der Änderung des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs.

Auf Grund der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung wurde nunmehr eine sich in die Umgebung einfügende Wohnbebauung vorgesehen (s. Pkte. 2.2.1 und 2.2.3.2).

Der Bebauungsplan gewährleistet dadurch eine an die Gegebenheiten angepasste Komplettierung der vorhandenen Bebauung,

4.4.1 **Beschlussfassung**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat gemäß § 6 AGBauGB in seiner 16. Sitzung am 24. 4. 2001 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 37 vom 17. 4. 2001 die Änderung des Bebauungsplanes VII-25-1 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 17. 4. 2001, Reg.-Nr. 2129 beschlossen.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist nunmehr die vorgesehene Festsetzung des Grundstückes Trendelenburgstraße 8-9 als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

4.4.2 **Öffentliche Bekanntmachungen, Informierungen von Dienststellen**

Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes wurde, da die Grundzüge der bisherigen Planung weitgehend geändert wurden, erneut als Aufstellung des Bebauungsplanes im Amtsblatt von Berlin Nr. 23 am 4. 5. 2001 auf Seite 1792 bekannt gegeben.

Informierungen innerhalb des Bezirksamtes, einschließlich BVV

Mit Schreiben vom 7. 5. 2001 wurde das BWA über die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs informiert.

Die BVV wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 184/1 vom 8. 5. 2001 über die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs informiert.

Information an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Gleichzeitig mit der Information über die erneute Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -Abt. I D 2- mit Schreiben vom 7. 5. 2001 über die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs informiert.

Mit Schreiben vom 7. 6. 2001 teilte die Senatsverwaltung mit, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen und dass das Bebauungsplanverfahren nunmehr gemäß § 6 AGBauGB durchgeführt wird.

4.5 **ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Durch die unter Pkt. 4.4 dargelegte Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die Grundzüge des bisherigen Planentwurfs berührt. Daher wurde die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt.

4.5.1 **Beschlussfassung**

Der Beschluss zur Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zusammen mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes gefasst in der 16. Sitzung des Bezirksamtes am 24. 4. 2001 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 37 vom 17. 4. 2001.

4.5.2 **Öffentliche Bekanntmachungen, Informierungen von Dienststellen**

Über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch:

- „amtliche Bekanntmachungen“ am 11. 5. 2001 in 2 Berliner Tageszeitungen
- Bekanntmachung im Landespressedienst am 10. 5. 2001
- Bekanntmachung am 9. 5. 2001 im Internet unter Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Ausstellungshinweise
- schriftliche Mitteilung vom 7. 5. 2001 an folgende Dienststellen:
 - Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Bauwesen und Umweltschutz, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
 - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -Abt. I D 2-
- Vorlage zur Kenntnisnahme vom 8. 5. 2001 auf Drucksache Nr. 184/1 an die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf.

4.5.3 **Durchführung**

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 AGBauGB durchgeführt im Stadtplanungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf in der Zeit vom 14. 5. - 15. 6. 2001.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke der Planung informieren sowie Hinweise und Meinungsäußerungen vortragen. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen dafür Montag bis 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.

4.5.4 **Ergebnis**

Über die genaue Anzahl der Bürger, die sich die Ausstellung angesehen haben, kann keine sichere Aussage gemacht werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auch Bürger die Ausstellung angesehen haben, ohne sich bei einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zu melden.

Bei einem Mitarbeiter vorgesprochen hat ein Bürger, der sich in der Hauptsache nach der Art der geplanten Wohnungen erkundigte. Nach Erläuterungen des Bebauungsplanes hatte er keinerlei Einwände.

4.6 **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

4.6.1 **Beschlussfassung**

Der Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 BauGB) erfolgte durch das Bezirksamt gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB zusammen mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 37 in der 16. Sitzung des Bezirksamtes am 24. 4. 2001.

4.6.2 **Durchführung**

Mit Schreiben vom 20. 6. bzw. 26. 6. 2001 wurden durch das Stadtplanungsamt 32 Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können angeschrieben und um Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen gebeten.

Zur Information über die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs waren farbige Kopien des Bebauungsplan-Entwurfs vom 17. 4. 2001, Reg.- Nr. 2129 sowie Kopien der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf vom 20. 6. 2001 beigelegt. Die Schreiben wurden am 20. 6. bzw. am 26. 6. 2001 abgesandt. Zur Beantwortung wurde eine Frist bis zum 30. 7. 2001 eingeräumt.

4.6.3 **Ergebnis**

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange, die um eine Stellungnahme gebeten wurden, gingen 29 schriftliche Stellungnahmen ein.

2 Träger öffentlicher Belange (BWA und SE Lieg) machten Bedenken geltend:

- Das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt erhob Bedenken gegen die textliche Festsetzung Nr. 4, weil durch das vorgesehene generelle Verbot von Werbeanlagen auch die Werbung an der Stätte der Leistung ausgeschlossen wäre.
- Die Serviceeinheit Liegenschaften macht darauf aufmerksam, dass die unter Pkt. 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte Kaufpreissumme (als haushaltmäßige Auswirkung des Bebauungsplanes) aus datenschutzrechtlichen Gegebenheiten nicht zu benennen ist.

6 Träger öffentlicher Belange übermittelten Hinweise, die zwar nicht für die Bearbeitung des Bebauungsplanes, wohl aber bei der Umsetzung entsprechender Baumaßnahmen von Belang sein können und daher im Rahmen der Bauberatung auch dem jeweiligen Bauherrn mitgeteilt werden sollten.

1 Träger öffentlicher Belange (Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg) begrüßte ausdrücklich die vorgesehene wesentliche Zielsetzungen des Bebauungsplanes.

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

Wie der Auswertung der Stellungnahmen zu entnehmen ist (s. Pkt. 4.6.3), ergaben sich folgende Änderungen:

- im Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung Nr. 4, mit der bisher Werbeanlagen gänzlich ausgeschlossen waren, wurde dahingehend geändert, dass zukünftig Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig bleiben. Ein völliger Ausschluss von Werbeanlagen wäre im vorliegenden Bereich unverhältnismäßig und er ist auch aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

- in der Begründung:

Die vorerwähnte Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird in der Begründung dargestellt.

Des Weiteren entfällt zukünftig -gemäß dem Hinweis der Abteilung Finanzen, Wohnen und Liegenschaften, Serviceeinheit Liegenschaften- aus datenschutzrechtlichen Gründen die Nennung des Kaufpreises unter Pkt. 3.4 (Haushaltmäßige Auswirkungen) der Begründung.

Die Änderungen wurden in die Planfassung für die öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

4.6.5 **Informierungen der Träger öffentlicher Belange**

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. 8. 2001 über die Auswertung der Stellungnahmen informiert.

4.7 **2. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS**

Auf Grund des Ergebnisses der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (s. Pkt. 4.6.4) und in Folge der Konkretisierung des geplanten Bauvorhabens beschloss das Bezirksamt die nachfolgend aufgeführten Änderungen.

4.7.1 **Beschlussfassung**

Das Bezirksamt hat gemäß § 6 AGBauGB in seiner 41. Sitzung am 30. 10. 2001 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 41 vom 30. 10. 2001 die Änderung des Bebauungsplanes VII-25-1 auf der Grundlage des bisherigen Planentwurfs vom 17. 4. 2001, Reg.-Nr. 2129 folgende Änderungen beschlossen und anschließend in die Planfassung vom 9. 11. 2001 (Reinplan) eingearbeitet:

- Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde dahingehend geändert, dass der letzte Satz -„Werbeanlagen sind unzulässig.“- entfiel.

Das bisher vorgesehene generelle Verbot von Werbeanlagen entfiel, da hierdurch auch die Eigenwerbung für Gewerbebetriebe an der Stätte der Leistung unzulässig wäre. Dies ist aber städtebaulich nicht begründbar. Werbeanlagen für andere Zwecke sind gemäß § 11 Abs. 3 BauOBl in dem hier vorgesehenen „allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ohnehin unzulässig. Insofern ist das bisher vorgesehene zusätzliche Verbot durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.

- Die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude wurde nunmehr begrenzt durch die Angabe der höchstzulässigen Gebäudehöhe. Die bisher vorgesehene Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Geschosse entfiel.
- Zusätzlich wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen (zukünftig Nr. 3), durch die eine Überschreitung der generellen Höhenbegrenzung in bestimmtem Umfang zugelassen werden kann.

Auf Grund von Konkretisierungen der Planungsüberlegungen hinsichtlich der Höhengestaltung der durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Gebäude hat sich herausgestellt, dass es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Höhe der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplan durch Angabe der höchstzulässigen Gebäudehöhe in Metern anzugeben und nicht, wie bisher vorgesehen, durch eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Durch das Einfügen von bauordnungsrechtlich als Nichtvollgeschosse einzustufender Anteile ist eine Höhen-

entwicklung vorstellbar, die deutlich über das Maß hinausgeht, dass der Konzeption des Bebauungsplanes zu Grunde liegt. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 ist, da es an drei bestehende Häusergiebel anschließt, als Schließung einer Baulücke zu verstehen und muss sich in seiner Dimensionierung dementsprechend in die vorhandene Bebauung harmonisch einfügen.

Die zusätzliche zukünftige textliche Festsetzung Nr. 3 wird aufgenommen, um eine sich einfügende Eckbetonung im Bereich der Dachlandschaft zu ermöglichen.

- Die bisher vorgesehenen Baugrenzen im Bereich zu den seitlichen Grundstücksgrenzen werden geringfügig verändert.

Die Konkretisierung der Planungsüberlegungen hat ergeben, dass aus Gründen der Optimierung der Grundrissgestaltung die bisher vorgesehenen Baukörperfestsetzungen in geringem Umfang verändert werden müssen.

- Die Ausdehnung der Tiefgarage wird zur nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 38m um 1m vergrößert.

Die Vergrößerung der Tiefgarage um einen Streifen von ca. 38 X 1m ist erforderlich zur Optimierung der Anordnung der Stellplätze.

4.7.2 **Informierungen von Dienststellen**

Informationen innerhalb des Bezirksamtes, einschließlich BVV

Mit Schreiben vom 31. 10. 2001 wurden das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt und das Schul- und Sportamt über die Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die BVV wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme auf Drucksache Nr. 354/1 über die Änderungen des Plan-Entwurfes informiert.

Informationen an Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 31. 10. 2001 wurden die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung -ID- und Schule -IX B- informiert.

4.8 **BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 (2) BauGB („öffentliche Auslegung“)**

4.8.1 **Beschlussfassung**

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zusammen mit dem Beschluss über die Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 91 in der 41. Sitzung am 30. 10. 2001.

4.8.2 **Öffentliche Bekanntmachungen, Informierungen von Dienststellen**

Über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch:

- Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin vom 9. 11. 2001, Nr. 59, S. 4932,
- „amtliche Anzeigen“ am 16. 11. 2001 in 2 Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Landespressedienst am 16. 11. 2001,
- Aushang der Veröffentlichung über die Bürgerbeteiligung in den Schaukästen der Rathäuser Otto-Suhr-Allee und Fehrbelliner Platz während der Zeit der Beteiligung,
- Bekanntmachung der Pressestelle im Internet
- schriftliche Mitteilung vom 31. 10. 2001 an folgende Dienststellen:
 - Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf,
 - Abt. Bauwesen und Umweltschutz, - Bau- und Wohnungsaufsichtsamt,
 - Abt. Bildung, Kultur und Sport, - Schul- und Sportamt;
 - Senatsverwaltungen für - Stadtentwicklung -ID-,
- Schule -IX B-;
- schriftliche Mitteilungen an die gemäß § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange (siehe Pkt. 4.6.2);
- Vorlage zur Kenntnisnahme auf Drucksache Nr. 354/1 an die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf.

4.8.3 **Durchführung**

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB durchgeführt im Stadtplanungsamt, Fehrbelliner Platz in der Zeit vom 19. 11. - 21. 12. 2001.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich über den vorgesehenen Inhalt und über die Auswirkungen des Bebauungsplanes informieren sowie Anregungen und Hinweise vorbringen. 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.

4.8.4 **Quantitatives Ergebnis**

Während der Auslegungsfrist erschienen 8 Besucherinnen bzw. Besucher, darunter 1 Vertreterin des Naturschutzbundes Deutschland (NABU), Landesverband Berlin, von dem anschließend eine schriftliche Stellungnahme einging.

1 Bürgerin erkundigte sich telefonisch.

Von 2 Trägern öffentlicher Belange gingen je eine Stellungnahme ein.

Nach Beendigung der Bürgerbeteiligung gingen beim Stadtplanungsamt noch folgende Stellungnahmen ein:

- a). eine schriftliche Stellungnahme („Einspruch“) von der Hausverwaltung des angrenzenden Gebäudes Trendelenburgstraße 10,

- b). eine telefonische Anfrage eines Miteigentümers des Grundstückes Trendelenburgstraße 10/
Suarezstraße 28,
- c). eine schriftliche Stellungnahme („Einwendungen“) von zwei Bewohnern des Gebäudes Suarezstraße 28.

4.8.5 Auswertung der vorgetragenen Belange

Von den Besuchern erkundigten sich 2 im wesentlichen um Informationen für ihre eigene berufliche Tätigkeit zu erhalten.

Die Vertreterin des NABU erkundigte sich im wesentlichen nach Möglichkeiten, naturschützende Maßnahmen in den Plan aufzunehmen.

Die anschließend vom NABU eingegangene schriftliche Stellungnahme enthielt keine Bedenken.

Ein Besucher äußerte Bedenken hinsichtlich möglicher Verschattung, Baulärm und Lärmentwicklung in Folge des privaten Kinderspielplatzes, der gemäß Bauordnung im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme anzulegen ist.

Die übrigen Besucher erkundigten sich generell nach dem Inhalt und den Auswirkungen der Planung sowie nach den zu erwartenden Terminen hinsichtlich Baubeginn bzw. Fertigstellung.

Die Anruferin beklagte den bereits durchgeführten Entfall eines mehrstämmigen Baumes und wünschte sich anstelle der geplanten Bebauung eine Grünfläche.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beinhalteten keine Bedenken.

Nach Erläuterung und Erörterung des Planinhaltes und der zu erwartenden Auswirkungen ergaben sich bei keinem Besucher aufrecht zu erhaltende Bedenken.

Inwieweit die Anruferin sich von den planungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen hat überzeugen lassen bleibt fraglich. Das ausdrücklich vorgetragene Angebot, sich im Stadtplanungsamt an Hand des Planes die Belange noch einmal ausführlich zu erörtern, hat sie abgelehnt. Eine schriftliche Stellungnahme erfolgte nicht.

zu 4.8.4 a): Auf Grund telefonischer Erläuterungen zu den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes seitens eines Mitarbeiters des Stadtplanungsamtes sowie der Klärung zwischen dem unter Pkt. 4.8.4 -b). genannten Eigentümer mit der Hausverwaltung erklärte die Hausverwalterin mit Schreiben vom 29. 1. 2002, dass der Einspruch nicht mehr aufrecht erhalten wird.

zu 4.8.4 b): Durch die telefonische Anfrage des Miteigentümers fand durch einen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes eine eingehende Erörterung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes statt. Darüber hinaus wurden dem Eigentümer Auszugskopien zum Bebauungsplan-Entwurf zugesandt. Daraufhin erfolgte die vorgenannte telefonische Mitteilung der Hausverwalterin hinsichtlich der Klärung mit dem Eigentümer. Die seitens des Stadtplanungsamtes an den Eigentümer vorgeschlagene Möglichkeit einer schriftlichen Äußerung erfolgte nicht.

zu 4.8.4 c): Von den beiden Bewohnern wurden folgende wesentliche Einwände vorgetragen:

c1): *„Unsere nachbarlichen Rechte sind durch das Vorhaben erheblich berührt. Durch die Schließung des Hofbereichs werden u. a. Belüftungskorridor und Sichtachsen verbaut. Erhebliche zusätzliche Verschattung der Westseite Suarezstraße 28, untere Stockwerke, würde nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens eintreten.“*

c2): *„Die Immissionserhöhungen und Verschattungen in Folge des Querriegels sind im B-Plan jedoch weder erfasst noch quantifiziert und somit nicht in die Abwägung eingestellt worden (damit liegen im Verfahren klare Abwägungsausfälle vor).“*

c3): *„Daher fordern wir, dass im B-Plan die Oberkanten des Seitenflügels und des rückwärtigen Gebäudes (an der Brandwand zur Kuno-Fischer Straße 19/20) zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Wohnqualität der vorhandenen Nachbarwohnungen deutlich auf ein geeignetes Maß reduziert werden. Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Höhen sind nicht zuzulassen.“*

c4): *„Ferner ist im B-Plan die Auflage festzusetzen, dass die Tiefgarage nicht in den Hof entlüftet wird, da andernfalls bei ungünstigen Wetterlagen überhöhte Immissionen auftreten würden.“*

c5): *„Darüber hinaus bemängeln wir, dass im B-Plan nur vier vorhandene Bäume erwähnt werden. Tatsächlich sind zwölf Bäume sowie erheblicher Bestand an Spontanvegetation vorhanden. Wir fordern eine ordentliche Bilanzierung und die Auflage des vollständigen Grünausgleichs.“*

c6): *„Selbstverständlich sind behutsame Bauweisen hinsichtlich Lärm-, Staub- und Abgasschutz gemäß Stand der Technik aufzuerlegen.“*

Die vorgenannten Einwände wurden wie folgt bewertet:

zu c1): Das geplante Bauvorhaben entspricht in seinem Umfang voll und ganz den planungsrechtlichen Vorgaben und Zulässigkeiten.

Gemäß dem Flächennutzungsplan von Berlin gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der Nutzung: Wohnbaufläche W1, das beinhaltet Block- und Blockrandbebauung, 5 und mehr Geschosse. Als Maß der Nutzung gilt: Geschossflächenzahl über 1,5.

Darüber hinaus greift das geplante Bauvorhaben in nachbarschutzwürdige Rechte nicht ein.

Die vorgesehene Bebauung entspricht in vollem Umfang der ortsüblichen und der gemäß Bauordnung Berlin zulässigen Bauweise.

Die Oberkante des geplanten Gebäudes nimmt die Oberkante des vorhandenen angrenzenden Gebäudes Trendelenburgstraße 10 genau auf.

Dabei werden die Anforderungen der Bauordnung hinsichtlich ausreichender Belichtung, Beson- nung, Belüftung sowie der Abstandsflächen zu bestehenden Gebäuden eingehalten.

Das geplante Gebäude befindet sich für einige Anwohner des Hauses Suarezstraße 28 im nördli- chen bzw. östlichen Sichtbereich. Zu einer höheren Verschattung als bisher könnte es -wenn über- haupt- allenfalls nur bei hohem Sonnenstand in den frühesten Morgenstunden kommen. Dieser Umstand unterliegt jedoch, ebenso wie eine Änderung der bisherigen Sichtbeziehungen unter den hier vorliegenden Verhältnissen, keinen nachbarschutzrechtlich zu würdigenden Bestimmungen.

zu c2).: Entsprechend der vorgenannten Bedingungen erübrigt sich daher das Begehren hinsicht- lich weitergehender Untersuchungen von möglichen Immissionserhöhungen und Verschattungen.

zu c3).: Ebenso erübrigen sich daher Überlegungen hinsichtlich einer Reduzierung der Gebäude- höhe. Im Gegenteil: durch die Aufnahme der Höhe des Nachbargebäudes sowie durch das An- bauen an die vorhandenen Brandgiebel wird der bisherige unschöne, lückenhafte Eindruck des brachliegenden Grundstückes Trendelenburgstraße 8-9 städtebaulich angemessen verbessert.

zu c4). und c6).: Die Einrichtung von Lüftungsanlagen sowie die Vorgehensweise bei der Errich- tung des geplanten Gebäudes werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- verfahrens geprüft bzw. mit berücksichtigt.

zu c5).: Bei den in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezählten Bäumen handelt es sich um diejenigen Bäume, die auf Grund des geschätzten Stammumfanges gegebenenfalls gemäß der Baumschutzverordnung bewertet werden müssen. Das heißt, dass für diejenigen Bäume, die not- wendigerweise zur Verwirklichung des Bauvorhabens gefällt werden müssen, für die aber gleich- wohl die Schutzwirkung der Baumschutzverordnung anzuwenden ist, Ersatzpflanzungen vorzu- nehmen sind. Die Entscheidung hierüber wurde durch das Umweltamt vorgenommen und dem- sprechend im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Der Bestand an Spontanvegetation ist auch nach erneuter Inaugenscheinnahme nicht als nen- nenswert einzustufen.

Im übrigen handelt es sich bei dem in Rede stehenden Grundstück planungsrechtlich um ein „Bau- grundstück“, so dass eine Bewertung hinsichtlich eines eventuellen „Eingriffs“ in Natur und Land- schaft gemäß § 1a BauGB ohnehin nicht erforderlich ist.

4.8.6 **Auswirkungen auf den Bebauungsplan**

Aufgrund der Erörterungen, Klärungen und Bewertungen der vorgetragenen Belange ergaben sich keine Änderungen des Planinhaltes. Der Bebauungsplan kann somit in der zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gekommenen Form zur Festsetzung vorbereitet werden.

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

Mit Datum vom 20. 11. 2001 wurde dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf ein Bauantrag für das Grundstück Trendelenburgstraße 8-9 vorgelegt.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs wurden von dem Bauantrag ein- gehalten.

Nach dem Stand des Bebauungsplanverfahrens konnte demnach die Zustimmung des Bezirksam- tes zu dem beantragten Bauvorhaben gemäß § 33 BauGB erteilt werden. Die Zustimmung erfolgte durch das Bezirksamt mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 27 am 24. 9. 2002. Am 8. 10. 2002 wurde dieser Vorgehensweise in der Sitzung des Ausschusses für Bauleitplanung zuge- stimmt.

4.10 **FESTSETZUNGS-VERFAHREN**

4.10.1 **Beschlussfassungen des Bezirksamtes**

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 188 fasste das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in der 67. Sitzung am 13. 5. 2003 den Beschluss über den Inhalt des Bebauungsplanes sowie den Beschluss zur weiteren Beschlussfassung durch die BVV.

4.10.2 **Beschlussfassungen der BVV**

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung vom 13. 5. 2003 auf Drucksache Nr. 535/2 fasste die Bezirksverordnetenversammlung am 26. 6. 2003 folgende Beschlüsse:

- Beschluss gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB zum Inhalt des Entwurfs des Bebauungsplanes VII-25-1 vom 9. 11. 2001 und den
- Beschluss gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zur Aufforderung an das Bezirksamt zum Erlass der Rechtsverordnung zum vorgenannten Bebauungsplan.

4.10.3 **Anzeige der vorgesehenen Festsetzung an die zuständige Senatsverwaltung**

Mit Schreiben vom 5. 8. 2003 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan VII-25-1 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor mit der Bitte um Prüfung gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB.

Mit Schreiben vom 23. 9. 2003 teilte die Senatsverwaltung mit, dass die vorgenommene Rechtskontrolle ergab, dass der Bebauungsplan zu beanstanden ist.

Beanstandet wurde, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl nicht ausreichend begründet wurde.

In der Überprüfung der Beanstandungen kam das Bezirksamt zu dem Ergebnis, dass die Beanstandung zutreffend ist. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Des Weiteren gab die Senatsverwaltung 4 Hinweise zur Vertiefung der Begründung zu bestimmten Ausführungen.

In der Überprüfung kam das Bezirksamt zu dem Ergebnis, dass in 2 Fällen die Ergänzung der Begründung berechtigt ist: unter Pkt. 2.2.3.5 der Begründung wurde zum einen die Herabsetzung der Oberkante eines Bauteils nicht begründet, zum anderen wurde die Überlagerung der Abstandsflächen nicht ausreichend begründet. In der hiermit vorliegenden Fassung der Begründung wurden die Beanstandungen und Hinweise entsprechend umgesetzt.

4.11 **WEITERES VERFAHREN**

Entsprechend der Vorgabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Zusammenhang mit der Rechtsprüfung (s. Pkt. 4.10.3) ist die nunmehr geänderte Begründung zum Bebauungsplan der Senatsverwaltung erneut vorzulegen.

Das Beschlussfassungsverfahren wird durch eine entsprechende Vorlage beim Bezirksamt eingeleitet.

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

5. **RECHTSGRUNDLAGEN**

- BauGB:** **Baugesetzbuch** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137),
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).
- AGBauGB:** **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).
- BauNVO:** **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- BezVG:** **Bezirksverwaltungsgesetz** in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521).

Berlin, den 15. 6. 2004

Thiemen
Bezirksbürgermeisterin

Gröhler
Bezirksstadtrat
