

**BEGRÜNDUNG**  
**gemäß § 9 (8) BauGB**  
**zum Bebauungsplan VII-142-1 a**  
für die Grundstücke Tharauer Allee 14/24G  
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend.

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite –B.–</b>
<b>A. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES (VII-142-1a)	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1 Stadträumliche Einordnung	3
2.2 Plangebiet und Bestand	4
2.3 Eigentumsverhältnisse	4
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.1.1 Flächennutzungsplan Berlin FNP –	4
3.1.2 Stadtentwicklungspläne (StEP)	4
3.1.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	4
3.2 Landschaftsprogramm (LaPro´94) einschließlich Artenschutzprogramm	5
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
3.4 Altlasten	6
3.5 Baulasten – Grunddienstbarkeiten	6
<b>B. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	6
2. INTENTION DES PLANES	7
3. WESENTLICHER PLANINHALT	7
4. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1 Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet	8
4.1.1 Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 zulässigen Nutzungen	8
4.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen	9
4.2 Maß der baulichen Nutzungen / Baukörperstellung	9
4.2.1 Beschränkung von Dachaufbauten	10
4.2.2 Regelungen zum Umgang mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	10
4.3 Immissionsschutz	11
4.4 Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken	11
4.5 Dachbegrünung	12
4.6 Verkehrsflächen	13
4.6.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche	13
4.7 Außerkrafttreten der bestehenden Rechtsvorschriften	13
4.8 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	13
<b>C. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>13</b>
1. BELANGE DES ALLGEMEINWOHLS	13
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEVÖLKERUNG UND ARBEITSSTÄTTEN	13
Gesamtbetrachtung Lärm	14
3. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG	15
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	15
4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	15
4.2 Eingriff in Natur und Landschaft	15

4.2.1	Bisheriges Planungsrecht	16
4.2.2	Flächenumfang des Eingriffs	16
4.2.3	Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
4.2.4	Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange	17
4.3	Grundwasser	18
3.	HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	18
<b>D.</b>	<b>VERFAHREN</b>	18
1.	Mitteilung über die Aufstellungsabsicht	18
2.	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	19
3.	Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses	19
4.	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	19
4.1	Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	19
4.2	Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	19
5.	Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind § 4 BauGB	21
5.1	Art und Weise der Beteiligung	21
5.2	Ergebnis der Trägerbeteiligung	21
6.	Änderungs- und Durchführungsbeschluss	22
6.1	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Geltungsbereichsänderung des Bebauungsplanes und zur öffentlichen Auslegung	22
7.	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22
7.1	Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22
7.2	Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2	23
8.	Eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB	24
8.1	Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung	25
9.	Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplanes VII-142-1	25
9.1	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB	25
10.	Planreifeerklärung	25
11.	Überarbeitung / Änderung des städtebaulichen Konzeptes für die Grundstücke Tharauer Allee 17/23 A	25
12.	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	25
13.	Änderungsbeschluss zur Teilung des Geltungsbereiches	25
<b>E.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	27

## **A PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES (VII-142-1a)**

Das Bezirksamt Charlottenburg am 16. Dezember 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-142-1 beschlossen, um im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142 (f. 21. Dezember 1972) eine bauliche Verdichtung der Bebauung durch Aufstockung und Neubebauung zu ermöglichen.

Im Laufe des Verfahrens wurde eine Neubebauung präferiert, und es folgte die Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der Bebauungsplan VII-142-1 schafft die Voraussetzung für den Neubau einer Wohnbebauung im Bereich der Tharauer Allee mit einer Baukörperfestsetzung. Die Bauvorbereitungen wurden mit dem Abriss der zweigeschossigen Wohnbebauung eingeleitet. Da der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt war, wurde nach Zustimmung der BVV gemäß § 33 BauGB (Planreifeerklärung) die Baugenehmigung für die Errichtung von drei Baukörpern auf dem Grundstück Tharauer Allee 16/22G erteilt. Eine weitere Bebauung erfolgte bisher nicht. Von Seiten des Grundstückseigentümers wurde der Wunsch geäußert, die Festsetzungsinhalte (Baukörperfestsetzung) des Bebauungsplanes VII-142-1 für die bisher unbebauten Grundstücke Tharauer Allee 4/12 und 17/23A zu vereinfachen.

Das Bebauungsplanverfahren VII-142-1 hat mit Änderungen alle vom Gesetz vorgesehenen Verfahrensschritte abgeschlossen, so dass die Festsetzung betrieben werden kann.

Das Bezirksamt beschloss am 7. Februar 2006 die Teilung des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1 in die beiden Bereiche VII-142-1a und VII-142-1b. Der Bebauungsplan VII-142-1a für die Grundstücke Tharauer Allee 14/24G kann mit verkleinertem Geltungsbereich, einer unveränderten Übernahme der Festsetzungsinhalte und vor dem Hintergrund der erteilten Planreife für die Bebauung auf dem Grundstück Tharauer Allee 16/22G auf Basis der Überleitungsvorschriften des BauGB ohne Umweltbericht zur Festsetzung gebracht werden.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

#### **2.1 Stadträumliche Einordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Rand des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf begrenzt durch die Angerburger Allee, die Tharauer Allee und die S-Bahntrasse, in fußläufiger Entfernung zur Heerstraße mit mehreren Busverbindungen. Die Umgebung ist geprägt durch stark durchgrünte waldartige Grundstücke, überwiegend mit Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäusern bebaut. Auf der Südseite der Angerburger Allee entstand Anfang der 70iger Jahre auf dem Gelände des 'Grünen Dreiecks' eine Siedlung für Führungskräfte mit Gebäuden von 5 bis 22 Geschossen und ca. 1230 Wohnungen, die den Nordrand der Heerstraße zwischen Scholzplatz und Glockenturmstraße prägt.

Die nahegelegene Heerstraße grenzt unmittelbar an den Forst Grunewald, ein Naherholungsgebiet mit gesamtstädtischer Bedeutung.

Trotz Stadtrandlage hat das Plangebiet eine hohe Lagegunst bezüglich des kulturellen Lebens der Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Waldbühne (ca. 600 m) und das Olympiastadion (ca. 1.000 m).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr als auch mit dem Individualverkehr gut zu erreichen. Der S-Bahnhof Pichelsberg ermöglicht eine direkte Verbindung nach Spandau und zum Bahnhof Zoo mit direktem Anschluss an andere Verkehrsmittel.

## **2.2 Plangebiet und Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a beinhaltet drei Grundstücke Tharauer Allee 14, 16/22G und 24. Die Grundstücke Tharauer Allee 14 und 24 sind unbebaut. Auf dem Grundstück Tharauer Allee 16/22G befinden sich drei Wohngebäude.

Die Tharauer Allee und die Angerburger Allee sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Tharauer Allee 4/24A und Tharauer Allee 17/23A

Die Grundstücke Tharauer Allee 14 und 24 sind im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft. Bei den Wohngebäuden auf den Grundstücken Tharauer Allee 16/22G handelt es sich um Wohnungseigentumsanlagen.

## **3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan Berlin FNP -**

Der Flächennutzungsplan Berlin (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595)) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ bis zu 0,8 dar.

Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend sind Bahnflächen dargestellt.

#### **3.1.2 Stadtentwicklungspläne(StEP)**

Der StEP Wohnen (Stand August 1999) stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar.

Die Stadtentwicklungspläne Ver- und Entsorgung, Gewerbe, Zentren, Wohnen im Alter, Stadtumbau, Entwicklung der Berliner Wasserlagen, Verkehr mobil2010 und Bürostandort Berlin treffen für den Bereich des Bebauungsplans keine besonderen Aussagen.

#### **3.1.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der BEP Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen, (Stand November 2005).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a wird als Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8 – überwiegend verdichtete Einfamilienhaus-ähnliche Wohnformen, Stadtvillen, Reihenhäuser, Hausgruppen mit zwei bis drei Geschossen dargestellt.

### **3.2 Landschaftsprogramm (LaPro '94) einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331) zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. 2004 S. 3968) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzgesetzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung dar.

In den Teilplänen „Landschaftsbild“ sowie „Biotop- und Artenschutz“ wird das Gebiet als Waldraumsiedlungsbereich gekennzeichnet. Seine charakteristischen Gestaltelemente sind zu erhalten, der Waldbaumbestand in Gärten und Siedlungsfreiräumen soll erhalten und ergänzt werden, insbesondere im Übergangsbereich zu Wäldern. Die siedlungsprägenden Strukturelemente des Landschaftsbildes, die erhalten und entwickelt werden sollen, haben über die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 9 Eingang in den Bebauungsplan VII-142-1a gefunden.

Der Plan „Erholung und Freiraumversorgung“ untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den Geltungsbereich auf einer vierstufigen Skala der Dringlichkeitsstufe IV (niedrigste Stufe) zu. Hier sollen vor allem die vorhandenen Freiräume durch Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität gesichert und die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum verbessert werden.

Der Plan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ gliedert den Geltungsbereich in ein Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung ein. Als Maßnahmen werden u.a. genannt, Erhöhung des Anteils naturwirksamer Flächen, Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung sowie Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Der Bebauungsplan VII-142-1a setzt eine Baukörperfestsetzung und regelt über textliche Festsetzungen z.B. die Dachbegrünung und die Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie die Begrünung insgesamt.

Teile des Plangebietes befinden sich im Vorranggebiet Grundwasserschutz der Wasserschutzzone III (Wasserwerk Tiefwerder).

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

#### Festgesetzte Bebauungspläne

#### Bebauungsplan VII-142

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a setzt der am 21. Dezember 1972 festgesetzte Bebauungsplan VII-142 als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Baukörperfestsetzung unter zugrundelegung der Grundfläche und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (II) bestimmt.

Über textliche Festsetzung wird die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.

### **3.4 Altlasten**

Im Bodenbelastungskataster sind keine Hinweise auf belastete Böden im Geltungsbereich vorhanden.

### **3.5 Baulasten – Grunddienstbarkeiten**

#### Baulasten

Im Baulastenverzeichnis sind für die Grundstücke keine Eintragungen enthalten.

#### Grunddienstbarkeiten

In der Abteilung II der Grundbuchblätter für die Grundstücke Tharauer Allee 14/14G, 16/22G und 24/24G ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für die BEWAG AG in Berlin eingetragen. Weitere Eintragungen liegen nicht vor.

## **B INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans VII–142–1 sollte die planungsrechtliche Grundlage für die Verdichtung dieses attraktiven zentrumsnahen Wohnstandortes geschaffen werden.

1997 wurde im Auftrag des Vertreters des Grundstückseigentümers, der OFD, ein städtebauliches Konzept für den Geltungsbereich durch das Büro ProStadt erarbeitet. Dieses Konzept sah zunächst den überwiegenden Erhalt der Gebäude, deren Aufstockung und Anbauten vor. Zwei Gebäude sollten abgebrochen und durch insgesamt drei Neubauten ersetzt werden. Im Laufe des Verfahrens änderte sich das Planungskonzept, womit ein Abriss aller Gebäude aus den 50iger Jahren und eine anschließende Neubebauung verbunden war.

Das städtebauliche Konzept sah für die Grundstücke Tharauer Allee 14/24G (heutiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a) vor, die vorhandene Bebauungsstruktur (Zeilenbauweise) beizubehalten mit einer einheitlichen Ost-West-Orientierung der geplanten Wohnungen.

Im Jahr 2000 wurde hier die Möglichkeit eröffnet für die Grundstücke Tharauer Allee 14/24G, die Baukörper unter Erhalt des Siedlungscharakters abzureißen und neu zu errichten.

Im Jahr 2002 wurde das städtebauliche Konzept für das Gesamtgelände überarbeitet, wobei sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a ergaben.

Im Januar 2006 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1 in die Teilbereiche VII-142-1a und VII-142-1b aufgeteilt. Der Bebauungsplan VII-142-1a übernahm die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1.

## **2. INTENTION DES PLANES**

Das Ziel der Planung orientiert sich an den Darstellungen der Flächennutzungsplanung. Der Erläuterungsbericht zum FNP'94 geht in seinen Leitsätzen davon aus, dass Potentiale für zusätzlichen Wohnungsbau vorrangig im Rahmen der "Innenentwicklung" durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen, insbesondere im Einzugsbereich der S-Bahn erschlossen werden sollen. Die geplante Verdichtung der bestehenden Siedlung trägt diesem Planungsziel Rechnung.

Die Siedlung an der Tharauer Allee war mit ihrer aufgelockerten Siedlungsform ein typisches städtebauliches Dokument der späten 50er Jahre. Die offene Zeilenbauweise mit großzügigen Freiflächen und niedriger Geschosshöhe (zwei Vollgeschosse) war kennzeichnend für einen bestimmten Typus von Waldsiedlungen.

Eine bauliche Verdichtung war auf Grundlage des Bebauungsplanes VII-142 nicht möglich, da dieser Bebauungsplan das Ziel der Bestandssicherung verfolgte.

Um die Verdichtung zu ermöglichen, wurde die Änderung des Bebauungsplans VII-142 erforderlich.

Mit dem Bebauungsplanentwurf VII-142-1 sollte ursprünglich ein Großteil des Bestandes gesichert werden und durch Aufstockung, Anbauten und z. T. Abriss und Neubauten verdichtet werden. Der ursprüngliche Entwurf sah den Erhalt der Zeilenbauweise vor.

Im Anschluss des parallel zum B-Planverfahren durchgeführten Investorenauswahlverfahrens äußerte der Investor Abrisswünsche für die Bebauung der heute im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1a gelegenen Grundstücke, da der Standard dieser Gebäude nicht den heutigen Ansprüchen an Wohneigentum genügte. Hier wurden die lichten Raumhöhen von 2,50 m für Aufenthaltsräume unterschritten. Ferner waren die Wohnungen und einzelne Wohnräume sehr klein und wegen der konstruktiven Restriktionen im Grundriss nur schwer veränderbar.

Aus vorgenannten Gründen sollte zum damaligen Zeitpunkt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a die Grundlage für den weitest gehenden Erhalt der Siedlungsstruktur (Zeilenstruktur) und gleichzeitig die Möglichkeit einer Anpassung an die aktuellen Erfordernisse, den Ersatz der Altbauten durch Neubauten und die Schaffung kleinerer Baustrukturen ermöglicht werden.

Für die östlich gelegenen Grundstücke Tharauer Allee 17/23 (heutiger Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1b) wurde die Möglichkeit der Errichtung eines von der Zeilenbauweise abweichenden Ensembles von Baukörpern eröffnet.

Im Januar 2006 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1 in zwei Bereiche geteilt (Bebauungsplan VII-142-1a für die Grundstücke Tharauer Allee 14 / 24G und Bebauungsplanentwurf VII-142-1b für die Grundstücke Tharauer Allee 4 / 12A, 15 und 17 / 23A).

## **3. WESENTLICHER PLANINHALT**

Der Bebauungsplan VII-142-1a wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien setzt der Bebauungsplan die öffentliche Straßenverkehrsfläche fest und definiert die Baugrundstücke.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan VII-142-1a allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird eine Gliederung des Zulässigkeitskataloges gemäß § 1 BauNVO von Nutzungen vorgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzungen wird mit einer Baukörpereinzelfestsetzung unter Zugrundelegung der Grundfläche, der Geschossfläche und der Höhe der baulichen Anlage – Oberkante (OK) über NN – festgelegt.

Mit der Vorgabe der Gebäudeoberkanten werden bauliche Anlagen bis zu vier Vollgeschossen auf den Grundstücken Tharauer Allee 14/24G ermöglicht.

Der Bebauungsplan schränkt die Anlage von oberirdischen Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein. Zulässig sind nur Stellplätze für Behinderte. Für die Unterbringung von Stellplätzen wird im Bebauungsplan eine Tiefgarage festgesetzt (TGa 2).

Die Begrünung der privaten Freiflächen wird in differenzierter Weise geregelt, auch die Begrünung der unterbaubaren Grundstücksflächen.

#### **4. ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet**

Die Gebietsausweisung allgemeines Wohngebiet (WA) wird aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Nach geltendem Planungsrecht ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Planerisches Ziel ist es, die festgesetzte Nutzungsart WA zu übernehmen und ein allgemeines Wohngebiet mit einer höheren baulichen Dichte ohne Gefährdung der Siedlungsstruktur des aufgelockerten Waldbaumsiedlungsbereiches festzusetzen. Dies wird über folgende textliche Festsetzungen näher geregelt:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei Schallschutzgutachten für den Verkehrs- und den Freizeitlärm erstellt sowie ein Gutachten zu Emissionen durch die Tiefgarage. Dabei wurde die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bestätigt.

##### **4.1.1 Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzung Nr. 1)**

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen;

Primär ist die Schaffung eines attraktiven ruhigen Wohngebietes die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes. Da durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude zusätzlicher Verkehr im Wohngebiet entstehen würde, werden diese ausgeschlossen.

Dies gilt auch für Gartenbaubetriebe, die an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht sind, da sie aufgrund ihrer flächenextensiven Bewirtschaftung, ihrer Nutzung und baulichen Struktur im Widerspruch zur Entwicklung der Wohnnutzung stehen. Sie entsprechen auch im Einzelfall nicht dem Charakter dieses Gebietes und werden deshalb generell ausgeschlossen.

Dem Ausschluss von Tankstellen liegen ähnliche Gründe zugrunde. Sie werden ausgeschlossen, da sie zusätzliche Verkehrsströme erzeugen mit denen Immissionen verbunden sind, die insbesondere auch nachts, die schon vorhandenen Immissionsbelastung für das allgemeine Wohngebiet zusätzlich erhöhen würden. Die nächste Tankstelle befindet sich in der Heerstraße an der Einmündung der Angerbürger Allee in „fußläufiger Entfernung“, wodurch eine gute Versorgungslage gegeben ist.

#### **4.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen**

(textliche Festsetzung Nr. 2)

Schank- und Speisewirtschaften, die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässig sind, sind nur ausnahmsweise zulässig

Durch die Ausnahmeregelung wird gewährleistet, dass u.a. die Gebietsverträglichkeit hinsichtlich Betriebsgröße und Betriebszeiten durch Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Dies stellt sicher, dass das Wohnen die überwiegende und prägende Nutzung bleibt und durch andere Nutzungen nicht gestört oder sukzessive verdrängt wird.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Die Baukörperausweisung orientierte sich an der des Bebauungsplanes VII-142. Die Grundflächen der Gebäude wurden geringfügig vergrößert. An Stelle des quer zu den anderen Baukörpern ausgerichteten Gebäudes auf dem Grundstück Thaurauer Allee 18/20 wurde ein neuer Baukörper mit Ost-West-Orientierung unter Berücksichtigung des Waldbaumbestandes festgesetzt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Baukörperstellung**

(zeichnerische Festsetzungen)

Im Bebauungsplan wird eine Baukörperfestsetzung zugrunde gelegt, die zum einen eine Differenzierung der Grundstücksflächen in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen vornimmt und damit die Baukörperstellung auf dem Grundstück definiert. Mit der Baukörperfestsetzung i.V. mit der Festsetzung der Oberkante (OK) erfolgt eine „indirekte“ Festsetzung der GRZ und der GFZ.

Die im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen i.V. mit den zulässigen Gebäudeoberkanten halten die nach § 6 BauOBlN (2006) vorgeschriebenen Abstandflächen ein.

Die festgesetzten Gebäudeoberkanten lassen für die 5 Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a eine Gebäudehöhe von ca. 14 m zu, das heißt es können Baukörper mit 3 Vollgeschossen und zusätzlichem Dach- bzw. Staffelgeschoss bzw. 4 Vollgeschossen entstehen.

##### Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperfestsetzung unter zugrundelegung der zulässigen Geschossflächen (GF) und der Gebäudeoberkanten (OK über NN). Die Angabe der Höhenfestsetzung erfolgt seit dem 1. Januar 2000 nicht mehr mit einer Höhenangabe „über NN“, sondern mit dem Höhenbezugssystem „NHN“, das in Berlin zu einer Abweichung bis zu 15 cm gegenüber einer NN-Höhenangabe führen kann.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baukörperfestsetzung wurde gewählt, um das öffentliche Interesse und das Interesse des Eigentümers am Erhalt der Siedlungsstruktur zu definieren, d. h. den Charakter des Plangebietes trotz der geplanten Verdichtung zu wahren.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch den Erhalt der Zeilenstruktur (Baukörperfestsetzung) der für das Gebiet charakteristische hohe Baumbestand weniger beeinträchtigt.

Die sich aus den überbaubaren bzw. unterbaubaren Grundstücksflächen ergebende max. Grundflächenzahl (GRZ) beträgt: inkl. Tiefgarage 0,36

Aus den Vorgaben für die baulichen Anlagen (GR + OK) errechnet sich eine GFZ von 0,8.

Die o.g. Werte halten die nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenzen mit einer GFZ 1,2 und GRZ 0,4 ein.

#### Baukörperstellung:

Die Nord-Süd-Ausrichtung der Baukörper in Form einer offenen Bebauung mit dem Charakter einer Reihenhaussiedlung begünstigt die Belichtung, Belüftung und Besonnung der von Osten nach Westen zu organisierenden Grundrisse der Wohnungen. Auf den schmalen Grundstücken stellt die Zeilenbauweise eine geeignete Bebauung dar. Durch die Ausrichtung der Stirnseiten zum Bahndamm ist nur ein geringer Teil der Wohnungen vom Freizeit- und Bahnlärm betroffen. Die nach Westen gerichteten Aufenthaltsräume werden somit durch den Baukörper selbst vom Lärm abgeschirmt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 10 wird die Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße nach Westen gesichert.

#### **4.2.1 Beschränkung von Dachaufbauten**

(textliche Festsetzung Nr. 3)

Dachaufbauten werden durch die textliche Festsetzung Nr. 3 auf technische Einrichtungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m beschränkt.

Durch die Einschränkung der Möglichkeit zur Errichtung von Dachaufbauten auf den Gebäuden wird gewährleistet, dass das Ortsbild durch dominante Aufbauten nicht gestört wird.

#### **4.2.2 Regelungen zum Umgang mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

(textliche Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8)

Um den Erhalt des Charakters einer Waldbaumsiedlung sowie die gärtnerische Bepflanzung der Grundstücke zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7, wonach die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als auch die unterbaubaren Grundstücksflächen (Tiefgarage) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Die Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m über der Tiefgarage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 schafft die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Bepflanzung, die auch regenarme Perioden überdauert. Die Festsetzung einer Erdaufschüttung von mehr als 0,60 m wäre bei Erhaltung des natürlichen Geländeneiveaus nur durch eine weitere Absenkung der Tiefgarage möglich und würde, da sich der Rampenbereich dadurch verlängern würde, eine größere Versiegelung nach sich ziehen, dieses ist unerwünscht.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind alle standortgerechten und gebietstypischen Waldbaumarten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Seit Änderung der Baumschutzverordnung im Jahre 2004 zielt die Baumschutzverordnung – abgesehen von der Unterschützstellung der Waldkiefer – vorrangig auf den Schutz von Laubbäumen. Um auf die Dauer den Waldbaumcharakter des Siedlungsgebietes zu sichern, wird über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinausgehend die Entwicklung der Baumbestände durch Nachpflanzungen sichergestellt. Die Festsetzung kommt auch bei natürlichem Abgang der Bäume zum Tragen. Der vorhandene Waldbaumbestand, insbesondere derjenige der Waldkiefern, weist ein relativ homogenes Alter auf. Jungbäume fehlen fast vollständig. Eine Vernachlässigung von Nachpflanzungen würde früher oder später zu einer nicht gewollten Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Die Beschränkung des Erhaltungs- und Nachpflanzgebotes auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist darin begründet, dass die Bebaubarkeit und Nutzung von Grundstücken durch diese Festsetzungen nicht eingeschränkt werden darf.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 werden Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für unzulässig erklärt. Damit soll einem Wildwuchs von Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes vorgebeugt werden. Das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen soll nicht durch vorgelagerte Werbetafeln oder Schilder dominiert werden („Schilderwall“), die geeignet sind, die städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Bebauung nachhaltig zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung des Werbeanlagenausschlusses erfolgt auf Grundlage von § 12 Abs. 1 AGBauGB.

#### **4.3 Immissionsschutz**

(textliche Festsetzung Nr. 9 in Verbindung mit den Baukörperfestsetzungen)

Die Schallschutzgutachten haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte an den Nordfassaden der Baukörper entlang des Bahngeländes durch Emissionen der S-Bahn und des Freizeitlärms durch Veranstaltungen in der Waldbühne, dem Olympiastadion und dem Maifeld insbesondere nachts z. T. um bis zu 7 dB(A) überschritten werden.

Auf Grund des Lärmschutzgutachtens wurde die Siedlungsstruktur mit der vorhandenen Baukörperausrichtung als besonders günstig erachtet.

Die durch die Baukörper selbst lärmgeschützten Bereiche liegen auf der - hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung günstigen - Westseite der Baukörper.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 setzt daher fest, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße nach Westen gesichert wird.

#### **4.4 Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken**

(textliche Festsetzung Nr. 4 und zeichnerische Festsetzung TGa)

Im Bebauungsplan werden keine Regelungen über Anzahl und Umfang von Stellplätzen getroffen. Bauordnungsrechtlich erforderlich ist der Nachweis von Stellplätzen nicht. Es bleibt dem Bauherrn überlassen, in welchem Umfang er Stellplätze anlegen möchte. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im allgemeinen Wohngebiet ist in § 12 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung geregelt und im § 12 Abs. 2 insoweit eingegrenzt, als dass sie „nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig“ sind.

Stellplätze, Garagen und die zugehörigen Nebeneinrichtungen haben einen erheblichen Anteil an der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und

stellen ein blockinternes Störpotential dar. Ein unkontrolliertes Abstellen von Autos auf den Grundstücken kann zur Minderung der Wohnqualität führen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 stellt sicher, dass oberirdische Stellplätze und Garagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind. Ausgenommen davon sind Stellplätze für Behinderte, damit Menschen mit Behinderungen auf kurzen Wegen zu den Gebäuden gelangen können.

Zeichnerisch wird geregelt, dass die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind.

Um ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können, wird eine Tiefgarage mit zwei Geschossen festgesetzt. Da es sich hier um Eigentumswohnungen handelt, wird von der Bereitstellung ausreichender Stellplätze ausgegangen. Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ist städtebaulich erforderlich, da eine Entlastung der oberirdischen Freiflächengestaltung erfolgen kann und der Charakter des gewünschten Waldbaumgebietes weniger beeinträchtigt wird.

Die Unterbauung der Grundstücke für eine Tiefgarage geht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in die Berechnung der GRZ ein. Die Tiefgarage ist mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen von der Begrünung sind Wege, Zufahrten, Terrassen und Stellplätze für Behinderte. Damit soll eine qualifizierte Grüngestaltung oberhalb der Tiefgaragen erreicht werden, die einen optischen Zusammenhang mit den nicht versiegelten Flächen herstellen und die Ableitung des Niederschlagswassers in die nicht überbaubaren Grundstücksteile sicherstellen.

Die Tiefgarage liegt zum Teil unterhalb des Neubaukörpers, um Flächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten. Die Fläche wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des z. T. geschützten Baumbestandes im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Auf das Grundwasser sind keine Auswirkung zu erwarten. Während der Aufschlussarbeiten im August 1997 im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde 10 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.

Die festgesetzte Tiefgarage ist im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept zu sehen und stellt das Ergebnis der Abwägung dar.

#### **4.5 Dachbegrünung**

(textliche Festsetzung Nr. 5)

Um die klimatischen Auswirkungen und - durch Wasserrückhaltung - indirekt auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu mindern, ist eine Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° (Textliche Festsetzung Nr. 5) vorgesehen. Für eine Dachbegrünung sind aus technischer Sicht Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer am ehesten geeignet.

Hierbei handelt es sich um keine zwingende Festsetzung, insbesondere da die Dachform nicht vorgeschrieben wird. Von der Begrünungspflicht ausgenommen wurden technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen um die Funktionalität der Gebäude nicht zu beeinträchtigen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung der Wärmebilanz der Häuser und des Mikroklimas bei.

#### **4.6 Verkehrsflächen**

(zeichnerische Festsetzung)

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Tharauer Allee und Angerburger Allee sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

Die Straßenbegrenzungslinie f. vom 21. September 1972 wird in der Angerburger Allee übernommen und mit dem Bebauungsplan VII-142-1a erneut festgesetzt.

#### **4.6.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche**

(textliche Festsetzung Nr. 10)

Die textliche Festsetzung Nr. 10 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

#### **4.7 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften**

(textliche Festsetzung Nr. 11)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

#### **4.8 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen**

Teile des Plangebietes befinden sich im Vorranggebiet Grundwasserschutz der Wasserschutzzone III (Wasserwerk Tiefwerder). Die Wasserschutzzone III wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)) und durch eine Begleitlinie in Wellenausprägung mit der Beschriftung Wasserschutzzone III gekennzeichnet.

### **C. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1. BELANGE DES ALLGEMEINWOHLS**

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei.

Er gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. Der Bebauungsplan trägt § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Rechnung.

#### **2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEVÖLGERUNG UND ARBEITSSTÄTTEN**

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der vor Ort wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor. Mit den Festsetzungen eines in der Nutzung gegliederten allgemeinen Wohngebietes sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und Belästigungen für die ortsansässige Bevölkerung verbunden.

Hinsichtlich der Sicherung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden auf Grund der Lage des Planungsgebiets drei Schallschutzgutachten angefertigt:

- a) Das Schallschutzgutachten - Schallschutzuntersuchung zur Bewertung der Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr vom 30. Oktober 1997,

- b) Die Ergänzende Schallschutzuntersuchung zur Bewertung der Schallimmissionen durch die Tiefgarage mit erhöhter Stellplatzanzahl vom 15. September 1999
- c) Die Schalltechnische Untersuchung zum Freizeitlärm vom 16. Oktober 1998.

### **Gesamtbetrachtung Lärm**

In die Abwägung der Geräuschbelastungen wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrs-, Freizeit- und Sportlärm einbezogen. Die DIN 18005 sieht für das allgemeine Wohngebiet tags einen Wert von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) für Verkehrslärm vor. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sehen darüber hinaus nachts einen Immissionsrichtwert von 40 dB(A) vor.

Das Plangebiet ist heute durch Wohnnutzung geprägt und wird wie bereits im Bebauungsplan VII-142 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Untersuchungen bestätigen aufgrund der ermittelten Werte das allgemeine Wohngebiet, das zur Festsetzung kommt.

In die Verkehrslärberechnung wurden die S-Bahn-Strecke S5 und S75 nach Berlin-Spandau, die Wohngebietserschließungsstraßen Tharauer Allee/ Angerburger Allee/ Schirwindter Allee und Glockenturmstraße sowie die in größerer Entfernung verlaufende Hauptverkehrsstraße Heerstraße einbezogen.

Bedingt durch die Geländetopographie des Bahngrabens dringen die Geräuschemissionen der S-Bahn nur gering in die Tiefe des Bebauungsplangebietes ein. Durch die Böschungskante wird der Schall vom Bahngleis zum Teil abgeschirmt. Betroffen sind lediglich die Nord- und Ostfassaden der Gebäude entlang des Bahngeländes.

Die Berechnungen wurden für mehrere Immissionspunkte in unterschiedlichen Himmelsrichtungen untersucht. Dadurch konnten die lärmgeschützteren Gebäudfassaden bestimmt werden. Die berechneten Beurteilungspegel auf der Westseite der Baukörper liegen ausnahmslos unterhalb des Orientierungswertes von 45 dB(A).

Das Gebiet ist mit Ausnahme einzelner Schwerpunkte in seiner Gesamtheit als ruhige Wohnlage einzustufen. Sowohl tagsüber als auch nachts werden für die überwiegende Anzahl der Häuser die an ein allgemeines Wohngebiet gestellten Anforderungen eingehalten.

Die Auswirkungen der Verkehrswege auf das Plangebiet sind daher gering bis gebietstypisch anzusehen und werden soweit als nötig planerisch ausgeglichen. Siehe textliche Festsetzung Nr. 9.

Die Ermittlung der Werte für die Geräuschbelastungen durch eine Tiefgarage mit 145 Wageneinstellplätzen auf die Umgebung ergab, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) eingehalten wurden.

Die benachbarte Tennisanlage ist mit der geplanten vorwiegenden Wohnnutzung verträglich. Die für den Betrieb der Tennisanlage geltenden Werte werden uneingeschränkt eingehalten. Die erhöhten Anforderungen in den Ruhezeiten werden eingehalten.

Als mit der Wohnnutzung verträglich sind gemäß einer Schallpegelmessung während eines Bundesligaspieler Hertha BSC gegen Bayern München am 14.02.98 auch die Sportveranstaltungen im Olympiastadion zu bewerten.

Durch seltene Ereignisse wie Musikveranstaltungen in der Waldbühne im Olympiastadion oder auf dem Maifeld sind Überschreitungen der Immissionswerte möglich. Diese Ereignisse unterliegen der Genehmigung durch die zuständige Senatsverwaltung (SenStadt), die gemäß Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG) eine Begrenzung dieser Ereignisse in Bezug auf Anzahl, Dauer und Intensität trifft.

Die Anforderungen an den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 5 an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

### **3. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG**

Die informellen Planwerke (StEP, BEP) und der Flächennutzungsplan bilden die Grundlage für die Entwicklung und die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes VII-142-1a.

Für den Einsatz von Plansicherungsinstrumenten nach §§ 14 ff BauGB bestand kein Erfordernis

### **4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT**

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

#### **4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan VII-142-1a unterliegt nicht den seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde (vgl. § 245 c Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan bereitet weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vor, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Gebieten im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

#### **4.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Seit Einführung des § 8 a in das Bundesnaturschutzgesetz am 1. Mai 1993 muss die Gemeinde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit über die Kompensation etwaiger Eingriffe abschließend entscheiden. Grundlage bildet § 1 Abs. 6 BauGB.

Von der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 2 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Demzufolge ist hier § 1 a BauGB für die abschließende Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a erfolgte bisher die Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplanes VII-142 (festgesetzt 21. Dezember 1972 - GVBl. 1973 S. 58). Es besteht somit für den gesamten Geltungsbereich ein konkretes Baurecht.

Es ist zu prüfen, wie weit die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-142-1a hiervon abweichende GRZ-Werte aufweisen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft begründen.

#### 4.2.1 Bisheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan VII-142 vom 21. Dezember 1972 setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a als allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Baukörpereinzelfestsetzung bestimmt. Zugrunde liegt die Grundfläche der Baukörper in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nur erforderlich, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1a über die Festsetzungen des geltenden Baurechts hinausgehen. Ein Ausgleich ist demnach nur für die Differenz zwischen dem geltenden und dem künftigen Recht erforderlich, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass vier der festzusetzenden Baukörper an gleicher Stelle, nur mit größerer Grundfläche neu errichtet werden.

#### 4.2.2 Flächenumfang des Eingriffs

Der Eingriff in Natur und Landschaft, den das neue Planungsrecht gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan ermöglicht, lässt sich wie folgt quantifizieren:

Bebauungsplan	Fläche Geltungsbereich	Baukörper		Nebenanlagen *)	
		GR	GRZ	GR	GRZ
VII-142	12.636,0 m <sup>2</sup>	1.924,0 m <sup>2</sup>	0,15	570,0 m <sup>2</sup>	0,04
VII-142-1a	12.636,0 m <sup>2</sup>	2.465,0 m <sup>2</sup>	0,19	1.722,0 m <sup>2</sup>	0,13
Differenz	+ 541,0 m <sup>2</sup>				

\*) Nebenanlagen: Stellplätze, Garagen, Tiefgarage

Werden beim Bebauungsplan VII-142 die Flächen der Versiegelungen durch Stellplätze und Garagen hinzugerechnet, so entspricht die versiegelte Grundstücksfläche der Baukörperfestsetzung des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1a. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt durch die Tiefgarage, die eine Fläche von 1.722,0 m<sup>2</sup> unterbaut. Durch die Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig sind, mit Ausnahme der Stellplätze für Behinderte, können die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusammenhängend unversiegelt angelegt und begrünt werden.

Die Errichtung der Tiefgarage ist städtebaulich erwünscht und erfordert einen höheren Versiegelungsgrad. Es handelt sich um einen Eingriff, der nicht vermieden werden kann.

Unvermeidbare Eingriffe müssen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Über die textliche Festsetzung Nr. 6 wird eine mindestens 0,60 m Erdschicht über der Tiefgarage festgesetzt und die gärtnerische Anlage und Unterhaltung der Tiefgarage geregelt. Eine Erdüberdeckung von 0,60 m ermöglicht eine qualifizierte Grüngestaltung auch im Zusammenhang mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Das Niederschlagswasser kann auf den verbleibenden Flächen mit Bodenanschluss dem Grundwasser zugeführt werden. Der Eingriff in den Boden wird somit kompensiert.

Ausgleichsmaßnahmen für Baumfällungen werden nach Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelungen.

Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geplanten Festsetzungen nicht gegeben. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich.

#### **4.2.3 Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan VII-142-1a festgesetzt:

- Pflanzbindung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie für die unterbaubare Grundstücksfläche - Tiefgarage - (TF Nr. 6)
- Erhalt der vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Nachpflanzung bei Abgang (TF Nr. 7)
- Verpflichtung zum Pflanzen eines für das Waldsiedlungsgebiet typischen Baumes pro 300 m<sup>2</sup> auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche (TF Nr. 8)

Nicht mit einbezogen werden kann die Begrünung der Dachflächen, weil der Anteil der Flächen nicht quantifizierbar ist. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um das grüne Erscheinungsbild auch auf die Dächer zu übertragen. Weiterhin dienen begrünte Dachflächen dem Mikroklima und wirken sich positiv auf die nähere Umgebung aus.

#### **4.2.4 Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange**

Mit der Festsetzung der unter Punkt 4.2.3 genannten Maßnahmen werden im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung für den Geltungsbereich auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes berücksichtigt.

Gemäß § 1 a BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen oder Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 BauGB, darüber hinaus besteht aber keine Verpflichtung zum vollständigen Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts. Diese unterliegen, wie alle übrigen Bereiche auch, abschließend dem in § 1 Abs. 6 BauGB verankerten Abwägungsgebot.

Dem erhöhten Versiegelungsgrad gegenüber der „Altplanung“ wird durch die Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplanes VII-142-1a Rechnung getragen (TF Nr. 4, 5, 6 und 8).

### 4.3 Grundwasser

Der lotgerechte Höhenunterschied zwischen Geländeoberkante und Gewässer-oberfläche – Flurabstand des Grundwassers – liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen 20.0 – 40.0 m. Die zweigeschossige Tiefgarage beeinträchtigt das Grundwasser nicht.

## 3. HAUSHALTMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

## D VERFAHREN

### **Genereller Hinweis:**

Der Bebauungsplan VII-142-1a ist nach Abschluss aller gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte aus dem Bebauungsplanentwurf VII-142-1 ausgegliedert worden. Der Verfahrensablauf berücksichtigt alle Schritte des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1, geht aber inhaltlich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1a ein. Äußerungen zu § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahmen zu § 4 BauGB und Anregungen zu § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a. Handelt es sich dabei um Stellungnahmen, die für den gesamten Geltungsbereich gelten, werden sie insgesamt mit einbezogen!

### 1 **Mitteilung über die Aufstellungsabsicht**

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie für Bauen, Wohnen und Verkehr wurden am 13. August 1997, gemäß § 3a AG-BauGB, über die Absicht, den Bebauungsplan VII-142-1 aufzustellen, informiert.

Mit Schreiben vom 3. September 1997 teilte die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 4a AGBauGB eingestuft wird, da mit der S-Bahntrasse, der Glockenturmstraße (übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit der Verbindungsfunktionsstufe III) sowie dem Wohnungsbau für Bundesbedienstete Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt sind. (Geltungsbereich: Das Gelände zwischen Glockenturmstraße, Angerburger Allee, Schirwindter Allee, S-Bahngelände)

Gemäß Gemeinsamer Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 16. April 1998) ist der Bebauungsplanentwurf VII-142-1 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

### 2 **Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf VII-142-1 wurde am 16. Dezember 1997 durch das Bezirksamt Charlottenburg gefasst.

Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, die Bürger frühzeitig an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beteiligen.

### **3 Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses**

Der Beschluss über die Aufstellung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 am 3. April 1998 auf Seite 1413 bekannt gemacht.

### **4 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **4.1 Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslage des Planentwurfs und der Begründung im Stadtplanungsamt Charlottenburg in der Zeit vom 6. Januar 1998 bis einschließlich 6. Februar 1998.

Betroffene und interessierte Bürger konnten sich in dem o.g. Zeitraum von Montag bis Mittwoch von 9.00 bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 9.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 9.00 bis 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten bei den Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes über die Planungen informieren.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am 30. Dezember 1997 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“, „Berliner Zeitung“ und „Berliner Morgenpost“ veröffentlicht.

Insgesamt haben 34 Personen den Bebauungsplanentwurf VII-142-1 eingesehen. Vier Bürger nutzten die Liste der Einsichtnehmenden um sich zu äußern, darüber hinaus gingen 9 schriftliche Stellungnahmen ein.

#### **4.2 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

##### **Anzweifeln der Planerfordernis**

###### Anregung:

Mehrere Bürger hielten die Änderung des Bebauungsplanes für unnötig, da sich die Wohnungssituation (der Wohnungsmarkt) in Berlin deutlich entspannt habe und daher eine Aufstockung der Siedlung, um mehr Wohnraum zu schaffen, unnötig sei. Dabei würden nur die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers berücksichtigt werden.

###### Prüfung:

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es in Berlin Wohnraum für Bundesbedienstete zu schaffen. Durch die Abwanderung ins Umland erfolgt mittel- bis langfristig eine Ausdünnung von Wohnquartieren mit unterdurchschnittlichem Wohnstandard in den Innenstadtbezirken. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken müssen die Bezirke adäquaten Wohnraum anbieten. Dazu gehören sowohl qualitative Veränderungen im Bestand, als auch die Verdichtung von gering bebauten Wohngebieten. Die angestrebte Verdichtung dieses optimal erschlossenen Gebietes ist eine solche Maßnahme. Die Änderung der Bebauungsdichte ist auch ein erklärtes Ziel der Berliner Stadtentwicklungspolitik und der Hauptstadtplanung (siehe auch Darstellung des FNP, StEP Wohnen etc.)

###### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

## **Bedenken gegen eine Verdichtung durch Aufstockung der vorhandenen Bebauung von zwei auf vier Vollgeschosse**

Einige Bürger / Anwohner sehen die geplante Aufstockung als überdimensioniert an. Das Landschaftsbild und der Siedlungscharakter würden gestört werden.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz hält hingegen die Aufstockung für angemessen, da dadurch bei der geplanten Verdichtung die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch weitere Versiegelung bzw. Bebauung minimiert werden.

### Prüfung:

Die Verdichtung stellt eine Weiterentwicklung der Siedlung dar, die den Siedlungscharakter aufnimmt, da überwiegend der Bestand aufgestockt wird. Der Siedlungscharakter wird durch eine Reihe Kriterien definiert, von denen die Gebäudehöhe nur eines ist. Die Anordnung der Baukörper, das Verhältnis von unbebauter zu bebauter Fläche, die Gestaltung der Baukörper und die verkehrliche Erschließung prägen ebenfalls den Siedlungscharakter. Die Anordnung der Baukörper wird durch den Neubau auf dem Grundstück Tharauer Allee 18/20G sinnvoll und städtebaulich logisch ergänzt. Der für diese Siedlungsform typische Freiflächenanteil wird ebenfalls erhalten, da überwiegend auf bereits bebauten Flächen gebaut wird.

### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

## **Dachformen**

Die Änderung der Dachform von Satteldächern zu Flachdächern lehnten mehrere Bürger ab, da dies den Siedlungscharakter verändern würde und optisch und ästhetisch nicht der ursprünglichen Siedlungsform einer vorstadtähnlichen 50iger Jahre Siedlung entspräche.

Von anderen Bürgern wurden die Flachdächer akzeptiert und als Flächen für eine extensive Dachbegrünung vorgeschlagen. Damit könne einer klimatischen Veränderung, die durch die Verdichtung zu erwarten sei, entgegengewirkt werden.

### Prüfung:

Das Satteldach war für diese Siedlung typisch, da sie für Angehörige der britischen Armee errichtet wurde und daher eine gestalterische Annäherung an Siedlungen aus England war. Die weitere Umgebung ist jedoch inhomogen in Bezug auf die Dachformen. Die Hochhäuser an der Angerburger Allee und Glockenturmstraße, die zweigeschossigen Einfamilienhäuser an der Glockenturmstraße mit Flachdächern, und die östlich an das Gebiet anschließenden Einzelhäuser mit Satteldächern lassen keine vorherrschende Dachform erkennen. Für Häuser aus den 50iger Jahren in Berlin ist das Satteldach eine eher untypische Dachform. Hier herrschten weitgehend Flachdächer vor.

### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

## **5. Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind**

### **- § 4 BauGB -**

#### **5.1 Art und Weise der Beteiligung**

Die Beteiligung der Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind, wurde in der Zeit vom 14. April bis zum 14. Mai 1998 durchgeführt. Das Stadtplanungsamt hat 40 Behörden und Dienststellen zur Stellungnahme aufgefordert.

Entsprechend dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vorgegebenen Schlüssel erhielten die Träger öffentlicher Belange die vorgesehene Anzahl von Bebauungsplänen und dazugehörigen Begründungen.

#### **5.2 Ergebnis der Trägerbeteiligung:**

##### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie / Umweltamt**

###### Anregung:

Das Lärmgutachten sollte durch Untersuchung des Freizeitlärms ergänzt werden. Es wurden Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) geäußert.

###### Prüfung:

Die Lärmgutachten wurden ergänzt, es ergaben sich Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte für ein reines Wohngebiet, die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet wurden jedoch weitestgehend eingehalten.

###### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Den Anregungen wurde gefolgt, die Gebietsart wurde von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet -WA- umgewandelt.

##### **Bau- und Wohnungsaufsichtsamt**

###### Anregung:

Hinweise zu Abstandflächenunterschreitungen. Es wurde ein teilweises Überdecken der Abstandflächen gem. § 6 Abs. 3 BauOBln zwischen den geplanten Gebäuden Tharauer Allee 18/20, 22/22A; 16/16A und 18/20; Tharauer Allee 22/22A und 24/24A festgestellt.

###### Prüfung:

Es handelt sich nur um geringfügige Unterschreitungen bzw. Überlagerungen.

###### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

##### **Natur- und Grünflächenamt / Landschaftsplanerischer Beitrag (Februar 1998) Ermittlung des schützenswerten Baumbestandes**

###### Anregung:

Das NGA schließt sich den Vorschlägen zur Kompensation, die im o.g. Landschaftsplanerischen Gutachten ermittelt wurden, an. Diese beziehen sich auf den schützenswerten Baumbestand und die notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.

### Prüfung:

Den Anregungen wird gefolgt.

### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Als Ergebnis wurde die Lage der oberirdischen Stellplätze und der Tiefgarage unter Berücksichtigung des schützenswerten Baumbestandes festgelegt. Es erfolgte eine Zuordnung von Flächen nach § 9 (1a) BauGB für Ausgleichsmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich VII-142-1.

### **Verkleinerung des Geltungsbereiches um die Grundstücke Tharauer Allee 1/11 und die Grünfläche an der Schirwindter Allee zwischen Angerburger Allee und Tharauer Allee.**

Eingeleitet wurde das Bebauungsplanverfahren für die Grundstücke zwischen Schirwindter Allee, S-Bahn, Glockenturmstraße und Angerburger Allee, da nicht auszuschließen war, dass auch auf den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes VII-142 Entwicklungsabsichten bestehen. Für das Grundstück Tharauer Allee 15 wurden Entwicklungsabsichten eingebracht. Für die o.g. Grundstücke nicht, daher wurde der Geltungsbereich um diese Grundstücke verkleinert.

Die Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

## **6. Änderungs- und Durchführungsbeschluss**

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 258 hat das Bezirksamt am 23. März 1999 beschlossen, den geänderten Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### **6.1 Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Geltungsbereichsänderung des Bebauungsplanes und zur öffentlichen Auslegung**

Der Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches sowie der Beschluss den Bebauungsplan in der Zeit vom 22. Juni 1999 bis einschließlich 22. Juli 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen wurde im Amtsblatt Nr. 30 vom 11. Juni 1999 (Seite 2243) veröffentlicht.

## **7. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### **7.1 Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 22. Juni 1999 bis einschließlich 22. Juli 1999 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VII-142-1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes VII-142-1 lag im Rathaus Charlottenburg von Berlin, Abt. Bauen, Wohnen, Verkehr und Umwelt - Stadtplanungsamt – Zimmer 416 b, Otto-Suhr-Allee 100, Montag - Mittwoch von 9.00 – 17 Uhr, Donnerstag von 9.00 – 18.00 Uhr und Freitag von 9.00 – 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten zur Einsicht öffentlich aus.

Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes VII-142-1 wurde hingewiesen durch amtliche Anzeige in der „Berliner Morgenpost“, der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“ am 18. Juni 1999.

Während der öffentlichen Auslegung nahmen 16 Bürger Einsicht in den Bebauungsplan. Darüber hinaus sind schriftliche Stellungnahmen von 9 Bürgern, darunter eine Bürgerinitiative von vier Anwohnern, die durch eine Unterschriftenliste mit 4 zusätzlichen Unterschriften ergänzt wurde sowie Stellungnahmen der beteiligten

Grundstückseigentümer bzw. deren beauftragten Planern Tharauer Allee 15 (Seniorenwohnheim) und der OFD-Grundstücke = GESOBAU eingegangen.

## 7.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2

### Planerfordernis und Art der Nutzung

#### Anregung:

Die Notwendigkeit von Wohnungsbau, insbesondere Geschosswohnungsbau wurde bezweifelt. Der Eingriff in das landschaftliche und architektonische Erscheinungsbild der Siedlung ist nicht erwünscht.

#### Prüfung:

Durch die Abwanderung ins Umland erfolgt mittel- bis langfristig eine Ausdünnung von Wohnquartieren mit unterdurchschnittlichem Wohnstandard in den Innenstadtbereichen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken müssen die Bezirke adäquaten Wohnraum anbieten. Dazu gehören sowohl qualitative Veränderungen im Bestand, als auch die Verdichtung von gering bebauten Wohngebieten. Die Verdichtung dieses optimal erschlossenen Gebietes ist eine Maßnahme, die vom Bezirk Charlottenburg angestrebt wird. Darüber hinaus ist die Änderung der Bebauungsdichte auch ein erklärtes Ziel der Berliner Stadtentwicklungspolitik und der Hauptstadtplanung (siehe auch Darstellung des FNP, StEP Wohnen etc.)

#### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

#### Anregung:

Einige Anwohner wünschten sich die Schaffung von zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten.

#### Prüfung:

Die geplanten Festsetzungen lassen die Schaffung von zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten, soweit sie sich in ein allgemeines Wohngebiet einfügen, zu.

#### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

### Maß der Nutzung

#### Anregung:

Die Anwohner befürchten eine Stellplatzknappheit im öffentlichen Straßenraum. Es gibt schon im Bestand zu wenig Stellplätze auf privaten Grundstücken. Insbesondere an Tagen mit Großveranstaltungen im Nahe gelegenen Olympiastadion, der Waldbühne etc.) wird die Stellplatzknappheit zusätzlich verstärkt. Außerdem wurde angeregt die Wageneinstellplätze zu  $\frac{3}{4}$  statt zu  $\frac{2}{3}$  in einer Tiefgarage unterzubringen.

#### Prüfung:

Die geplante Bebauung mit Eigentumswohnungen in hoher Qualität führt zu einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen. Um die Auswirkungen auf die Grün- und Freiflächen möglichst gering zu halten werden die Wageneinstellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze wird auch zur Vermeidung weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum für den Bedarf von Behinderten Bewohnern eingeschränkt.

#### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7 – Erhöhung der Anzahl der zulässigen Stellplätze im WA1 und WA2 auf 155 Stellplätze.

Erhöhung der Anzahl der Tiefgaragengeschosse auf 2 Geschosse auf dem Grundstück Tharauer Allee 18/20A durch zeichnerische Festsetzung.

Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6 - Reduzierung der ebenerdigen Stellplatzflächen im Geltungsbereich auf 200 m<sup>2</sup> insgesamt und Beschränkung auf Stellplätze Behinderte.

#### Anregung:

Die Grundstückseigentümer haben ein Erfordernis von Baufenstererweiterungen im WA1 (der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a ist Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes WA1) und WA2 für Vorbauten mit bis zu 60 cm Tiefe ermittelt. Dadurch lässt sich die Qualität der geplanten Wohnungen verbessern.

#### Prüfung:

Der Anregung wird gefolgt, da dadurch der Ausstattungsstandart und die Qualität der geplanten Wohnungen verbessert werden kann.

#### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Erweiterung der Baukörperausweisung im WA1. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 – Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche der Baukörper / baulichen Anlagen um 5 % im WA1 und WA2.

#### Anregung:

Die Grundstückseigentümer wünschen sich die Zulässigkeit der Überschreitung der Tiefgaragengrenzung zeichnerische Festsetzung für die Fluchttreppen.

#### Prüfung:

Einer weitergehenden Änderung / Überschreitung der Grundfläche der Tiefgarage kann nach der erfolgten Abwägung zum Eingriff in Natur und Landschaft nicht gefolgt werden.

#### Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Außerdem gingen während der öffentlichen Auslegung von 5 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein, sie äußerten keine Bedenken.

### **8. Eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB**

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, die Erweiterung der Grundflächen der baulichen Anlagen, führte zu einer Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB. Die eingeschränkte Beteiligung wurde in der Zeit vom 15. September bis einschließlich 29. September 1999. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt wurden konnte eine eingeschränkte Beteiligung, des von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümers durchgeführt werden.

Die geringfügige Erweiterung der Baukörperausweisung führt nur zu einer minimalen Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Beibehaltung der bisherigen Ausrichtung und Höhe der Gebäude. Die Änderungen gingen in das Deckblatt vom 4. April 2000 ein.

## **8.1 Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung**

Gegen die Änderungen wurden von dem betroffenen Eigentümer keine Einwände erhoben.

## **9. Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplanes VII-142-1**

Das Bezirksamt Charlottenburg hat den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes vom 10. März 1999 mit Deckblatt vom 4. April 2000 sowie den Entwurf der Rechtsverordnung am 9. Mai 2000 beschlossen und die Drucksache Nr. XVI/184 an die BVV überwiesen.

### **9.1 Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB**

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 25. Mai 2000 gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB dem Bebauungsplan VII-142-1 zugestimmt und gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG das Bezirksamt aufgefordert, die Rechtsverordnung zu verfassen.

## **10. Planreifeerklärung**

Grundlage für die Anwendung des § 33 BauGB ist der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg vom 25. Mai 2000 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zum Inhalt und zur Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1 vom 10. März 1999 mit Deckblatt vom 4. April 2000.

Das Stadtplanungsamt bestätigte dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt mit Schreiben vom 6. Oktober 2000 die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1 vom 10. März 1999 mit Deckblatt vom 4. April 2000.

Die Baugenehmigung für die Grundstücke Tharauer Allee 14/24G wurde vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt am 9. März 2001 erteilt. Es wurden drei Gebäude und eine Tiefgarage errichtet.

## **11. Überarbeitung / Änderung des städtebaulichen Konzeptes für die Grundstücke Tharauer Allee 17/23 A**

Die Aufhebung der Baukörperfestsetzung und Festsetzung von zwei Baufeldern ohne eine Veränderung von Art und Maß der baulichen Nutzung ist Bestandteil des 2. Deckblattes vom 10. Dezember 2002.

## **12. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte vom 20. Januar 2003 bis einschließlich 21. Februar 2003. Anregungen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes vorgebracht werden. Die Auslegung führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes.

## **13. Änderungsbeschluss zur Teilung des Geltungsbereiches**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 7. Februar 2006 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1 zu teilen und beide Verfahren unter den Geltungsbereichsbezeichnungen VII-142-1a und VII-142-1b fortzuführen.

Die Veränderung des Geltungsbereiches wird im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-142-1a für die Grundstücke Tharauer Allee 14/24G übernimmt uneingeschränkt die Festsetzungen des Bebauungs-

ungsplanes VII-142-1 vom 10. März 1999 mit den Deckblättern vom 4. April 2000 und 10. Dezember 2002. Mit dem 3. Deckblatt vom 7. Februar 2006 wird die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VII-142-1a dokumentiert.

Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet und angepasst (siehe Punkt B 4 Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen / Planinhalt). Das Bebauungsplanverfahren VII-142-1a wird auf der bis zum 23. September 2004 gültigen Fassung des Baugesetzbuches weitergeführt. Es wird von der Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-142-1b wird im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer überarbeitet und dann verfahrensmäßig auf der Grundlage des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 bearbeitet werden.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen wird der Bebauungsplanentwurf VII-142-1a gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt.

## **E**     **RECHTSGRUNDLAGEN**

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

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

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

**BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1827).

Berlin, den.21. Februar 2006

Thiemen  
Bezirksbürgermeisterin

Gröhler  
Bezirksstadtrat