

**Begründung zum Bebauungsplan VII-142-1ba vom 3. August 2012 mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen vom 12. August 2013**

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

### **zum Bebauungsplan VII-142-1ba**

**für das Grundstück  
Tharauer Allee 17 / 23A im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Westend**

## Inhaltsverzeichnis

I.	Gegenstand der Planung.....	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2.	Plangebiet.....	5
2.1	Räumliche Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	5
2.2	Stadträumliche Einordnung.....	5
2.3	Plangebiet und Bestand.....	6
2.3.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur, Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3.2	Verkehrliche Erschließung.....	7
2.3.3	Technische Infrastruktur / Leitungen.....	7
2.3.4	Geologie.....	7
2.3.5	Ökologie / Freiflächen.....	8
3.	Planerische Ausgangssituation.....	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	9
3.4	Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen.....	10
3.4.1	Stadtentwicklungspläne (StEP).....	10
3.4.2	Bereichsentwicklungsplanung (BEP).....	12
3.4.3	Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm.....	12
3.5	Altlasten.....	13
3.6	Immissionsbelastung.....	14
3.7	Baulasten, Grunddienstbarkeiten, Ortsstatute.....	15
3.8	Denkmalschutz.....	15
II.	Planinhalt.....	15
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	15
2.	Intention des Plans.....	16
3.	Wesentlicher Planinhalt.....	17
4.	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans.....	17
4.1	Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet -.....	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	21
4.4	Dachaufbauten.....	21
4.5	Stellplätze und Garagen.....	22
4.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	22
4.7	Sonstige Festsetzungen.....	24
4.8	Straßenverkehrsflächen.....	25
4.9	Bisherige Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften.....	25
4.10	Nachrichtliche Übernahme.....	25
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	25
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	26
1.	Belange des Allgemeinwohls.....	26
2.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	27
3.	Grundsätze für soziale Maßnahmen.....	27
4.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	28
5.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	29
6.	Haushaltmäßige Auswirkungen.....	31
IV.	Verfahren.....	31
1.	Altverfahren.....	31
2.	BA-Änderungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba.....	33

3.	Beschluss zur verfahrensmäßigen Bearbeitung nach § 13a Abs. 1 BauGB und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB .....	33
4.	Bezirksamtsbeschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	33
5.	Bezirksamtsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Offenlegungsbeschluss - .....	33
6.	Öffentliche Bekanntmachung zur verfahrensmäßigen Bearbeitung nach § 13a BauGB und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB .....	34
7.	Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB .....	34
8.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	35
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	36
10.	Weiteres Verfahren.....	39
V.	Rechtsgrundlagen.....	40

## **I. Gegenstand der Planung**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Am 16. Dezember 1997 hat das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans VII-142-1 (Tharauer Allee 4 / 24A und 15 / 23A einschließlich der Straße Tharauer Allee und der Grünfläche zwischen Tharauer Allee und Angerburger Allee) zur Änderung von Teilflächen des festgesetzten Bebauungsplans VII-142, festgesetzt am 21. Dezember 1972, beschlossen. Mit dem Bebauungsplanentwurf VII-142-1 sollte unter Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung - WA - und der Baukörperausweisung eine bauliche Verdichtung durch Aufstockung oder Neubebauung erfolgen (Erhöhung von zwei auf vier Vollgeschosse). Der Bebauungsplan VII-142-1 hat alle gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte durchlaufen. Zwischenzeitlich wurde die vorhandene Bebauung abgerissen. Die Bebauung der Grundstücke Tharauer Allee 14 / 24G wurde auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife vom 6. Oktober 2000) genehmigt und im Bereich Tharauer Allee 16 / 22G umgesetzt.

Mit Teilungsbeschluss vom 21. Februar 2006 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1 in die Bebauungsplangebiete VII-142-1a und VII-142-1b geteilt. Der Bebauungsplan VII-142-1a, dessen Bebauung über § 33 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit erhielt, wurde am 13. Juni 2006 festgesetzt.

Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgte mit Beschluss des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 3. Januar 2012 eine Teilung des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1b. Die Bearbeitung der Bebauungsplanentwürfe sollte unter den Bezeichnungen VII-142-1ba, VII-142-1bb und VII-142-1bc erfolgen. Auslöser hierfür war die Veräußerung der im Eigentum der GESOBAU befindlichen Grundstücke Tharauer Allee 4 / 12A, 14, 24 und 17 / 23A im Jahr 2011 mit dem Ziel der Neubebauung. Da die Grundstücke einzeln veräußert wurden und die jeweiligen Eigentümer unterschiedliche Planungsvorstellungen und Zeithorizonte hatten, war eine gemeinsame Planungsdurchführung nicht möglich. Im Bereich des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1bb (Tharauer Allee 15) wurde bereits eine Baugenehmigung auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB erteilt (Erweiterung des Käthe-Dorsch-Heims).

Sowohl der festgesetzte Bebauungsplan VII-142 als auch der Bebauungsplanentwurf VII-142-1b haben für das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A durch ihre Baukörpervorgaben enge Grenzen für die Entwicklung einer Neubebauung. Aus diesem Grund wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen an die veränderten Rahmenbedingungen vorgenommen und damit der Raum für architektonisch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142-1ba erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der festgesetzten Art der Nutzung in Verbindung mit einer Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung. Als Art der baulichen Nutzung wird für das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A ein allgemeines Wohngebiet übernommen und festgesetzt. Die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der offenen Bauweise und dem festgesetzten Nutzungsmaß (GRZ 0,3, GFZ 0,8, IV) gewährleisten eine für diesen Bereich angemessene Wohnbebauung. Die textlichen Festsetzungen beinhalten insbesondere Regelungen zur Gliederung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Grundlage für das festgesetzte Nutzungsmaß bildet die geplante Baukörperfestsetzung des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1b bzw. des festgesetzten Bebauungsplans VII-142-1a. Das sich aus den Festsetzungen ergebende Maß der baulichen Nutzungen umfasst eine Höhe baulicher Anlagen von bis zu vier Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Der Bebauungsplan VII-142-1ba wurde gemäß § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren bearbeitet.

Der Bebauungsplan VII-142-1ba liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich und schafft die Voraussetzungen dafür, brachliegende Flächen wieder nutzbar zu machen. Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2.026 m<sup>2</sup>). Auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf 4-50 beträgt die Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Kumulation). Ausschlusskriterien (Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) lagen nicht vor.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB lagen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wurde ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Eine ausführliche Darstellung der vorgenommenen Prüfung der Anwendungskriterien des § 13a BauGB findet sich in Kapitel III.4.2.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Räumliche Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba für das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend, umfasst das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A sowie die daran angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Angerburger Allee und der Tharauer Allee. Die Geltungsbereichsgrenze wird im Süden durch die Straßenmitte der Angerburger Allee, im Westen und Norden durch die Straßenmitte der Tharauer Allee begrenzt. Im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Tharauer Allee 17 / 23A.

### **2.2 Stadträumliche Einordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba liegt am westlichen Rand des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Westend zwischen dem S-Bahnhof Pichelsberg und der Heerstraße. Die Umgebung ist charakterisiert durch eine stark durchgrünte waldartige Siedlungsstruktur, überwiegend mit locker stehenden Geschosswohnungsbauten sowie Einfamilienhäusern bebaut. Die im Umfeld vorhandene Bebauung wurde weitestgehend nach 1945 errichtet.

Das direkte Umfeld ist geprägt durch eine gemischte Bebauung, im wesentlichen bestehend aus Wohngebäuden und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, sportliche und kirchliche Zwecke. Neben einer Seniorenwohnanlage auf dem direkt

östlich angrenzenden Grundstück Tharauer Allee 15 finden sich auf dem westlich der Tharauer Allee gelegenen Grundstück Angerburger Allee 56 / Ecke Glockenturmstraße ein evangelisches Gemeindezentrum mit Kindertagesstätte (Kita) sowie umfangreiche Sportanlagen nördlich des Geltungsbereichs zwischen S-Bahntrasse und Olympiastadion. Das ursprünglich unter anderem als Kita und Kinderheim genutzte Gebäude Glockenturmstraße 23/25 steht derzeit leer.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs zwischen Angerburger Allee, Heerstraße und Glockenturmstraße liegt das so genannte "Grüne Dreieck", eine zwischen 1968 und 1970 nach Plänen von Werner Düttmann errichtete 6- bis 21-geschossige Wohnanlage, die das Gebiet nördlich der Heerstraße zwischen Scholzplatz und Glockenturmstraße deutlich prägt.

Südlich der Heerstraße liegt der Forst Grunewald, der als Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung ist. Das Olympiastadion, das Maifeld sowie die Waldbühne im Norden sind als bedeutende Berliner Veranstaltungsorte fußläufig erreichbar. Darüber hinaus finden sich in diesem Kontext auch die Eissporthalle in der Glockenturmstraße sowie das Horst-Korber-Sportzentrum mit den Landesleistungszentren für die Sportarten Handball, Hockey, Volleyball und Leichtathletik als wichtige Sport- und Freizeitstätten.

## **2.3 Plangebiet und Bestand**

### **2.3.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur, Eigentumsverhältnisse**

#### **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1-ba gelegene Baufläche war bis 2002 mit einer Wohnbebauung in Form einer lockeren Zeilenbebauung aus den 1950er Jahren bebaut, bestehend aus drei 2-geschossigen Gebäuderiegeln mit landschaftlichem Siedlungsgrün. Die Flächen wurden beräumt und liegen brach, sie sind öffentlich zugänglich.

#### **Erschließung**

Das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A wird über die Tharauer Allee und die Angerburger Allee erschlossen. Die Straßen sind ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Erschließung des Grundstücks ist sichergestellt.

Für die vom Bebauungsplan betroffene Angerburger Allee und Tharauer Allee sind keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) zu entrichten.

#### **Eigentumsverhältnisse**

Das im Geltungsbereich gelegene Baugrundstück befindet sich in privatem Eigentum.

### **2.3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs bezüglich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erfolgt über die Glockenturmstraße, Schirwindter Allee, Angerburger Allee und die Tharauer Allee.

Über die Heerstraße (Bundesstraße B 2/ B 5) besteht eine Anbindung in Richtung Berlin-Spandau und Berliner Innenstadt und an das überörtliche Straßennetz in Richtung Potsdam / Nauen sowie an die westlich gelegene Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring).

Darüber hinaus ist das Plangebiet sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Neben einer sehr guten Anbindung an das Berliner S-Bahnnetz über den etwa 300 m nördlich des Geltungsbereichs gelegenen S-Bahnhof Pichelsberg der S-Bahnlinie S 5 (Spandau - Bahnhof Zoologischer Garten - Hauptbahnhof - Hoppegarten - Straußberg) besteht über die ca. 500 m entfernte Haltestelle Scholzplatz südöstlich des Geltungsbereichs eine Anbindung an die Buslinien in Richtung Messedamm - Pfaueninsel und in Richtung Heerstraße/ Nennhauser Damm - Zoologischer Garten. Der S-Bahnhof Pichelsberg ermöglicht zudem eine direkte Anbindung an den S- und Fernbahnhof Spandau, den Hauptbahnhof sowie die Berliner Innenstadt.

Insgesamt ist der Geltungsbereich als verkehrlich gut erschlossen zu bewerten.

### **2.3.3 Technische Infrastruktur / Leitungen**

Bei dem Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A handelt es sich um ein Grundstück, das bereits bebaut war, so dass die erforderliche technische Infrastruktur vorhanden ist.

Gemäß Auskunft der Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 14. Juni 2012) stehen die im Bereich des Bebauungsplans VII-142-1ba befindlichen Regenwasserkä-näle der Berliner Wasserbetriebe wegen ihrer geringen Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen. Für öffentlich gewidmete Straßenflächen gilt keine Einleitbeschränkung.

### **2.3.4 Geologie**

#### **Boden**

Das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A liegt auf anthropogenen Bodengesellschaften. Es handelt sich um Siedlungsfläche auf Geschiebesand, zum Teil auf Aufschüttung, gekennzeichnet durch Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol. Ober- und Unterboden setzen sich aus Mittelsand, feinem Sand und mittel lehmigem Sand (SenStadt, FIS-Broker Kartenanzeige „Bodengesellschaften 2005“ (Umweltatlas), Zugriff: März 2012) zusammen. Der Boden gilt als extrem stark verändert. Bezüglich bodenschutzfachlicher Anforderungen an Planungsentscheidungen zählt das Plangebiet zum so genannten „Unerheblichkeitsbereich“; die Böden weisen keine besonderen Anforderungen auf (SenStadt, FIS-Broker Kartenanzeigen).

„Naturnähe der Böden 2005“ (Umweltatlas) und „Planungshinweise zum Bodenschutz 2005“ (Umweltatlas), Zugriff: März 2012).

## **Grundwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bereich mit gespannten Grundwasser, welches in 29 - 30 m über NHN vorkommt, ca. 30 - 40 m unterhalb der Geländeoberkante (das Straßenniveau der an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenverkehrsflächen liegt bei 63 - 65 m über NHN). Die Wasserdurchlässigkeit gilt als äußerst hoch; das Filtervermögen des Bodens ist gering (SenStadt, FIS-Broker Kartenanzeigen „Grundwassergleichen 2011 (Geologischer Atlas)“, „Filtervermögen der Böden 2005 (Umweltatlas)“ und „Flurabstand des Grundwassers 2009 (Umweltatlas), Zugriff: März 2012).

Mit der Straßenverkehrsfläche der Tharauer Allee liegt der westliche Teil des Geltungsbereich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Tiefenwerder (Wasserschutzgebietsverordnung Tiefenwerder vom 1. September 1978, GVBl. S. 1910). Die Bauflächen liegen vollständig außerhalb des Wasserschutzgebiets.

### **2.3.5 Ökologie / Freiflächen**

Das Areal ist derzeit ruderal geprägt, die Vegetation besteht in der Hauptsache aus Rasen und niedrigen Bewuchs. Am südlichen und westlichen Rand der Bauflächen findet sich straßenbegleitend ein lockerer Bewuchs mit Bäumen und Büschen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze findet sich ein dichterer Laubbaumbestand. Im Südwesten des Geltungsbereichs findet sich eine kleine Baumgruppe, bestehend aus zwei Bäumen. Die Fläche wird durchzogen von einem von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Trampelpfad (in Verlängerung des Fußwegs vom S-Bahnhof Pichelsberg). Die Abgrenzung der Flächen zum Straßenraum erfolgt im Westen und Norden durch niedrige Holzabgrenzungen, im Süden finden sich Reste eines Zauns.

Die Flächen sind laut Umweltatlas Berlin dem Biotoptyp ‚Zeilenbebauung‘ zugeordnet. Der Biotopwert bzw. das Konfliktpotenzial ist als klein eingestuft (SenStadt, FIS-Broker Kartenanzeigen „Biotoptypen (Umweltatlas)“, „Biotopwerte (Umweltatlas)“, Zugriff: März 2012).

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt (SenStadt, FIS-Broker Kartenanzeige „Biotoptypen: Schutzstatus § 26 NatSchG Bln (Umweltatlas)“, Zugriff: März 2012).

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B)**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), GVBl. Nr. 11 vom 14. Mai 2009, S. 182) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba als Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel Z 4.5 Abs. 1 Nr. 2 dar. Sowohl in westlicher Nähe zum Plangebiet, an die Glockenturmstraße angrenzend, als auch in südliche Rich-



tung 300 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich ein als Freiraumverbund gemäß Ziel Z 5.2 ausgewiesenes Gebiet. Das zur Zeit brachliegende Plangebiet war bereits in vergangener Zeit als Siedlungsgebiet genutzt, so dass das Plangebiet gemäß Grundsatz G 4.4 Abs. 1 bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden kann. Aufgrund der dem Plangebiet umliegenden Bebauungen wird auch dem Ziel Z 4.3, der Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen, entsprochen.

Ein Widerspruch der Festsetzungen zu Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

#### **Flächennutzungsplan Berlin (FNP)**

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. 2009, S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. 2011, S. 2343), ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) gekennzeichnet. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs verläuft die Grenze des Wasserschutzgebiets Tiefenwerder.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

#### **Festgesetzte Bebauungspläne Bebauungsplan VII-142**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans VII-142 (f. am 21. Dezember 1972, GVBl. 1973, S. 58) und überplant diesen.

Der Bebauungsplan VII-142 setzt als Art der Nutzung für das Grundstück Tharauer Alle 17 / 23A ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, die angrenzenden Straßenflächen der Angerburger Allee und der Tharauer Allee sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Baukörpereinzelfestsetzung (3 Baukörper) unter Zugrundelegung der Grundflächen und der Anzahl der Vollgeschosse (II) festgesetzt. Im westlichen Teil des Grundstücks sind an der Tharauer Allee zwei eingeschossige Stellplatzanlagen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bindungen für Bepflanzungen belegt. Über textliche Festsetzung erfolgt eine genauere Bestimmung des Umfangs und der Ausgestaltung der Pflanzbindungen.

Rechtsgrundlage für den festgesetzten Bebauungsplan VII-142 ist die BauNVO von 1968. Demnach können hier u.a. Nebenanlagen und unterirdische Anlagen ohne Anrechnung auf die festgesetzte GRZ errichtet werden. Somit wäre eine nahezu vollflächige Versiegelung des Plangebiets möglich.

## **Bebauungspläne im Verfahren**

Der Bebauungsplanentwurf VII-142-1, aufgestellt am 16. Dezember 1997, diente der Änderung des festgesetzten Bebauungsplans VII-142 (ABl. 1998, S. 1413). Mit der Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1 in die Bebauungsplanentwürfe VII-142-1a und VII-142-1b vom 21. Februar 2006 wurden die Planinhalte des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1 in den Bebauungsplanentwurf VII-142-1b übernommen. Somit stellt der Bebauungsplanentwurf VII-142-1 die inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142-1ba dar (siehe hierzu auch Kapitel II.1 - Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Nördlich des Geltungsbereichs findet sich (entlang der S-Bahntrasse) der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-50 für das Gelände zwischen Schirwindter Allee, Tharauer Allee, Grundstück Tharauer Allee 16 / 22G und Bahngelände (vormals VII-142-1bc und VII-142-1a - festgesetzt - (teilweise)) mit Aufstellungsbeschluss vom 24. April 2012. Östlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1bb für das Grundstück Tharauer Allee 15 sowie das Flurstück 566 der Flur 17 (teilweise), aufgestellt am 3. Januar 2012. Während im Bebauungsplanentwurf 4-50 eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden soll, soll im Bebauungsplanentwurf VII-142-1bb eine Baukörperfestsetzung erfolgen. Als Art der Nutzung soll - entsprechend des geltenden Planungsrechts - in beiden Bebauungsplanentwürfen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sollen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1 adäquat zum Bebauungsplan VII-142-1a entwickelt werden.

## **Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne**

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1a (festgesetzt am 13. September 2005). Dieser bildet die Grundlage für die inhaltliche Gestaltung des Bebauungsplans VII-142-1ba.

Der Bebauungsplan VII-142-1a setzt als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest; zudem werden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Angerburger Allee und der Tharauer Allee planungsrechtlich gesichert. Das Maß der baulichen Nutzungen mittels einer durch Baukörperausweisung festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen, zulässigen Geschossflächen (GF) und Oberkanten baulicher Anlagen (OK über NHN) festgesetzt; die festgesetzten Gebäudeoberkanten ermöglichen bauliche Anlagen mit bis zu vier Vollgeschossen.

## **3.4 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen**

### **3.4.1 Stadtentwicklungspläne (StEP)**

#### **StEP Wohnen**

Der StEP Wohnen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, beschlossen am 10. August 1999, letzte Aktualisierung 2004) dient als Orientierungsrahmen sowohl für private Investitionen als auch für öffentliche Vorhaben im Wohnungsbau und für Verbesserungen im Wohnungsbestand. In der aktuellen Fassung des StEP Wohnen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba der Kategorie ‚Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen des FNP, Stand Oktober 1998‘ zugeschlagen,

d. h. Flächen, die Ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend übernommen worden sind.

### **StEP Industrie und Gewerbe**

Der StEP Industrie und Gewerbe (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, Berlin, Januar 2011) trifft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba keine Aussagen.

### **StEP Ver- und Entsorgung**

Der StEP Ver- und Entsorgung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, letzte Aktualisierung 2007) trifft Aussagen zu den im folgenden genannten Themen: Die Teilpläne „Elektroenergie“ und „Fernwärmeversorgung“ treffen keine Aussagen für den Geltungsbereich. Gemäß Teilplan „Gasversorgung“ liegt das Plangebiet in einem mit Niederdruckgas versorgten Gebiet. In der Angerburger Allee verläuft eine Gashochdruckleitung. Im Teilplan „Regenwasser“ ist für den Geltungsbereich ebenfalls keine Aussage getroffen. In der Heerstraße sowie der Glockenturmstraße verlaufen Regenwasserkanäle. Der Teilplan „Abwasser“ weist das Plangebiet im Einzugsbereich zweier Hauptpumpwerke aus. Schmutzwasserkanäle befinden sich östlich des Plangebiets in der Tharauer Allee sowie südwestlich in der Heerstraße und der Glockenturmstraße. Gemäß Teilplan „Wasserversorgung“ liegt in der Angerburger Allee eine Wasserversorgungsleitung; weitere Wasserversorgungsleitungen finden sich im östlichen Teil der Tharauer Allee und in der Glockenturmstraße.

### **StEP Verkehr**

Im StEP Verkehr (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, März 2011) ist die 250 m südlich des Geltungsbereichs gelegene Heerstraße als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) eingeordnet. Die Passenheimer Straße sowie die Straßen Am Postfenn und Havelchaussee sind als Ergänzungstrassen von besonderer Bedeutung dargestellt. Diese Darstellungen bleiben in der Planung 2025 unverändert.

### **StEP Zentren 3**

Der StEP Zentren 3 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, Juli 2011) trifft für das Planungsgebiet keine Aussagen. Das nächstgelegene Ortsteilzentrum „Theodor-Heuss-Platz / Reichsstraße“ liegt ca. 3,3 km östlich des Standorts. Etwa 5 km östlich befindet sich der Zentrums Kern Wilmersdorfer Straße des Zentrumsbereichs City West. Westlich des Geltungsbereichs finden sich die Ortsteilzentren Heerstraße West und Wilhelmstraße sowie das Hauptzentrum Altstadt Spandau.

### **StEP Klima**

Der StEP Klima (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, August 2011) liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen als Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel.

In den Analysekarten „Bioklima - Wärmebelastung am Tag“ und „Bioklima - Wärmebelastung in der Nacht“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba als übriger, aktuell nicht betroffener Siedlungsraum dargestellt. Der Maßnahmeplan „Bioklima - Handlungsräume“ stellt demnach für das Plangebiet keinen Handlungsbedarf dar.

Gemäß der Analysekarte „Grün- und Freiflächen – Empfindlichkeit“ ist das Gebiet „potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer“ aufgrund der „Stadtbäume im Siedlungsraum“. In den Maßnahmenplänen „Grün- und Freiflächen“ und „Bioklima Grün- und Freiflächen“ sind bezüglich des Plangebiets keine Maßnahmen festgelegt.

Laut Analysekarten „Gewässerqualität und Starkregen“ liegt im Geltungsbereich eine Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasser) vor, der Anteil an der Blockfläche liegt bei >10 % bis 20 %. Die Maßnahmenpläne „Gewässerqualität und Starkregen“ weisen das Planungsgebiet als Handlungsraum „Trennsystem“ aus, in dem Versickerungspotentiale vorrangig ausgeschöpft werden sollen.

In der Karte „Aktionsplan - Handlungskulisse“ ist der Geltungsbereich als übriger Siedlungsraum gekennzeichnet.

### 3.4.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

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

Im Entwurf des Nutzungskonzepts der BEP Charlottenburg-Wilmersdorf mit Stand 2007 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba als „Wohnen W 3“, die Flächen zwischen Angerburger Allee und Heerstraße als „Wohnen W 2“ gekennzeichnet.

### 3.4.3 Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994, S. 2331), zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (ABl. 2006, S. 2350) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) in der Fassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie darauf aufbauende Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung / Freiraumnutzung. Die Vorgaben werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet dargestellt. Ziele hierfür sind:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung Boden- und Grundwasserschutz
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Im Teilplan **Biotop- und Artenschutz** ist der Geltungsbereich dem Waldbaumsiedlungsbereich zugeordnet. Ziele hierfür sind:

- Erhalt und Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen
- Ergänzung von Waldbäumen und ökologische Pflege in Gärten, Großhöfen und auf Abstandsgrünflächen
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu den Wäldern
- Entsiegelung von den Gehweg- und Straßenrändern, Bepflanzung mit standortgemäßen heimischen Gehölzen
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Geltungsbereich als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV dargestellt. Ziele hier sind u.a.:

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

Der Teilplan **Landschaftsbild** stellt den Geltungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich dar. Ziele hierfür sind u.a.:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente (Villengebiete, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre)
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen
- Erhalt und Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfe, Waldwiesen und Magerrasen
- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern

### 3.5 Altlasten

Das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A ist nicht im Bodenbelastungskataster registriert.

Im Mai 2001 wurde von der Berger & Last GmbH im Auftrag der GESOBAU AG ein Baugrundgutachten für die Grundstücke Tharauer Allee 4-24A erstellt, das auch Untersuchungen hinsichtlich möglicher Kontaminationen einschloss. Es wurden insgesamt 9 jeweils 2 m tiefe Raumkernsondierungen niedergebracht, davon drei auf dem Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A. Es wurde jeweils eine Mischprobe aus dem ersten Bodenmeter auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber und Benzo(a)pyren und an 4 Proben aus dem geplanten Spielplatzbereich je eine Probe aus den oberen 10 cm auf die o.g. Parameter sowie zusätzlich hinsichtlich Aldrin, DDT, Hexachlorbenzol, HCH-Gemisch, PCP und PCB untersucht. Die für Spielplätze und damit auch für Wohngebiete sowie Park- und Frei-

zeitanlagen maßgebenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wurden in den untersuchten Bodenproben weit unterschritten.

Somit bestehen für die geplante Bebauung im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes seitens der zuständigen Fachbehörde keine Bedenken (Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 21. November 2011).

### **3.6 Immissionsbelastung**

#### **Verkehrsverursachte Immissionsbelastungen**

Die verkehrsverursachten Lärmemissionen der nordöstlich verlaufenden S-Bahn-Trasse und der umgebenden Straßen überschreiten nicht die Schwellenwerte der Lärminderungsplanung. Aus der strategischen Lärmkarte und aus dem Fachgutachten Technischer Bericht Nr. 10750187 zum Bebauungsplanverfahren 4-50 kann abgeleitet werden, dass der Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im Plangebiet allenfalls geringfügig überschreiten wird. Die Schienenverkehrslärmeinwirkung wird sich zudem noch durch die geplanten Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-50 und gegebenenfalls durch die empfohlenen aktiven Maßnahmen zur Lärminderung des S-Bahn-Verkehrs weiter abgesenkt. Im Ergebnis des oben genannten Gutachtens liegt ab einem Abstand von 15,0 m von der Grundstücksgrenze des Bahngeländes der S-Bahn keine Überschreitung der zu Grunde gelegten Orientierungswerte durch den Schienenverkehr vor.

Von einer Beeinträchtigung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VII-142-1ba durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen ist auf Grundlage der vorliegenden Daten (SenStadt, FIS-Broker Kartenanzeigen Lärm / Verkehr (Umweltatlas), Zugriff: Juni 2012) nicht auszugehen.

#### **Freizeit- und Veranstaltungslärm**

Die örtlichen Verhältnisse des Geltungsbereichs sind unter anderem geprägt durch die nördlich der S-Bahntrasse gelegenen Sport- und Veranstaltungsstätten. Hier sind insbesondere die Waldbühne, das Olympiastadion und das Maifeld als bedeutende Berliner Veranstaltungsorte zu nennen.

Letztlich ist festzustellen, dass die Veranstaltungen in der Waldbühne, auf dem Maifeld, im Reiter- und im Olympiastadion zwar wahrnehmbar sein werden und auch zu Beeinträchtigungen führen können, letztendlich aber die maßgeblichen Immissionsorte in jedem Falle, insbesondere nach Fertigstellung der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-50, in anderen Baufeldern zu suchen sind. Gleiches gilt sinngemäß auch für die ebenfalls nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Sportstätten (Eissporthalle, Tennisplätze).

Für Veranstaltungen mit gesamtstädtischer Bedeutung, wie sie regelmäßig in der Waldbühne, im Olympiastadion und teilweise auch auf dem Maifeld stattfinden, werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Referat IX C) Genehmigungen oder Ausnahmezulassungen für Freizeitveranstaltungen auf Grundlage des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) erteilt. Gleichzeitig werden hier Anordnungen oder Ausnahmezulassungen im Zusammen

hang mit Sportveranstaltungen auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) geprüft bzw. erteilt. Auch diese sind grundsätzlich an allen Veranstaltungsorten denkbar.

Zur Wahrung der Nachtruhe werden derzeit in der Regel alle Veranstaltungen in der Waldbühne und im Olympiastadion spätestens um 23 Uhr beendet.

### **3.7 Baulasten, Grunddienstbarkeiten, Ortsstatute**

#### **Baulasten**

Im Baulastenverzeichnis sind für das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba keine Baulasten eingetragen.

#### **Grunddienstbarkeiten**

Für das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba sind in der Abteilung II des Grundbuchs keine Eintragungen enthalten, die für den Inhalt des Bebauungsplans von Bedeutung sind.

#### **Ortsstatute**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba gelten keine Ortsstatute.

### **3.8 Denkmalschutz**

In der Denkmalliste Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba keine Eintragungen enthalten.

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan VII-142, festgesetzt am 21. Dezember 1972, setzt das Grundstück Tharauer Allee 17 /23A als allgemeines Wohngebiet fest, die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über eine reine Baukörperausweisung mit zwei zulässigen Vollgeschossen (II).

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142 unter Beibehaltung der Baukörperausweisung eine bauliche Verdichtung (Erhöhung von zwei auf vier Vollgeschosse) durch Aufstockung beziehungsweise Neubebauung zu ermöglichen, hat das Bezirksamt Charlottenburg am 16. Dezember 1997 die Aufstellung des Bebauungsplans VII-142-1 beschlossen.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens VII-142-1 wurde die Aufstockung der ursprünglich vorhandenen Bebauung zu Gunsten einer Neubebauung aufgegeben, der Bebauungsplanentwurf VII-142-1 wurde entsprechend angepasst. Bauvorbereitend wurde die auf dem Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A vorhandene zweigeschossige Zeilenbebauung vor ca. 12 Jahren abgerissen, seither liegt das Grundstück brach.

Mit dem Teilungsbeschluss vom 21. Februar 2006 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1 in die Bereiche VII-142-1a und VII-142-1b gegliedert. Die Bebauung des Grundstücks Tharauer Allee 16 / 24G im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1a wurde auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife vom 6. Oktober 2000) entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans genehmigt und im Bereich Tharauer Allee 16 / 22G realisiert. Der Bebauungsplan VII-142-1a wurde am 13. Juni 2006 festgesetzt.

Der verbleibende Bebauungsplanentwurf VII-142-1b wurde aus verfahrenstechnischen Gründen mit Beschluss vom 3. Januar 2012 in die Bebauungsplanentwürfe VII-142-1ba, VII-142-1bb und VII-142-1bc geteilt.

Mittels des Bebauungsplanverfahrens VII-142-1ba werden die Planinhalte des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1b geändert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Grundstücks Tharauer Allee 17 / 23A geschaffen. Sowohl der festgesetzte Bebauungsplan VII-142 als auch der Bebauungsplanentwurf VII-142-1b haben durch ihre Baukörpervorgaben enge Grenzen für die Entwicklung einer Bebauung auf dem Grundstück, die sich nur in den Konturen der ehemaligen, mittlerweile abgerissenen Bebauung errichten lässt und nicht mehr zeitgemäß ist. Um hier eine adäquate Neubebauung errichten zu können, die diesem Eckgrundstück mit langen Straßenfronten und einer großen Tiefe gerecht wird, wird die Baukörperausweisung durch eine flächenhafte Ausweisung in Verbindung mit der offenen Bauweise ersetzt und festgesetzt. Durch die Regelung, dass das Grundstück zwischen den Baugrenzen in vollen Tiefe überbaubar ist, kann eine dem Grundstückszuschnitt entsprechende Bebauung unter Gewährleistung einer hohen Flexibilität in der Stellung der Gebäudekörper und der architektonischen Gestaltung erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung wird analog zu den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans VII-142-1a übernommen (GRZ 0,3, GFZ 0,8, IV Vollgeschosse).

## **2. Intention des Plans**

Mit dem Bebauungsplan VII-142-1ba soll eine adäquate Neubebauung des Grundstücks Tharauer Allee 17 / 23A ermöglicht werden, die sich von ihren Nutzungsmaßen in die nähere Umgebung einfügt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Nachnutzung der derzeit brach liegenden Fläche im Sinne der Innenentwicklung sowie zur Stärkung eines bestehenden Wohnstandorts geschaffen. Unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Strukturen zielt die Planung auf die Entwicklung eines Wohngebiets unter Berücksichtigung der in diesem Bereich vorhandenen und geplanten Nutzungsmaße ab.



### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142-1ba erfolgt für das Baugebiet die planungsrechtliche Sicherung der über den Bebauungsplan VII-142 festgesetzten Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden analog der Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142-1a entwickelt.

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mittels textlicher Festsetzungen erfolgt eine Gliederung des Zulässigkeitskatalogs gemäß § 1 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei zulässigen vier Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird der baulichen Dichte der angrenzenden Wohngebiete entsprochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und eine flächenmäßige Ausweisung bestimmt; das Baugrundstück ist gemäß textlicher Festsetzung in voller Tiefe überbaubar. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ausgeschlossen, zulässig sind lediglich Stellplätze für Behinderte sowie eine Tiefgarage.

Darüber hinaus werden im Sinne der Umweltvorsorge differenzierte Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Befestigung von Wegen und zur Niederschlagsversickerung getroffen.

### **4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans**

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

Das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Damit wird die bisher für die für das Grundstück festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans VII-142 in den Bebauungsplan VII-142-1ba übernommen.

Um den Geltungsbereich langfristig als Wohnstandort zu sichern und eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden, erfolgt für das allgemeine Wohngebiet eine Steuerung der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 BauNVO. Demnach wird mittels textlicher Festsetzung geregelt, dass im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig sind; die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

## Verkehrsverursachte Immissionsbelastungen

Die verkehrsverursachten Lärmemissionen der nordöstlich verlaufenden S-Bahn-Trasse und der umgebenden Straßen überschreiten nicht die Schwellenwerte der Lärminderungsplanung. Aus der strategischen Lärmkarte und aus dem Fachgutachten Technischer Bericht Nr. 10750187 zum Bebauungsplanverfahren 4-50 kann hilfsweise abgeschätzt werden, dass der Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet allenfalls geringfügig überschreiten wird. Danach sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 40 dB(A) nicht zu überschreiten. Die Schienenverkehrslärmeinwirkung wird sich zudem noch durch die geplanten Baukörper aus dem genannten Verfahren und ggf. auch durch die empfohlenen aktiven Maßnahmen zur Lärminderung des S-Bahn-Verkehrs weiter absenken. Im Ergebnis des oben genannten Gutachtens liegt ab einem Abstand von 15,0 m von der Grundstücksgrenze des Bahngeländes der S-Bahn keine Überschreitung der zu Grunde gelegten Orientierungswerte durch Verkehrslärm vor.

## Freizeit- und Veranstaltungslärm

Bezüglich des Freizeit- und Sportlärms ist festzustellen, dass die Veranstaltungen in den nördlich gelegenen gesamtstädtisch bedeutsamen Veranstaltungsorten (insbesondere Waldbühne und Olympiastadion, aber auch Maifeld und Reiterstadion) zwar wahrnehmbar sein werden und auch eine Belästigung darstellen können. Jedoch ist der maßgebliche Immissionsort in jedem Falle, insbesondere nach Fertigstellung der Wohnbebauung im Bebauungsplan 4-50 (Tharauer Allee 4 / 12A, 14), in anderen Baufeldern zu suchen. Gleiches gilt sinngemäß auch für die Eissporthalle und die Tennisplätze. Zudem ist die von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt genehmigte Anzahl jährlicher Veranstaltungen auf ein bezüglich der gesunden Wohnverhältnisse vertretbares Maß begrenzt. Bezüglich des Freizeit- und Veranstaltungslärms sind keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen bzw. Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba erforderlich. Negative Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind nicht zu erwarten.

### **„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“**

(Textliche Festsetzung Nr. 1)

Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO), soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ruhige Wohnlage weiterhin gewährleistet werden und eine zusätzliche Belastung unter anderem durch zusätzliche Verkehrsströme (Ziel- und Quellverkehr) innerhalb des Wohngebiets vermieden werden. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets wird durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht beeinträchtigt, da allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und die Mehrzahl der im allgemeinen Wohngebiet über das Wohnen hinaus maßgeblich prägenden Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auch weiterhin allgemein zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen können zu unterschiedlichen Tages- und auch Nachtzeiten (z. B. Hotels) zu einer erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastung im allgemeinen Wohngebiet führen. So können von Betrieben des Beherbergungsgewerbes auf Grund ihrer Nutzungsstruktur, Betriebsform und Art und Weise der Betriebsführung Beeinträchtigungen der Wohnruhe ausgehen, die mit dem Gebietscharakter unvereinbar sind. Insbesondere das für Hotelbetriebe typische Kommen und Gehen von Gästen in den Abendstunden ist der Wohnruhe in besonderem Maße abträglich. Ebenso können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen der An- und Abverkehr erhebliche Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse mit sich bringen. Darüber hinaus kann ihre Ansiedlung zu deutlichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzungs- und Siedlungsstruktur führen. Im vorliegenden Fall entsprechen die genannten Nutzungen nicht der Eigenart des Gebiets im Hinblick auf die umgebende Bebauung und der Prägung der Tharauer Allee als Wohnstraße. Um den Gebietscharakter zu wahren und negative Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse zu vermeiden, werden die bezeichneten Nutzungen ausgeschlossen.

Zudem werden flächenextensive Nutzungen (z. B. Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen, da auch diese der Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Gebiets nicht entsprechen und durch erhöhte Immissionsbelastungen zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse führen würden.

Tankstellen werden wegen ihres hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials (Tag- und Nachtbetrieb, Geräusch- und Geruchsbelästigung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge, evtl. Werkstatt) ausgeschlossen. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich ca. 500 m entfernt im Bereich Heerstraße / Schirwindter Allee / Angerburger Allee. Die Versorgung des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit Tankstellen ist somit trotz des Ausschlusses weiterhin gegeben.

### **Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen**

**„Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.“**

(Textliche Festsetzung Nr. 2)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Der Ordnungsgeber geht davon aus, dass im allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Wohngebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften als nicht störend einzustufen sind. Sie widersprechen nicht dem Charakter des allgemeinen Wohngebiets, somit sind die von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen im allgemeinen Wohngebiet aus städtebaulichen Gründen hinnehmbar.

Durch die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird eine Einzelfallprüfung erforderlich, mittels derer - unter Berücksichtigung der der Versorgung des Gebiets

dienenden Schank- und Speisewirtschaften - eine gebietsverträgliche Entwicklung von Schank- und Speisewirtschaften erfolgen kann. Somit können Nutzungskonflikte mit dem Wohnen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Die Prüfkriterien richten sich dabei insbesondere auf Betriebsart, Betriebsgröße und Betriebszeiten, Anlieferung und Entsorgung, um das Wohnen als vorwiegende und gebietsprägende Nutzung sicherzustellen und eine Häufung von Schank- und Speisewirtschaften sowie eine Beeinträchtigung oder sukzessive Verdrängung des Wohnens zu vermeiden. Zudem erfolgt die Prüfung dahingehend, dass es sich tatsächlich um eine Schank- und Speisewirtschaft handelt und nicht um eine „verkappte“ Vergnügungsstätte.

In der näheren Umgebung sind bereits „abseits“ gelegene Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Durch die Ausnahmeregelung unterliegen Schank- und Speisewirtschaften nur einer Einzelfallprüfung. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt auch bei Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften gewahrt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei vier zulässigen Vollgeschossen (IV) zeichnerisch festgesetzt.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird die Bebauung des Grundstücks in einer Form ermöglicht, die sich in den Gesamtcharakter der umliegenden Siedlungsstruktur einfügt.

Mittels der für das allgemeine Wohngebiet festgesetzten GRZ von 0,3 erfolgt zum einen die Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Geltungsbereich an die im Umfeld vorhandene bauliche Dichte. Zum anderen erfolgt damit die Sicherung ausreichender Flächen für die Berücksichtigung der Belange des Naturhaushalts und der Bodenfunktionen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Die festgesetzte GFZ von 0,8 ist abgeleitet aus der Überarbeitung des Bebauungsplans VII-142-1a, in dem das über eine Baukörperfestsetzung in Verbindung mit einer zulässigen Geschossfläche (GF) und der Gebäudeoberkanten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einer GFZ von 0,8 entspricht.

Zur Einpassung der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich VII-142-1ba in die Umgebung wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen mit vier Vollgeschossen (IV) festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist aus den Darstellungen des FNP (GFZ bis 0,8) entwickelt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4, GFZ 1,2) werden eingehalten.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### Zeichnerische Regelung

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bebauungsstruktur wird für das Baugebiet die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise ermöglicht die Realisierung von Hausformen mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m. Von konkreteren Festsetzungen zu zulässigen Gebäudebreiten (abweichende Bauweise) oder Hausformen wird im Sinne der Flexibilität in der Planumsetzung abgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels flächenhafter Ausweisung durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche wird darüber hinaus mittels textlicher Festsetzung genauer bestimmt.

**„Das Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet ist zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.“**

(Textliche Festsetzung Nr. 5)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass das Baugrundstück innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche voller Tiefe überbaubar ist.

Die flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Festlegung der Überbaubarkeit, der offenen Bauweise und den erforderlichen Abstandsflächen gemäß BauO Bln ermöglicht eine dem Grundstückszuschnitt entsprechende Bebauung. Damit kann eine Bebauung des Grundstücks erfolgen unter Gewährleistung einer hohen Flexibilität in der Stellung und Anordnung der Gebäudekörper und der architektonischen Gestaltung.

Durch die mit Baugrenzen festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) jeweils im Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von der Grundstücksgrenze erfolgt zum einen die Sicherung des in diesem Bereich vorhandenen Baumbestands, zum anderen die Wahrung eines „Sozialabstandsgrüns“ zu der angrenzenden Wohnanlage und die Übertragung des „Grüns“ in den Straßenraum.

### 4.4 Dachaufbauten

**„Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante des jeweils festgesetzten obersten Geschosses zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.“**

(Textliche Festsetzung Nr. 3)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird im Einzelfall die Zulässigkeit von Dachaufbauten auf eine Ausnahme beschränkt. Die Einzelfallprüfung basiert auf den in der textlichen Festsetzung genannten Kriterien. Damit soll gewährleistet werden, dass keine das Ortsbild störenden dominanten Dachaufbauten errichtet werden und diese von Lage, Höhe und Anzahl so angeordnet werden, dass sie straßenseitig nicht sichtbar sind und nur der Unterbringung von technischen Einrichtungen dienen.

## 4.5 Stellplätze und Garagen

**„Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig; ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte.“**

(Textliche Festsetzung Nr. 6)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte ausgeschlossen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, um zusammenhängende Freiflächen zu erhalten und zu begrünen. Die damit mögliche Schaffung zusammenhängender Grünflächen wirkt sich positiv auf den Wohnwert bzw. die Wohnqualität aus. Gleichmaßen wird sichergestellt, dass eine gute Erreichbarkeit der Gebäude für Menschen mit Behinderungen möglich ist. Zur Wahrung der Bodenfunktionen wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 10 festgesetzt, dass die Befestigung der Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

Das Baugrundstück ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar, somit ist eine Unterbauung, z. B. durch eine Tiefgarage, möglich. Die zulässige Größe einer möglichen Tiefgarage richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO, diesbezüglich erfolgt keine gesonderte Regelung. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 7 einzuhalten, d. h. die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen und die Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

## 4.6 Grünordnerische Festsetzungen

**„Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen.“** (Textliche Festsetzung Nr. 4)

Um die klimatischen Auswirkungen und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu mindern, ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Da für eine Dachbegrünung aus technischer Sicht insbesondere Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer geeignet sind, bezieht sich die festgesetzte Dachbegrünung ausschließlich auf Dächer mit einer Neigung von weniger als 15°. Technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen, um die Funktionalität der Gebäude nicht zu beeinträchtigen.

Die Dachbegrünung trägt insbesondere zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die klimatische Wirkung der Dachbegrünung resultiert einerseits aus der partiellen Beschattung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Darüber hinaus führt sie durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses zur Wasser-rückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Da die Dachform im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, sondern nur die Anzahl der Vollgeschosse, handelt sich hierbei nicht um eine zwingende Festsetzung.

**„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Ausgenommen von der Bepflanzung sind Wege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze für Behinderte, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.“**

(Textliche Festsetzung Nr. 7)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch oberhalb von Tiefgaragen.

Ziel der Festsetzung ist neben einer angemessenen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Vorgartenbereiche - insbesondere die Minimierung der Bodenversiegelung. Damit können negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgemildert werden, da das anfallende Oberflächenwasser teilweise einsickern kann, der Luftaustausch mit dem Boden gewährleistet ist und die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Festsetzung dient neben dem Schutz von Natur und Bodenfunktionen auch der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

In diesem Sinne steht auch die Festsetzung, dass bei der Realisierung von Tiefgaragen auf dem Baugrundstück die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,6 m betragen muss und auch hier die Pflicht besteht, die Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mit der festgesetzten Erdaufschüttung von mindestens 0,6 m kann eine qualifizierte Bepflanzung der Flächen ermöglicht werden. Bei einer Erdschicht von 0,6 m ist die Erhaltung der Bepflanzungen auch in regenarmen Perioden gewährleistet. Von der Festsetzung einer höheren Erdschichtüberdeckung, z. B. 0,8 m, wird abgesehen, da in diesem Falle, von Aufschüttungen abgesehen, bei der Herstellung von Tiefgaragen tiefer unter die Erde gegangen werden müsste und dies zu längeren Zufahrtsrampen und damit zu einer höheren Versiegelung führen würde.

Ausgenommen von der festgesetzten Pflicht zur Bepflanzung sind Wege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze für Behinderte, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

**„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“**

(Textliche Festsetzung Nr. 8)

Diese Festsetzung steht im Sinne der Erhaltung des von Waldbäumen geprägten Charakters des Siedlungsgebiets. Damit wird eine Entwicklung der Baumbestände durch Nachpflanzungen über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinaus sichergestellt, da die Festsetzung auch bei natürlichem Abgang der Bäume zum Tragen kommt. Eine nicht gewünschte Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds wird somit verhindert.

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

**„Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein für das Waldsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.“**

(Textliche Festsetzung Nr. 9)

Die textliche Festsetzung Nr. 9 dient vorrangig der Erhaltung des Waldsiedlungscharakters. Zur Einpassung in das vorhandene, durch eine erhebliche Durchgrünung sowie den vorhandenen Waldbaumbestand geprägte Ortsbild, aber auch zur Steigerung der Attraktivität des allgemeinen Wohngebiets wird hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Mindestbegrünung festgesetzt. Auf Grundlage der textlichen Festsetzung sind im allgemeinen Wohngebiet insgesamt 16 Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten.

#### **4.7 Sonstige Festsetzungen**

##### **Bodenschutz**

**„Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“**

(Textliche Festsetzung Nr. 10)

Zur Gewährleistung der Funktionen des Naturhaushalts und der Bodenfunktionen ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Damit wird der Anteil der unversiegelten Flächen mit direktem Bodenanschluss im Baugebiet so hoch wie möglich gehalten. In diesem Zusammenhang wird auch der Ausschluss von die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 kann auch eine positive Wirkung auf den Grundwasserhaushalt erzielt werden.

**„Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Eine Zwischenspeicherung in Rigolen und Zisternen ist zulässig.“**

(Textliche Festsetzung Nr. 11)

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die eine Überbauung des Baugrundstücks auf einer Fläche 0,68 ha in sich birgt, wird eine Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück festgesetzt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass der quantitative Verlust der für die Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen sich nicht auf den Umfang der Grundwasserversickerung insgesamt auswirkt. Die Festsetzung berücksichtigt auch die aufgrund der begrenzten Kapazitäten der vorhandenen Regenwasserkanäle möglichen Einschränkungen, mit denen bei der Abnahme der Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation zu rechnen ist (vgl. I.2.3.3). Laut Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 24. August 2001, GVBl. Nr. 37 S. 502) können Niederschlagswasser von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet werden; von



Fahr- und Parkflächen ist eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone möglich.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 hat neben der positiven Wirkung auf Naturhaushalt und Bodenfunktionen grundsätzlich auch eine Reduzierung der abzunehmenden Regenabflussmengen in die Kanalisation zur Folge.

#### **4.8 Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan VII-142-1ba übernimmt die durch den Bebauungsplan VII-142 vom 21. Dezember 1972 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien entlang der Thaurauer Allee und der Angerburger Allee und setzt diese erneut fest.

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

(Textliche Festsetzung Nr. 12)

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

#### **4.9 Bisherige Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften**

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

(Textliche Festsetzung Nr. 13)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans VII-142, der durch den Bebauungsplan VII-142-1ba überplant wird. Durch die textliche Festsetzung Nr. 13 wird klargestellt, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Damit treten die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142 im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba außer Kraft.

#### **4.10 Nachrichtliche Übernahme**

Die nördlichen und westlichen Randflächen des Geltungsbereichs liegen im Vorranggebiet Trinkwasserschutz der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Tiefenwerder. Die Grenze der Wasserschutzzone III B wird daher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)).

### **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba ist im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. 2009, S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. 2011, S. 2343), als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Entsprechend der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV - FNP) vom 8. September 2006 (ABl. 2006, S. 3673) ist das festgesetzte allgemeine Wohngebiet aus der Darstellung „Wohnbaufläche W3“ des FNP als Regelfall entwickelbar.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1. Belange des Allgemeinwohls**

Der Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Eine nachhaltige - dem Wohl der Allgemeinheit dienende - städtebauliche Entwicklung wird vor dem Hintergrund der Planungsziele für den Bebauungsplan VII-142-1ba durch folgende Umstände und Wirkungen berücksichtigt:

- Schaffung von Wohnraum,
- Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange des Orts- und Landschaftsbilds,
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange des Verkehrs (ÖPNV-Netz),
- öffentliche und private Belange,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (§ 13a BauGB),
- Nutzung vorhandener Wohnfolgenutzungen und Infrastruktur.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142-1ba kann eine Ergänzung der im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen Wohnbebauung in ortsüblicher Dichte auf einer derzeit brachliegenden Wohnbaufläche realisiert werden. Hierdurch kann die vormals bestehende Siedlungsstruktur wieder vervollständigt und damit das Ortsbild aufgewertet werden.

Die Wiedernutzbarmachung dieses brach liegenden Wohnstandorts führt zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialer und kultureller Infrastruktur, der jedoch durch die vorhandenen Gemeinbedarfsstandorte und -einrichtungen im Umfeld des Geltungsbereichs abgedeckt werden kann und sich grundsätzlich positiv auf die im Umfeld vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen auswirkt.

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks Tharauer Allee 17 / 23A erfolgt über die Angerburger Allee und die Tharauer Allee. Die aufgrund der vorliegenden Planung mögliche zusätzlich Anzahl von ca. 30 Wohneinheiten (bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>) ist verhältnismäßig gering. Somit ist der durch die Planung zu erwartende Verkehrszuwachs auf den an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Straßen zu vernachlässigen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein bereits erschlossenes und vormals mit Wohngebäuden bebautes Areal, in dem aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142-1ba keine wesentlich höhere Einwohnerzahl entstehen wird.

Somit sind die Auswirkungen auf den Verkehr, auch unter Hinzuziehung des aufgrund der Bebauung des Geltungsbereichs 4-50 - bei dem es sich ebenfalls um einen erschlossenen, ehemals bebauten Bereich handelt - entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, als geringfügig zu bewerten.

Laut Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX D (Schreiben vom 12. Juni 2012) sind von den verkehrsverursachten Lärmemissionen der nordöstlich verlaufenden S-Bahn-Trasse und der umgebenden Straßen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VII-142-1ba zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden allenfalls geringfügig überschritten, gemäß schalltechnischem Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4-50 (Tharauer Allee 4 / 12A, 14) sind ab einem Abstand von 15,0 m von der Grundstücksgrenze des Bahngeländes der S-Bahn die zu Grunde gelegten Orientierungswerte eingehalten. Die Schienenverkehrslärmeinwirkung wird durch die mit dem Bebauungsplanverfahren 4-50 geplante Bebauung und gegebenenfalls zu realisierende aktiven Maßnahmen zur Lärminderung des S-Bahn-Verkehrs zusätzlich reduziert werden.

Der von den nördlich angrenzenden Sport- und Veranstaltungsstätten (Waldbühne, Maifeld, Olympiastadion, Eissporthalle, etc.) auf den Geltungsbereich einwirkende Freizeit- und Veranstaltungslärm wird zwar als innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VII-142-1ba wahrnehmbar bewertet, diesbezüglich ist aber weder von wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des allgemeinen Wohngebiets noch von dem Erfordernis von Einschränkungen für die genannten Emittenten auszugehen.

Insgesamt hat die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba positive Auswirkungen auf die Belange des Allgemeinwohls. Der im Umfeld vorzufindende Wohngebietscharakter wird gestärkt. Durch die festgesetzte Gliederung der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich werden Nutzungskonflikte, die sich negativ auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken können, sowohl im Geltungsbereich als auch im Umfeld ausgeschlossen.

## **2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Im Bebauungsplanverfahren war bisher der Einsatz von Plansicherungsinstrumenten nach den §§ 14 und 15 BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Bau gesuchen) nicht erforderlich.

## **3. Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142-1ba gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung. Sie wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus und sind sozial ausgewogen.

Durch die Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigt und sichergestellt.

#### 4. Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB entfallen, da das Bebauungsplanverfahren die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

##### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung, z. B. der Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen, dient.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan VII-142-1ba handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, mittels dessen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung eines derzeit brachliegenden Grundstücks geschaffen werden. Der Bebauungsplan VII-142-1ba kann somit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zugeordnet werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt wird (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die mit dem Bebauungsplan VII-142-1ba festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2.026 m<sup>2</sup>. In einem engen sachlichen, räumlichen, und zeitlichen Zusammenhang wird der im Norden angrenzende Bebauungsplanentwurf 4-50 (vormals VII-142-1bc) für das Gelände zwischen Schirwindter Allee, Tharauer Allee, Grundstück Tharauer Allee 16 / 22G und Bahngelände aufgestellt; dessen geplante Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 4.245 m<sup>2</sup>. Zusammen erreichen die Bebauungsplanentwürfe VII-142-1ba und 4-50 eine Grundfläche von ca. 6.271 m<sup>2</sup> (0,63 ha). Damit wird die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebene Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans - WA - begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vorliegen; im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind solche Gebiete der Grunewald und die Fließwiesen Ruhleben. Auch dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben.

Damit sind für den Bebauungsplan VII-142-1ba die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß

§ 13a BauGB, der dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dient, erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichts.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf die Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt und können dem Kapitel III.5 - Eingriff in Natur und Landschaft - entnommen werden.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wurde die Aufstellung des Bebauungsplans VII-142-1ba im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## **5. Eingriff in Natur und Landschaft**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplans.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inkl. Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Schadstoffe) etc.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wirken sich gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan VII-142) nicht negativ auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die biologische Vielfalt aus. Durch die zulässige Wiederherstellung einer lockeren Wohnbebauung kann sich das Ortsbild entsprechend der umgebenden Bebauung fortentwickeln. Hierdurch kann das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflusst werden.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

In näheren Umfeld sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH/SPA-Schutzgebiet Grunewald bzw. FFH-Gebiet Fließwiese Ruhleben) sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht erhöht. Dies bezieht sich jedoch ausschließlich auf eine Erhöhung der zulässigen Anzahl der Geschosse von zwei auf vier Vollgeschosse. Der Bebauungsplan dient auch weiterhin der Schaffung eines lockeren, durchgrünten Wohngebiets und bleibt somit ohne negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Es ergeben sich keine Einschränkungen bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

Die Planung bringt keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes mit sich.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den Neubau von Wohngebäuden unter Anwendung der derzeit geltenden technischen Richtlinien im Gebäudeneubau der Energieverbrauch der neu entstehenden Gebäude entsprechend niedrig ausfallen wird. Dies trägt zu einer Vermeidung von Emissionen bei und wirkt sich somit positiv auf den bezirklichen Klimaschutz aus.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 verwiesen, mittels derer insbesondere der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich gesenkt werden soll.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba liegt kein Landschaftsplan vor. Der westliche und nördliche Randbereich des Geltungsbereichs (ausgebautes und gewidmetes Straßenland) liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Tiefenwerder, die Regelungsinhalte der Wasserschutzgebietsverordnung Tiefenwerder sind zu beachten.

Insgesamt hat der vorliegende Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Umweltfachplanungen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Die Planung steht der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142-1ba nach Prüfung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - i BauGB keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan durch die Revitalisierung eines brach liegenden Wohnstandorts den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans VII-142-1ba werden weitere positive Auswirkungen auf die Umwelt, beispielsweise bezüglich der Wahrung der Bodenfunktionen und der Durchgrünung des Gebiets, bewirkt.

## 6. Haushaltmäßige Auswirkungen

Einnahmen oder Ausgaben: Keine

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

## IV. Verfahren

### 1. Altverfahren

In seiner Sitzung am 16. Dezember 1997 hat das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin die **Aufstellung des Bebauungsplans VII-142-1** zur Änderung des festgesetzten Bebauungsplans VII-142, festgesetzt am 21. Dezember 1972, beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes VII-142-1 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 am 3. April 1998 auf Seite 1413 veröffentlicht.

Mit Schreiben vom 13. August 1997 wurden die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie für Bauen, Wohnen und Verkehr

gemäß § 3a des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) über die **Absicht**, den **Bebauungsplan VII-142-1 aufzustellen**, informiert. Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr teilte federführend mit Schreiben vom 3. September 1997 mit, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 4a AGBauGB eingestuft wird, da Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt sind. Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16. April 1998 ist der Bebauungsplanentwurf VII-142-1 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Bebauungsplanentwurf VII-142-1 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 6. Januar 1998 bis einschließlich 6. Februar 1998. Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14. April 1998 bis zum 14. Mai 1998 durchgeführt. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde der Geltungsbereich reduziert, die Art der von WR (reines Wohngebiet) in WA (allgemeines Wohngebiet) geändert sowie Teile der Festsetzungen geändert. Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung berührt. Am 23. März 1999 hat das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin beschlossen, die Änderungen vorzunehmen und die **öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In der Zeit vom 22. Juni 1999 bis einschließlich 22. Juli 1999 hat der Bebauungsplanentwurf VII-142-1 öffentlich ausgelegen.

Die Veränderung des Geltungsbereiches und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 am 11. Juni 1999 auf Seite 2243 veröffentlicht.

In Folge des Ergebnisses der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde aufgrund der Erweiterung der Grundflächen der baulichen Anlagen eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB erforderlich, diese erfolgte in der Zeit vom 15. September 1999 bis einschließlich 29. September 1999. Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung wurden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Das **Bezirksamt Charlottenburg** hat den **Inhalt des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1** vom 10. März 1999 mit Deckblatt vom 4. April 2000 sowie den **Entwurf der Rechtsverordnung** am 9. Mai 2000 **beschlossen** und an die Bezirksverordnetenversammlung überwiesen. Die **Bezirksverordnetenversammlung** hat am 25. Mai 2000 dem Bebauungsplan VII-142-1 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB **zugestimmt** und das Bezirksamt aufgefordert, die Rechtsverordnung zu erlassen.

Aufgrund der Aufhebung der Baukörperfestsetzung und der Festsetzung von zwei Baufeldern - ohne Veränderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für das Grundstück Tharauer Alle 17 / 23A - wurde in der Zeit vom 20. Januar 2003 bis einschließlich 21. Februar 2003 eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Auslegung führte zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1. Die Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs wurde nicht weiter verfolgt.

Mit Teilungsbeschluss vom 21. Februar 2006 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1 nach Abschluss aller gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte in die Bebauungsplanentwürfe VII-142-1a und VII-142-1b geteilt. Die Bebauung der Grundstücke Tharauer Allee 14 / 24G im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1a wurde auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB



(Planreife vom 6. Oktober 2000) in Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans genehmigt und im Bereich Tharauer Allee 16 / 22G umgesetzt. Der Bebauungsplan VII-142-1a wurde am 13. Juni 2006 festgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf VII-142-1b wurde mit Teilungsbeschlussbeschluss des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 3. Januar 2012 in die Bebauungsplanentwürfe VII-142-1ba für das Grundstück Tharauer Allee 17 / 23A, VII-142-1bb für das Grundstück Tharauer Allee 15 sowie das Flurstück 566 der Flur 17 (teilweise) und VII-142-1bc für das Grundstück Tharauer Allee 4 / 12A sowie das Flurstück 556 der Flur 17 (S-Bahn-Zugang) gegliedert.

Der Teilungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 am 20. Januar 2012 auf Seite 98 veröffentlicht.

Der Bebauungsplan VII-142-1bc wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 24. April 2012 aufgehoben. Mit Bezirksamtsbeschluss vom gleichen Tag wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 4-50 für das Gelände zwischen Schirwindter Allee, Tharauer Allee, Grundstück Tharauer Allee 16 / 22G und Bahngelände beschlossen.

## **2. BA-Änderungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 24. April 2012 die Änderung der Planinhalte (Baukörperfestsetzung in flächenmäßiger Ausweisung) des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1ba beschlossen.

## **3. Beschluss zur verfahrensmäßigen Bearbeitung nach § 13a Abs. 1 BauGB und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB**

Des weiteren hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin am 24. April 2012 die Weiterführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und die Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB beschlossen.

## **4. Bezirksamtsbeschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

In seiner Sitzung am 24. April 2012 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin zudem den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

## **5. Bezirksamtsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Offenlegungsbeschluss -**

In seiner Sitzung am 24. April 2012 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin darüber hinaus den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1ba gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

## **6. Öffentliche Bekanntmachung zur verfahrensmäßigen Bearbeitung nach § 13a BauGB und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB**

Der Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1ba und zur verfahrensmäßigen Bearbeitung nach § 13a BauGB wurde am 4. Mai 2012 im Amtsblatt für Berlin Nr. 18 auf Seite 716 öffentlich bekannt gemacht.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 4. Mai 2012 (ABl. 2012, S. 716) und im Internet unter [www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de).

In der Zeit vom 7. Mai 2012 bis einschließlich 8. Juni 2012 konnte sich die Öffentlichkeit während der Sprechzeiten Dienstag und Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr - sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten - im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 4130, Rathaus, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin sowie im Internet über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zu der Planung äußern. Während des oben genannten Zeitraums stand ein Online-Beteiligungsformular für schriftliche Äußerungen zur Verfügung.

## **7. Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen; stattdessen erfolgte eine Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

Während der Auslegungszeit stand der Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba vom 17. April 2012, Reg. Nr. 2219, zur Einsichtnahme zur Verfügung. Der Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba wurde zudem zur Einsichtnahme unter [www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de) in das Internet eingestellt.

Im Zeitraum der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde eine schriftliche Stellungnahme von einem Naturschutzverband eingereicht. Die Stellungnahme wurde geprüft und ausgewertet, das Prüfergebnis ist in die Planung eingeflossen (Auswertung vom 29. Juni 2012).

Als wesentliche Punkte wurden vorgebracht und wie folgt ausgewertet:

### **1. Rechtmäßigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

#### Prüfung:

Die Anwendungskriterien des § 13a BauGB wurden im Vorfeld eingehend geprüft.

Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind gegeben und rechtmäßig. Dies wurde im Rahmen der Planungsabfrage durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestätigt.

2. Kritik an der fehlenden Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Prüfung:

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Es bestand die Möglichkeit, sich vor Ort informieren zu lassen, die Planungsunterlagen im Internet unter [www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de) einzusehen und sich zur Planung zu äußern.

3. Klagebefugnis nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz bei Verletzung von Vorschriften auf Basis des Europarechts

Prüfung:

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt. Eine Verletzung der zu Grunde liegenden Rechtsnormen des BauGB ist nicht erkennbar.

4. Schützenwerte Biotope und Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

Prüfung:

Die Betroffenheit von geschützten oder schützenswerten Beständen von Flora und Fauna konnte nicht festgestellt werden. Die Lage der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht vielmehr den Erhalt einer Vielzahl von Bäumen in den Vorgartenbereichen und im Randbereich zum Nachbargrundstück.

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen führte im Ergebnis zu keiner Änderung des Planinhalts und der Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs. Es waren keine Änderungen / Korrekturen von Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung erforderlich.

## **8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba und der Begründung erfolgte in der Zeit vom 29. Mai 2012 bis einschließlich 29. Juni 2012. Die zu beteiligenden 28 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Mai 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme in der angegebenen Frist aufgefordert.

Während der Beteiligung nahmen insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellung. Sieben Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab. Es ist davon auszugehen, dass die Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht berührt werden bzw. dass sie der Planung zustimmen. Von den 21 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, hatten 16 keine Bedenken. Fünf Stellungnahmen gingen in die weitere Abwägung ein, sie wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in die Planung eingeflossen.

Die Abwägung der Stellungnahmen, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben wurden, führte im Ergebnis zu keiner Änderung des

Planinhalts und der Zielsetzung des Bebauungsplans und damit zu keiner Änderung der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1ba.

Die Änderungen / Korrekturen bezogen sich ausschließlich auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und waren nur redaktioneller Art. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Die Begründung zum Bebauungsplan VII-142-1ba wurde unter Berücksichtigung der folgenden Stellungnahmen redaktionell ergänzt:

- Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt:

Ergänzung des Kapitels I.2.3.1 - Erschließung - um den Hinweis, dass für die vom Bebauungsplan betroffene Angerburger Allee und Tharauer Allee keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) zu entrichten sind.

- Berliner Wasserbetriebe:

Ergänzung der Kapitel I.2.3.3 - Technische Infrastruktur/Leitungen - und II.4.7 - Sonstige Festsetzungen - Bodenschutz - um den Hinweis, dass mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation zu rechnen ist.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25:

Hinweis auf Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in Kapitel II.4.7 - Sonstige Festsetzungen - Bodenschutz -.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX D 14 / IX C 143; Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Jugend, Familie, Schule, Sport und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt:

Ergänzung der Kapitel I.3 - Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen -, II.4.1 - Art der baulichen Nutzung - sowie III.2 - Belange des Allgemeinwohls - um Aussagen zu verkehrsverursachten Immissionsbelastungen sowie Freizeit- und Veranstaltungslärm.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba erfolgte in der Zeit vom 13. August 2012 bis einschließlich 14. September 2012. Die öffentliche Auslegung wurde am 3. August 2012 im Amtsblatt für Berlin Nr. 33 auf Seite 1459 sowie durch Anzeigen in der Tagespresse am 10. August 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Auslegungszeit lag der Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba vom 17. April 2012, Reg. Nr. 2219, mit der Begründung vom 3. August 2012 im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - Fehrbelliner Platz 4 - Rathaus - 10707 Berlin während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18 Uhr, Freitag von 8.30

bis 15 Uhr, sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten, öffentlich aus. Zudem wurde der Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba einschließlich der Begründung unter [www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de) zur Einsichtnahme in das Internet eingestellt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 7. August 2012 über die öffentliche Auslegung informiert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nahmen insgesamt vier Personen Einsicht in den Bauungsplan, ohne eine Stellungnahme abzugeben. Es wurde eine schriftliche Stellungnahme von einem Naturschutzverband eingereicht. Die vorgebrachte Stellungnahme wurde inhaltlich geprüft und ausgewertet (Auswertung vom 12. Oktober 2012). Das Prüfergebnis ist in das weitere Verfahren eingegangen.

Als wesentliche Punkte wurden vorgebracht und wie folgt ausgewertet:

1. Änderungserfordernis der textlichen Festsetzungen Nr. 7 (Erhöhung der Erdschicht auf 80 cm) und Nr. 9 (1 Baum / 150 m<sup>2</sup> - siehe LaPro Teilplan Landschaftsbild: Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen)

Prüfung:

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzte Mindestüberdeckung mit Erdreich bei Errichtung von Tiefgaragen steht im Sinne der gärtnerischen Anlage und Erhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die festgesetzte Höhe von mindestens 0,6 m wird für die betreffenden Flächen als angemessen betrachtet. Die Festsetzung einer 20 cm höheren Erdschicht ist hier nicht erforderlich und unbegründet. Heranzuziehen ist hier auch das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4-50 für das nördlich angrenzende Gelände zwischen Schirwindter Allee, Tharauer Allee, Grundstück Tharauer Allee 16 / 22G und Bahngelände erstellte naturschutzrechtliche Gutachten, in dem eine Überdeckung der Dachflächen von Tiefgaragen von mindestens 60 cm empfohlen wird.

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 9 handelt es sich um eine Grünfestsetzung aus städtebaulichen Gründen, die zum Erhalt des Gebietscharakters beitragen soll und als ausreichend angesehen wird. Die Festsetzung einer höheren Anzahl zu pflanzender Bäume wird weder als erforderlich angesehen, noch wäre sie mit einer angemessenen Nutzung der Freiflächen des Wohngebiets durch die Nutzer vereinbar. Es läge eine unverhältnismäßige Belastung des Grundstückseigentümers vor. Durch die Regelungen der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 kann eine Durchgrünung des Geltungsbereichs in einem dem Gebietscharakter angemessenen Umfang (mind. 1 Baum / 300 m<sup>2</sup>) langfristig sichergestellt werden.

2. Forderung einer verbindlichen Festsetzung der Dachbegrünung aufgrund der Ermöglichung einer Aufstockung auf 4 Vollgeschosse

Prüfung:

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Da die Dachbegrünung technisch bedingt insbesondere für Flachdächern bzw. flach geneigten Dächer geeignet ist, bezieht sich die Festsetzung jedoch ausschließlich auf Dächer mit einer Neigung von weniger als 15°. Da die Dachform

im Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba nicht festgesetzt wird, handelt sich dabei nicht um eine zwingende Festsetzung. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in einem wenig verdichteten, stark durchgrüntem Siedlungsgebiets außerhalb des Innenstadtbereichs, in der die Dachbegrünung eine deutlich höhere Wertigkeit hat, wäre eine zwingende Dachbegrünung für alle Dachformen im vorliegenden Fall unverhältnismäßig und wird daher abgelehnt.

Die Festsetzung von vier Vollgeschossen entspricht den festgelegten Planungszielen im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umfeld. Zudem handelt es sich um die Festsetzung eines Höchstmaßes, das aber auch unterschritten werden kann.

3. Positive Entwicklung für die Umwelt durch Verbesserung (Biotope, Klima, Landschaft, Erholung, usw.) des derzeitigen Zustands, nicht durch Bebauung und Versiegelung

#### Prüfung:

Die Belange des Umweltschutzes - einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege - wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - i BauGB geprüft und in Kapitel III.4.1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erörtert. Demnach bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1ba keine negativen Umweltauswirkungen gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan VII-142). Die Revitalisierung eines brach liegenden Wohnstandorts entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. In diesem Kontext können mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs grundsätzlich positive Auswirkungen auf die Umwelt (z. B. Wahrung der Bodenfunktionen, Durchgrünung des Gebiets) erzielt werden. Eine „Verbesserung“ könnte nur durch Entwicklung und Pflege als Grünfläche erfolgen. Dies wäre ein enteignungsgleicher Eingriff in die Rechte des Eigentümers, mit dem dem Land Berlin Kosten für die Übernahme und Pflege der Fläche entstehen würden, die haushaltsmäßig nicht gedeckt sind.

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen führte im Ergebnis zu keiner Änderung des Planinhalts und der Zielsetzung des Bebauungsplans. Es waren keine Änderungen / Korrekturen von Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung erforderlich.

Darüber hinaus ging innerhalb des Auslegungszeitraums eine Stellungnahme von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Im August 2012 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBRG) der Schutzbereich der SEVESO II-Anlage des Berliner Erdgasspeichers (BES) in der Glockenturmstraße mitgeteilt. Infolge dessen erfolgte mit Schreiben vom 24. August 2012 eine Nachbeteiligung des LBRG als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2012 teilte das LBGR mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-142-1ba ca. 200 m von der Betriebszentrale (gleichzeitig Sondenplatz D) des BES entfernt liegt. Im Sicherheitsbericht der GASAG zum BES wurden die möglichen Gefährdungsszenarien gutachterlich untersucht. Demnach ist eine Gefährdung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VII-142-1ba nicht zu besorgen. Allerdings kann es im Havariefall zu einer Lärmbelästigung kommen. Die darüber hinaus vom LBGR mitgeteilten Sicherheitshinweise für die Bauausführung werden an den Eigentümer weitergeben.

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führt insgesamt zu keiner Änderung der Planinhalte des Bebauungsplanentwurfs VII-142-1ba.

Als nächster Verfahrensschritt folgt die Festsetzung des Bebauungsplans.

## **10. Weiteres Verfahren**

Dem Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) wird der Bebauungsplanentwurf VII-142-1ba vom 3. August 2012 mit der Begründung zur Zustimmung im Festsetzungsverfahren gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vorgelegt.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen in der BVV gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird der Bebauungsplanentwurf gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt.

Sobald die Senatsverwaltung erklärt, dass sie keine Beanstandungen erhebt oder die dafür nach dem AGBauGB vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen ist, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan VII-142-1ba vom 3. August 2012 gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet dies gemäß § 1 Verkündungsgesetz (VerkG) im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.

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

## V. Rechtsgrundlagen

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Berlin, den 2012

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

---

Naumann  
Bezirksbürgermeister

Schulte  
Bezirksstadtrat