

Der Senat von Berlin
BauWohnV-II E 23-6142/VII-162-1
Telefon: bei Durchwahl 867-47 53
intern (95) 47 53

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-162-1
im Bezirk Charlottenburg

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-162-1 im Bezirk Charlottenburg

Vom 25. Oktober 1996

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4

Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-162-1 vom 15. Dezember 1981, mit Deckblatt vom 5. September 1991, für die Grundstücke Krumme Straße 6 A, 8 - 10, Zillestraße 54/64, Richard-Wagner-Straße 14/46 und Otto-Suhr-Allee 95 (teilweise) im Bezirk Charlottenburg, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-162 im Bezirk Charlottenburg vom 28. September 1975 (GVBl. S. 2582) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauen, Wohnen, Verkehr und Umwelt, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauen, Wohnen, Verkehr und Umwelt, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Das Gelände lag - mit Ausnahme der Fläche A B C D E F A - in dem durch die Erste Verordnung zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212) förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Charlottenburg-Opernviertel. Die

Aufhebung der Festlegung als Sanierungsgebiet ist mit der Zweiten Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1995 (GVBl. 615) erfolgt.

Der Baublock gehört zu einem Bereich, der einer Neuordnung dringend bedurfte, um inzwischen entstandene städtebauliche Mißstände zu beseitigen.

In Berlin sind Stadterneuerungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände frühzeitig begonnen worden. Nach dem Ergebnis von Untersuchungen wurde auf der Grundlage des vom Senat von Berlin im Jahr 1963 verkündeten ersten Stadterneuerungsprogramms unter Berücksichtigung der für die Beurteilung, ob städtebauliche Mißstände vorliegen, maßgebenden Kriterien die Pläne der Berliner Sanierungsgebiete entwickelt, zu denen auch das Sanierungsgebiet Charlottenburg-Opernviertel gehörte und indem - wie dargelegt - der hier behandelte Baublock liegt. Ein Wettbewerb erbrachte die Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, daß der Bauleitplanung für diesen Teil des Sanierungsgebietes zugrunde gelegt wurde.

Zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes führten unter anderem die städtebaulichen Mißstände, die aufgrund der Beschaffenheit der Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten vorlagen. Wegen der hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen waren die Gebäude schlecht belichtet, besonnt und belüftet.

Ein weiteres Sanierungskriterium war die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, deren Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter der Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.

Entsprechend den städtebaulichen Planungen wurden alle Standorte der sozialen Infrastruktur verwirklicht und dadurch die gebietsübergreifende Versorgung im Bereich Opernviertel/Altstadt Charlottenburg mit Schul-, Kita- und Jugendfreizeitheimplätzen sowie einer öffentlichen Spielplatz- und Parkfläche deutlich verbessert. Die neu errichtete Sonderschule hat bezirksübergreifende Bedeutung.

Im Bebauungsplan VII-162 ist das vom Bebauungsplan VII-162-1 erfaßte Gelände als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Schule und Kindertagesstätte", "Einrichtungen für Jugend und Sport" und "Hallenbad" festgesetzt worden. Die Planung auf den Grundstücken an der Richard-Wagner-Straße eine Grundschule für etwa 840 Schüler zu errichten, wurde aufgrund neuerer Bedarfswerte aufgegeben. Die inzwischen gebaute Schule für geistig Behinderte für ca. 120 Schüler beansprucht wesentlich weniger Fläche, so daß die Grundstücke Richard-Wagner-Straße 38/46 als allgemeines Wohngebiet genutzt werden können und eine für das Umfeld dringend benötigte Grünfläche mit Freizeit- und Spielanlagen gesichert wird.

Im Bereich zwischen Otto-Suhr-Allee, Bismarckstraße und Kaiser-Friedrich-Straße gab es früher keine öffentlichen Grünflächen. Deshalb war die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz im Bebauungsplanbereich geboten. Sie kann teilweise den Grün- und Freiflächenbedarf dieses Gebietes decken. Die Spielflächen innerhalb dieser Parkanlagen haben eine Gesamtgröße von etwa 2 600 m². Außer der Grünfläche bietet der Hallenbadstandort mit zwei Hallenbädern zusätzlich gute Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Erholung.

Südlich des Schulstandortes wurde die Erweiterung des Hauses der Jugend sowie eine Kindertagesstätte für etwa 156 Plätze realisiert.

Um der geänderten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich Rechnung zu tragen, die die Grundzüge der Planung des bisher geltenden Bebauungsplanes VII-162 berührt, war die Aufstellung des

Bebauungsplanes VII-162-1 gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs geboten.

Alle Grundstücke sind verkehrstechnisch und leitungsmäßig erschlossen.

Die Parkanlage ist von der Richard-Wagner-Straße 32/36 und von der Krumme Straße 7 - 8 aus zugänglich. Weiterhin ist eine Verbindung zur Otto-Suhr-Allee vorgesehen. Sie verläuft außerhalb des Bebauungsplanbereiches über das Grundstück Otto-Suhr-Allee 91. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan VII-199 ist hierfür bereits eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegen der U-Bahnhof Richard-Wagner-Platz der Linie 7 (Rudow-Rathaus Spandau) sowie Haltestellen mehrerer Buslinien in der Richard-Wagner-Straße und Otto-Suhr-Allee.

Für den ruhenden Verkehr stehen im Parkhaus Zillestraße 50/52, das der Bebauungsplan VII-162 als Garagen- und Stellplatzgebäude mit fünf Geschossen festsetzt und den benachbarten Gemeinbedarfseinrichtungen zuordnet, insgesamt 345 Stellplätze - wovon 83 Stellplätze für die Gemeinbedarfsflächen Hallenbad (60 Stellplätze), Jugendfreizeitheim (10 Stellplätze), Schule (8 Stellplätze) und Kindertagesstätte (5 Stellplätze) vorgesehen sind - zur Verfügung. Die Ein- und Ausfahrt verläuft ebenfalls über dieses Grundstück. Der Stellplatznachweis für die Fläche des Gemeinbedarfs dieses Bebauungsplanes ist somit ausreichend.

Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-162-1, die besonders die Belange des Bildungswesens sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen, haben sich die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen verbessert. Nachteilige Auswirkungen insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich wurden gemäß § 3

Abs. 2 Städtebauförderungsgesetz während der Dauer der Durchführung der Sanierung erörtert und im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten berücksichtigt. Nach Maßgabe der förderungs- und entschädigungsrechtlichen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes konnten die für eine Verlagerung von Betrieben entstehenden Kosten im Rahmen des § 44 Städtebauförderungsgesetz übernommen werden. Dabei wurde eine erbringbare und zumutbare Eigenleistung vorausgesetzt.

Der gemäß § 8 Städtebauförderungsgesetz von der Gemeinde aufgestellte Sozialplan zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen bei den Sanierungsbetroffenen berücksichtigte die Grundsätze für soziale Maßnahmen im Sinne des § 13 a Abs. 1 Bundesbaugesetz.

Die umzusetzenden Mieter beziehungsweise Untermieter erhielten individuelle Betreuung und wurden mit neuem Wohnraum versorgt. An die umgesetzten Mieter wurden die vom Senator für Bau- und Wohnungswesen festgesetzten Umzugskostenpauschalen gezahlt.

Für die Verlagerung oder Herrichtung einer neuen Betriebsstätte haben die Gewerbetreibenden nach dem Städtebauförderungsgesetz Entschädigung erhalten. Außerdem wurden Hilfen im Rahmen des Härteausgleiches gewährt. Das Verfahren ergab sich aus den allgemeinen Anweisungen für die Durchführung von finanziellen Hilfsmaßnahmen für Räumungsbetroffene (Amtsblatt für Berlin 1970, S. 1302).

Die Ergebnisse der Erörterungsveranstaltungen nach § 9 des Städtebauförderungsgesetzes mit den Eigentümern der Grundstücke, den Mietern und Gewerbetreibenden über die Neugestaltung dieses Sanierungsgebietes ergaben keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes VII-162-1.

Von den Baugrundstücken mit ihren Grün- und Freiräumen sind auch durch den Anschluß der Neubauten an Sammelheizungsanlagen im Vergleich zu den früher in der dichten Bebauung mit ihren zahlreichen Einzelfeuerungsstellen vorhandenen Einzelemittenten - geringere Emissionen zu erwarten.

Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) - FNP 94 - ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5) mit den Lagesymbolen für Schule sowie Sport von übergeordneter Bedeutung und als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dargestellt.

Der durch Verordnung vom 28. September 1975 (GVBl. S. 2582) festgesetzte Bebauungsplan VII-162 für die Grundstücke Krumme Straße 6 a - 13, Zillestraße 46/64, Richard-Wagner-Straße 14/46 und Otto-Suhr-Allee 95 (teilweise) im Bezirk Charlottenburg trifft folgende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes:

Dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen "Schule und Kindertagesstätte", "Hallenbad" und "Einrichtungen für Jugend und Sport" mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,2 bei offener Bauweise sowie Straßenverkehrsflächen, Baugrenzen, Straßenbegrenzungslinien und eine Sichtfläche an der Zillestraße Ecke Richard-Wagner-Straße.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg faßte am 26. März 1979 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-162-1 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1979 S. 731 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes

setzes in Verbindung mit § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes fand in der Zeit vom 15. Juni bis 15. Juli 1979 statt.

Das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 17. September 1981 zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 11. Dezember 1981 auf Seite 2167 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 21. Dezember 1981 bis einschließlich 1. Februar 1982 öffentlich ausgelegen.

*zu Brandt
26.1.82*

Bedenken und Anregungen wurden von dem Erbbauberechtigten des Grundstücks Richard-Wagner-Straße 38 und mehreren Bürgern gegen die Festsetzungen auf den Grundstücken Richard-Wagner-Straße 38 und 40/46 vorgebracht, und zwar Bedenken gegen die vorgesehene Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet von 13,0 m beziehungsweise 14,5 m und die Anregungen, einen Vorgarten vor den Grundstücken zuzulassen sowie die Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG, jetzt § 172 Abs. 1 BauGB, zu regeln oder die Gebäude auf den Grundstücken Richard-Wagner-Straße 38/46 denkmalschutzrechtlich zu sichern.

Den Bedenken konnte nur teilweise gefolgt werden, den Anregungen nicht.

Die Bebauungstiefe von 13,0 m bezieht sich auf die flächenmäßig ausgewiesenen Grundstücke Richard-Wagner-Straße 40/46, während das Grundstück Richard-Wagner-Straße 38 eine Baukörperausweisung mit

einer Bebauungstiefe für den seitlichen Anbau von 14,5 m aufweist. Die Baukörperausweisung richtet sich nach dem Grundriß der ehemals vorhandenen Ruine und diente dazu, einen Neubau im alten Stil zu ermöglichen.

Dem Vorschlag, einen Vorgarten auf öffentlichem Straßenland anzulegen oder zuzulassen, kann ebenfalls nicht gefolgt werden, da der vorhandene Verkehrsraum den Fußgängern uneingeschränkt zur Verfügung stehen soll.

Die Kenntlichmachung der Gebäude als "zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen" auf dem Grundstück Richard-Wagner-Straße 38/46 konnte nicht erfolgen. Auch eine Regelung gemäß § 39 h BBauG bzw. § 172 Abs. 1 BauGB kann nicht zur Anwendung kommen, da lediglich das Ziel verfolgt wird, das historische Stadtbild wiederherzustellen bzw. beizubehalten. Auf die Erhaltung eines bestimmten Gebäudes kommt es hierbei jedoch nicht an. Die Festsetzung des eingeschossigen Baukörpers richtet sich nach den Ausmaßen des ursprünglich als Ruine vorhandenen Gebäudes. Der niedrige Baukörper bildet auch einen Übergang zur anschließenden Grünfläche. Der bauordnungsrechtliche Bestandschutz für die übrige Bebauung bietet im Hinblick auf die Zielsetzungen eine ausreichende Sicherung. Inzwischen ist auch eine Kenntlichmachung von zu erhaltenden Gebäuden im Bebauungsplan durch den Wegfall des § 10 Städtebauförderungsgesetzes nicht mehr möglich.

Den Anregungen über eine Erhöhung des Nutzungsmaßes auf dem Grundstück Richard-Wagner-Straße 38 und einer Angleichung der Geschößzahl an die der Grundstücke Richard-Wagner-Straße 40/46 konnte ebenfalls nicht gefolgt werden, da für ein solch kleines Grundstück ein so hohes Nutzungsmaß nicht sinnvoll ist; städtebaulich gewollt war zudem, das Gebäude im alten Stil - also eingeschossig - zu erhalten.

Nach der öffentlichen Auslegung mußte der Bebauungsplan aktualisiert und ergänzt werden:

1. Aufgrund der kontinuierlich steigenden Besucherzahlen, insbesondere nach Einführung des Familienbadetages, wurde eine Erweiterung des Hallenbades auf Kosten der Parkanlage erforderlich. Das Deckblatt zum Bebauungsplan berücksichtigt dies durch Aufweitung der Gemeinbedarfsfläche um eine überbaubare Fläche in nördlicher Richtung und auch durch die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6.
2. Um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, war es erforderlich, eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 des Baugesetzbuchs durch eine zusätzliche Planergänzungsbestimmung zum Ausschluß bestimmter Brennstoffe aufzunehmen, da das Plangebiet nach Darstellung des Flächennutzungsplanes 94 innerhalb eines Vorranggebietes zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegt; gleichzeitig wurde die für das allgemeine Wohngebiet mit der zulässigen Geschößflächenzahl 2,0 geltende Planergänzungsbestimmung 3 geändert, weil der Satz 2 unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin wegen Unbestimmtheit der Bauteile, für die die Überschreitungsmöglichkeiten gelten soll, nicht beibehalten werden konnte. Die Bebauungstiefe auf dem Grundstück Richard-Wagner-Straße 40/46 wurde nunmehr auf 14,5 m festgelegt. Dies entspricht der maximalen Gebäudetiefe der rekonstruierten Bebauung auf dem Grundstück Richard-Wagner-Straße 38. Mit dieser Bebauungstiefenbeschränkung wird in Kauf genommen, daß die Geschößflächenzahl 2,0 zum Teil nur durch die Nutzung von Dach- oder auch Kellergeschossen für Aufenthaltsräume und bei sehr tiefen Grundstücken nicht voll ausgeschöpft werden kann.

3. Außerdem wurde die Kenntlichmachung der zu erhaltenden Gebäude oder baulichen Anlagen nach § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes gestrichen, weil diese Vorschrift außer Kraft getreten ist.

Diese Änderungen und Ergänzungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan VII-162-1 vom 5. September 1991 ihren Niederschlag und wurden durch das Bezirksamt Charlottenburg am 14. April 1992 beschlossen.

Im Rahmen der von den Änderungen betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden Einwände seitens des Natur- und Grünflächenamtes (NGA) des Bezirksamtes Charlottenburg sowie von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz geltend gemacht. Beide äußerten Bedenken zur Verkleinerung der Grünfläche. Diese wurden jedoch zurückgewiesen, da den Belangen der Hallenbaderweiterung aufgrund der kontinuierlich steigenden Besucherzahlen gegenüber den Bedenken vom Natur- und Grünflächenamt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz mehr Gewicht zukam. Zudem werden die innerhalb der Fläche für die Hallenbaderweiterung befindlichen Bäume und Sträucher umgepflanzt und als Ausgleich für wegfallende Bäume und Sträucher sind in der Parkanlage neue Anpflanzungen vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen, weil dies einer unnötigen Selbstbindung der Gemeinde gleich käme. Auf Abschnitt D - Auswirkungen auf die Umwelt - wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Vom 9. Juni bis 10. Juli 1992 fand eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuchs statt; sie wurde am 29. Mai 1992 fristgerecht im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1578 bekanntgemacht. Hierbei wurde bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten beziehungsweise ergänzten Festsetzungen vorgebracht werden können.

Bedenken und Anregungen seitens der Bürger wurden nicht vorgebracht.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung, sowie die Nachbeteiligung der Träger öffentlicher Belange hatten mithin keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes.

Die Bezirksverordnetenversammlung von Charlottenburg hat dem geänderten Bebauungsplan mit Deckblatt vom 5. September 1991 am 18. Mai 1993, zuletzt nach erneuter Auslegung am 24. Februar 1994 zugestimmt und damit auch den Bebauungsplan mit Deckblatt akzeptiert und die Interessenabwägung gebilligt. Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens sind einige Berichtigungen vorgenommen worden, die der Vervollständigung, Aktualisierung und z. T. auch der Planklarheit dienen, die planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes aber nicht verändern und deshalb auch keine erneute Betroffenenbeteiligung erforderten.

So wurden im Interesse der Planklarheit in der Planergänzungsbestimmung Nr. 3 die Wörter "hinter den Baugrenzen" gestrichen, weil die für den Erweiterungsbau des Hallenbades im Deckblatt festgesetzte Gemeinbedarfsfläche überwiegend nicht hinter Baugrenzen liegt, die dieser Bebauungsplan festsetzt. Desweiteren wurde die Zweckbestimmung der bereits vorhandenen öffentlichen Parkanlage im Hinblick auf die Planzeichenverordnung um das Wort "Öffentliche" erweitert.

Die Bauvorhaben auf den Grundstücken Richard-Wagner-Straße 38, 44/46 wurden in Anwendung des § 33 des Bundesbaugesetzes (Planreife) realisiert.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erfolgt auf der Grundlage des Artikel XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP 94) im einzelnen unter anderem fest:

1. Die Grundstücke Richard-Wagner-Straße 40/46 als allgemeines Wohngebiet bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise mit sechs Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschößflächenzahl 2,0.

Die Abweichung von den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung 77 - für WA GFZ = 1,5 - ist gemäß § 17 Abs. 10 Baunutzungsverordnung 77 gerechtfertigt, weil die inzwischen erfolgte Realisierung des Sanierungszieles (Sicherung einer Randbebauung mit einer an die Altbebauung außerhalb des Bebauungsplanbereiches angepaßten Bebauungstiefe und Höhe) der besondere städtebauliche Grund hierfür war und die Sicherung großzügiger Freiflächen auf den Baugrundstücken und einer öffentlichen Parkanlage mit vielfältigem Spiel- und Freizeitangebot in unmittelbarer Nachbarschaft zum WA dafür sorgt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Da die in Rede stehenden Wohngebietsgrundstücke durch die Richard-Wagner-Straße gut erschlossen sind und bezüglich der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze planungsrechtlich keine Einschränkungen erfahren und an den öffentlichen Personennahverkehr (U-Bahn und mehrere Buslinien) sehr gut angeschlossen sind, werden auch die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Anhebung der Geschößflächenzahl nicht entgegen.

2. Das Grundstück Richard-Wagner-Straße 38 wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet, wobei als Maß der baulichen Nutzung die Grundfläche der baulichen Anlage mit Baugrenzen umschlossen und ein zulässiges Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt werden. Die Ungleichbehandlung der WA-Grundstücke hinsichtlich des Nutzungsmaßes findet seine Rechtfertigung darin, daß auf diesem Grundstück ein für die Siedlungsentwicklung Charlottenburgs typisches eingeschossiges Gebäude vorhanden war, das aus stadthistorischen Gründen wieder rekonstruiert werden mußte.
3. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule, Hallenbad, Jugendfreizeitheim und Kindertagesstätte" ist bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschößflächenzahl 1,5 festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der Nutzung ermöglicht - wie bereits unter I. Verfahren begründet - auch die dringend notwendige Erweiterung der Schwimmhalle.

4. Der Bereich zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem allgemeinen Wohngebiet sowie der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" festgesetzt.

Diese Festsetzung vermindert den regionalen Bedarf an Grün- und Freiflächen einerseits und ist zugleich als Ausgleich für das hohe Maß der baulichen Nutzung in diesem Baublock anzusehen. Die Einschränkung der Parkanlage durch den Erweiterungsbau der Schwimmhalle wird durch Umpflanzung der auf der Fläche vorhandenen Bäume und Sträucher sowie durch Neupflanzungen ausgeglichen.

Durch Planergänzungsbestimmung wird unter anderem folgendes geregelt:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 2,0 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sieben Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Hiermit soll bei einer eventuellen Neubebauung die Einhaltung der Traufhöhe der vorhandenen Altbebauung ermöglicht werden, ohne dabei aber die Geschoßflächenzahl zu überschreiten.

- b) Die Bebauungstiefe beträgt im allgemeinen Wohngebiet - mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 2,0 - 14,5 m, gerechnet von der Baugrenze an.

Dies entspricht der tatsächlich erreichten und städtebaulich erwünschten Bebauungstiefe des rekonstruierten Gebäudes auf dem Grundstück Richard-Wagner-Straße 38.

- c) Die Fläche für den Gemeinbedarf ist hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

Diese Regelung dient der notwendigen Flexibilität für die Bebauung und bauliche Veränderungen auf der Gemeinbedarfsfläche.

Die bisherigen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden aufgehoben und durch der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen, ersetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom

23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730); in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

C. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit und Zusammenführung der Länder Berlin und Brandenburg:

Keine.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für die Hallenbaderweiterung und die erforderliche Gartenarbeiten sind in der Investitionsplanung noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

E. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch die Festsetzung eines erheblichen Teils der Fläche des Plangebiets als Grünfläche - Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz - wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in hohem Maße Rechnung getragen.

Allerdings ist die Grundflächenzahl der Fläche für den Gemeinbedarf im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-162 von 0,4 auf jetzt 0,6 erhöht worden.

Beim Vergleich der vollen Überbaubarkeit der Fläche für den Gemeinbedarf nach neuem Planungsrecht mit dem bisher geltenden Planungsrecht ergibt sich kein Unterschied, weil die Bebauungstiefenregelung des Bebauungsplanes VII-162 in Anwendung der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin nichtig ist, die Bebauungstiefenregelung der Bauordnung für Berlin 58 (BauO 58) nicht wieder aufleben kann, weil der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt und weil der Standort auch in Anwendung des § 34 Baugesetzbuch in voller Tiefe überbaubar ist.

Desweiteren wird auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (ausgenommen das Grundstück Richard-Wagner-Straße 38) die Höchstgrenze für die Bebauungsdichte erheblich von Geschoßflächenzahl 1,2 (VII-162) auf 2,0 angehoben. Die Grundflächenzahl, der in diesem Zusammenhang der Eingriffsbewertung große Bedeutung zukommt, bleibt jedoch gleich und kann sogar wegen der Bebauungstiefenregelung auf 14,5 m nicht voll ausgeschöpft werden.

Es ist daher davon auszugehen, daß aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes VII-162 durch den Bebauungsplan VII-162-1 nur in begrenztem Umfang nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen in Teilbereichen (insbesondere auf der Fläche für den Gemeinbedarf) vorbereitet werden.

Diesem Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG steht jedoch die nunmehrige Sicherung einer ausgedehnten Fläche im Geltungsbereich des VII-162-1 als öffentliche Grünfläche gegenüber. Hieraus läßt sich wiederum die vollständige Kompensation des wenig gravierenden Eingriffs in Natur und Landschaft aus folgenden Gründen annehmen:

- Im Vergleich zur planungsrechtlich gemäß dem Bebauungsplan VII-162 ehemals zulässigen überbaubaren Fläche in dem Bereich der öffentlichen Grünfläche wird die überbaubare Fläche hier um ca. 1000 m² verringert.
- Mit der Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz" wird den Grünbelangen ausdrücklich nachgekommen. Es wird eine aus ökologischer Sicht höherwertigere Nutzung geregelt, als dieses bei der Freihaltung der Fläche von der Bebauung innerhalb der Fläche für den Grünbedarf (VII-162) der Fall war.
- Die Parkanlage mit Kinderspielplatz übernimmt eine ökologische Ausgleichsfunktion für die hohe Versiegelung in Teilbereichen des Plangebiets (Allgemeines Wohngebiet) beziehungsweise erhöhte Überbaubarkeit (Fläche für den Gemeinbedarf) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-162-1.

Berlin, den 6. November 1996

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

K l e m a n n

.....

Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr