

## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches  
zum

### **Bebauungsplan VII-257**

vom 17. Juni 1991

mit den Deckblättern vom 10. September 1991 und 12. März 1992

für das Grundstück Spandauer Damm 134/142,  
eine Teilfläche des Grundstückes Fürstenbrunner Weg 21/Spandauer Damm 116, 130  
und das Flurstück 680 (Verkehrsfläche Spandauer Damm) der Flur 1

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Westend

Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. <u>PLANUNGSGEGENSTAND</u></b> .....                                   | <b>3</b>  |
| 1.1 <b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>                                | 3         |
| 1.2 <b>Plangebiet</b>   | 3         |
| 1.2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes                                   | 3         |
| 1.2.2 Stadträumliche Einordnung   | 3         |
| 1.2.3 Bisherige Nutzungen / Eigentümergehörnisse / Erschließung.....        | 4         |
| 1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation                                  | 4         |
| 1.2.4.1 Verbindliche Bauleitplanung   | 4         |
| 1.2.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung  | 4         |
| 1.2.4.3 Weitere planungsrechtliche Grundlagen.....                          | 5         |
| <b>2. <u>PLANINHALT / ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG</u></b> .....                 | <b>6</b>  |
| 2.1 <b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>                          | 6         |
| 2.2 <b>Vorgesehene Festsetzungen</b>  | 6         |
| 2.2.1 Art der baulichen Nutzung   | 6         |
| 2.2.2 Baukörperausweisung   | 6         |
| 2.2.3 Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen..... | 7         |
| 2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....                                   | 8         |
| 2.2.5 Stellplätze   | 8         |
| 2.2.6 Öffentliche Park(platz)fläche   | 8         |
| 2.2.7 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie                       | 8         |
| 2.2.8 Außer Kraft setzen von bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen   | 8         |
| <b>3. <u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</u></b> .....                     | <b>9</b>  |
| 3.1 <b>Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten</b>          | 9         |
| 3.2 <b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>                                      | 9         |
| 3.2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung   | 9         |
| 3.2.2 Eingriff in Natur und Landschaft                                      | 9         |
| 3.3 <b>Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.....</b>                     | <b>10</b> |
| <b>4. <u>VERFAHRENSABLAUF</u></b>   | <b>10</b> |
| 4.1 <b>Aufstellung des Bebauungsplanes</b>                                  | 10        |
| 4.2 <b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b>                      | 10        |
| 4.3 <b>1. Deckblatt-Änderungen.....</b>                                     | <b>12</b> |
| 4.4 <b>Beteiligung der Bürger (öffentliche Auslegung)</b>                   | 12        |
| 4.5 <b>2. Deckblatt-Änderungen</b>  | 12        |
| 4.6 <b>Erklärung der Planreife.....</b>                                     | <b>13</b> |
| 4.7 <b>Festsetzungs-Verfahren</b>   | 13        |
| 4.7.1 Beschlussfassung des Bezirksamtes                                     | 13        |
| 4.7.2 Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung                    | 13        |
| 4.7.3 Antrag an die Senatsverwaltung zur Festsetzung.....                   | 14        |
| 4.7.4 Änderungen des 2. Deckblattes   | 14        |
| <b>5. <u>RECHTSGRUNDLAGEN</u></b> .....                                     | <b>15</b> |

# 1. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der dringende Bedarf an geeignetem Wohnraum, insbesondere für Studenten, und die Möglichkeit, auf untergenutzten Flächen des Geländes des ehemaligen FU-Klinikums in Charlottenburg Wohnraum für Studenten zu schaffen, war 1990 Anlass für die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, einen beschränkten einstufigen Wettbewerb auszuloben. Gleichzeitig sollte der Geltungsbereich städtebaulich neu geordnet werden.

Da die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses nicht ohne Änderung des geltenden Planungsrechtes (Baunutzungsplan) möglich war, soll der Bebauungsplan VII-257 die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die vorgesehene Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse sowie die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche vom Baunutzungsplan 1960 im Zusammenhang mit der Bauordnung für Berlin 1958 - als geltendes Planungsrecht - abweichen.

Der Bebauungsplan VII-257 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Wohnanlage für Studenten unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses schaffen. Durch entsprechende Festsetzungen soll der Bebauungsplan eine weitgehende Erhaltung und Einbeziehung von Vegetation und Topographie in die städtebauliche Konzeption sicherstellen.

Die für den Wohnungsbau in Anspruch zu nehmenden Flächen wurden seitens des Klinikums nicht mehr benötigt.

## 1.2 PLANGEBIET

### 1.2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Spandauer Damms und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden - durch den Luisenkirchhof III,
- im Osten - durch das Klinikum Charlottenburg,
- im Süden - durch den Spandauer Damm (Mittelachse),
- im Westen - durch das Gelände der Berliner Wasserwerke.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

### 1.2.2 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich befindet sich am Spandauer Damm und damit an einer Hauptstraßenverbindungen, die den Ortsteil Charlottenburg mit dem Bezirk Spandau verbindet.

Der Planbereich liegt außerhalb städtischer Bereiche mit Mischnutzung und urbanem Charakter. Im Umfeld befinden sich als prägende Nutzungen das Krankenhaus Westend, die Friedhöfe Luisenkirchhof III und der Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Friedhof sowie die Sportplätze Westend, großflächige Kleingartenkolonien und eine Betriebsstelle der Wasserwerke.

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Anlage des Klinikums Charlottenburg ist ein zeittypischer Entwurf der Jahrhundertwende und wie keine andere Anlage dieser Zeit in Berlin erhalten. Zwar sind die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche erheblich verändert, doch ist die ursprüngliche Konzeption noch gut erkennbar und auf der östlichen und südlichen Seite sogar noch weitgehend in alter Form erhalten.

Spätere Bauten, insbesondere die Anfang der 60er Jahre auf dem nördlich, tiefer gelegenen Teil des Krankenhauses errichtete Kopfklinik, haben den überlieferten Kontext der Baustruktur verlassen und besonders mit dem 10-geschossigen Hochhaus die vorhandenen Höhenstrukturen in einem Einzelfall unterbrochen.

Der Planbereich ist direkt angebunden an das Hauptverkehrs- bzw. Autobahnnetz und auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien und S-Bahn) gut angeschlossen.

### 1.2.3 Bisherige Nutzungen / Eigentümerverhältnisse / Erschließung

Die Flurstücke 542 und 455 sowie 547 waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch Teile des Klinikums Rudolf Virchow, Standort Charlottenburg, das im Eigentum des Landes Berlin, Fachvermögen Senatsverwaltung für Wissenschaft und Forschung, stand. Die Grundstücksteilung sollte noch herbeigeführt werden.

Das Flurstück 516 gehörte zum Landesgrundbesitzvermögen, Vermögensstelle der Bezirksverwaltung Charlottenburg, Tiefbau.

Auf dem zum Spandauer Damm gelegenen Grundstücksteil befanden sich im südlichen Bereich ein Hubschrauberlandeplatz für Notfalleinsätze und Baustelleneinrichtungscontainer (Bauleitung FU-Klinikum).

Im nördlichen Abschnitt der Hauptfläche war ein Kinderspielplatz für die Kindertagesstätte des FU-Klinikums angelegt.

Auf dem nörd-östlichen Grundstücksteil befand sich im westlichen Bereich ein ungenutztes eingeschossiges Gebäude, auf der übrigen Fläche standen ein- und zweigeschossige Bauten. Sie wurden (bzw. werden noch) durch eine Kantinenküche des Krankenhauses und ein privates Forschungsinstitut genutzt. Die Baugenehmigungen und die Verträge waren bis zum 31. Dezember 1993 befristet und sollten nicht verlängert werden.

Die Hauptfläche des Geltungsbereiches weist einen umfangreichen Baumbestand auf, der 1988 gutachterlich bewertet wurde. Der gesamte Bestand ist als erhaltenswert einzustufen mit Ausnahme von drei Bäumen auf dem Grundstück, die erhebliche Schäden zeigen. Auf den nördlichen Teilflächen und dem „Korridor“ sind nur in Randbereichen, vor allem im Bereich der Böschungen, dichte Baum- und Buschbestände zu finden.

Der nördliche Grundstücksteil (Flurstück 455 und 457) wurde vom Krankenhausgelände (Bereich Kopfklinik), die Hauptfläche vom Spandauer Damm über den öffentlichen Parkplatzstreifen erschlossen. Entlang der Grundstücksgrenze zum Klinikum verlief in einem Abstand von 2 bis 3 Metern ein Erschließungsweg, der auch als Zu- und Abfahrt des Notarztwagens und zur Erschließung von Teilen des Klinikums genutzt wurde. Im Feuerwehreinsatzplan des Klinikums war dieser Weg als Zufahrt vorgesehen.

### 1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 1.2.4.1 **Verbindliche Bauleitplanung**

##### Baunutzungsplan

Für den Geltungsbereich gilt der Baunutzungsplan vom 28. 12. 1960 in Verbindung mit der Bauordnung von Berlin vom 21. 11. 1958 sowie die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 28. 4. 1938 als rechtsverbindliche Bauleitplanung. Der gesamte Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6) in geschlossener Bauweise festgesetzt.

##### Bebauungsplan VII-A

Durch den am 9. 7. 1971 festgesetzten Bebauungsplan VII-A wurden für die bis dahin festgesetzten Bebauungspläne im Bezirk Charlottenburg und für den Baunutzungsplan die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. 11. 1968 umgestellt.

#### 1.2.4.2 **Vorbereitende Bauleitplanung**

##### Flächennutzungsplan

In dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfs VII-257 gültigen Flächennutzungsplans 1984 wurde das Klinikum-Gelände und die Hauptfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfs als Gemeinbedarfsfläche für Hochschule und Forschung und für Krankenhausnutzung ausgewiesen.

Die nord-östlichen Flurstücke wurden als Friedhofsfläche ausgewiesen.

Der Spandauer Damm wurde als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im Umfeld sind im Westen eine Fläche für Versorgungsanlagen (Wasserwerk) mit hohem Grünanteil, im Norden und Westen umfangreiche Grünflächen mit Kleingärten, Friedhofs-, Park- und Sportanlagen dargestellt. Schließlich ist der südlich des Spandauer Damms angrenzende Bereich als „Wohnbaufläche des Typ II“ mit einer mittleren GFZ bis zu 1,5 und die Villen-Bebauung Westend als „Wohnbaufläche Typ III“ mit einer mittleren GFZ bis zu 0,6 dargestellt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung vom 8. 1. 2004, ABL. S. 95) befindet sich der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus.

Die umgebenden Flächen wurden in ihrer Nutzungscharakteristik nicht wesentlich geändert.

### 1.2.4.3 Weitere planungsrechtliche Grundlagen

#### Bereichsentwicklungsplanung

In dem am 22. 11. 2005 aufgestelltem Entwurf des Bereichsentwicklungsplanes Charlottenburg-Wilmersdorf wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs VII-257 dargestellt als Wohnbaufläche „W2“.

Der „Korridor“ im nördlichen Bereich und die nord-östlich angrenzende Fläche befinden sich im Entwurf des Nutzungskonzepts der Bereichsentwicklungsplanung im Bereich „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil“. Der Gemeinbedarf wird präzisiert durch ein Symbol als „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

#### Landschaftsprogramm

Nach dem Landschaftsprogramm vom 29. 7. 1994, zuletzt geändert am 21. 9. 2004, wird das Plangebiet (wie auch zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes) als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ ausgewiesen.

Außer der Vermeidung baulicher Verdichtungen im Übergangsbereich zu den Landschaftsräumen soll besonders die Naturentwicklung gefördert, der Versiegelungsgrad niedrig gehalten und ein Ausgleich mittels Dach- und Fassadenbegrünung hergestellt werden.

#### Wettbewerbsverfahren

Im Jahre 1990 wurde von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen ein Wettbewerb ausgelobt mit dem Ziel, einer möglichst umfangreichen Realisierung von Wohnungen für Studenten unter weitestgehender Erhaltung und Einbeziehung von Vegetation und Topographie in die städtebauliche Konzeption. Der prämierte Entwurf der Architektengemeinschaft Yamaguchi-Essig-Thomanek wurde dieser Aufgabe am besten gerecht und wurde damit zur Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan VII-257.

#### Altlasten

Gemäß Bodenbelastungs-Kataster für Charlottenburg liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Aufgrund durchgeführter Bohrungen in den 50er-Jahren innerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch bekannt, dass das vorhandene Grundstück in Teilbereichen in einer Höhe von etwa 70 bis 80 cm aufgefüllt wurde. Diese Auffüllungen sind teilweise mit Bauschuttresten durchsetzt.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme wurde im Mai/Juni 1991 innerhalb der überbaubaren Fläche 3 Probebohrungen bis in 15 m Tiefe durchgeführt. Zusätzlich wurden u.a. fünf Aufschlusssondierungen mit einer Raumsonde bis in max. 5 m Tiefe vorgenommen. In keinem Fall wurden durch den organoleptischen Befund Kontaminationen festgestellt. Um auch für den nicht überbaubaren Bereich, der noch nicht untersucht wurde, eine Bodenkontamination auszuschließen, wurden in Absprache mit dem Umweltamt im Bereich der Außenanlage, insbesondere innerhalb der vorgesehenen Spiel- und Aufenthaltsflächen, Bodenproben entnommen und eine entsprechende Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden [s. Pkt. 4.7.4, zu Nr. <sup>20</sup>)].

## **2. PLANINHALT / ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG**

### **2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die für den Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 4 BauNVO) weicht ab von den Vorgaben des Flächennutzungsplans (s. Pkt. 1.2.4.2).

Wie unter Pkt. 1.1 dargelegt, ist die Wohngebietsfestsetzung jedoch erforderlich, damit in dem vorgesehenen Bereich der damals dringend benötigte Wohnraumbedarf realisiert werden kann.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ist es möglich, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Hierzu erfolgte eine Klärung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (II B 51) am 28. 11. 1990.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan nach Festsetzung des Bebauungsplanes VII-257 im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **2.2 VORGESEHENE FESTSETZUNGEN**

#### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich -mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsflächen- ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung fest.

Auch wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grund eines speziellen Bedarfs zunächst studentische Wohnungen untergebracht werden sollen, so werden die Wohnungen so konzipiert, dass sie grundsätzlich auch dem „allgemeinen“ Wohnungsbau gerecht werden. Da es sich nicht um ein spezifisches Studentenwohnheim handelt, wurde deshalb eine Ausweisung als WA-Gebiet vorgenommen.

In diesem Zusammenhang wurden auch keine Einschränkungen von der in § 4 BauNVO enthaltenen Nutzungsdifferenzierung vorgenommen, so dass das Baugrundstück planungsrechtlich auch gegebenenfalls anderen zukünftigen Nutzungen innerhalb des Spektrums des § 4 BauNVO entsprechen kann.

Durch die vorgesehene Nutzung wird für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerichtete Bodennutzung und die Bereitstellung von damals dringend benötigtem Wohnraum planerisch ermöglicht.

Im Zusammenhang mit dem vorhandenen, direkt benachbarten Krankenhausstandort ist die Wohnnutzung verträglich.

#### **2.2.2 Baukörperausweisung**

Über die Baukörperausweisungen werden Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zum Nutzungsmaß und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Um zu gewährleisten, dass das ausgewählte Wettbewerbsergebnis (s. Pkt. 1.2.4.3) zur Ausführung gelangt, wurden die überbaubare Fläche als Baukörperausweisung festgelegt.

Durch die vorgenommene Baukörperausweisung wird das Maß der Bodenversiegelung minimiert. Die vorhandene Baum- und Vegetationsstruktur sollte weitgehendst erhalten werden.

Gleichzeitig werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Gebäudeabstände zwischen den einzelnen Gebäudeteilen teilweise unterschritten. Diese Festsetzung ist eine ausdrücklich Festsetzung gemäß § 6 Abs. 14 BauOBl 1985.

Diese Baukörperausweisung ist erforderlich, um die städtebaulich gewollte Figur (Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses) zu realisieren.

Die relativ geringen Gebäudeabstände sind jedoch städtebaulich vertretbar, insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich an der Stelle, wo die erforderlichen Ab-

stände unterschritten werden, lediglich Laubengänge zur Erschließung des Gebäudes befinden bzw. bauordnungsrechtlich notwendige Fenster für Aufenthaltsräume nicht vorgehen sind.

Dem Zweck der Abstandsflächen, nämlich Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes und Sicherung eines ausreichenden „sozialen“ Abstandes wird Rechnung getragen.

Eine Klärung mit der Feuerwehr und dem Amt für Bau- und Wohnungsaufsicht hat stattgefunden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. Belichtung, Belüftung sowie Sozialabstände können somit in ausreichendem Umfang gewährt werden.

#### Maß der Nutzung

Die sich ergebende errechnete GRZ beträgt ca. 0,16 und die sich ergebende GFZ ca. 0,8. Das Maß der baulichen Nutzung liegt somit unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO 1990.

Auf dem nörd-östlichen Grundstücksteil wurde ein bestehendes Gebäude planungsrechtlich gesichert und durch entsprechende Festsetzung eine eingeschossige bauliche Erweiterung ermöglicht.

Die beiden übrigen bestehenden Gebäude wurden planungsrechtlich nicht gesichert, da zu Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens die Absicht bestand, dass die Gebäude langfristig abgebrochen werden sollen. Die gewerbliche Nutzung war vertragsmäßig befristet. Für den Fall, dass die Gebäude weiterhin genutzt werden sollten, bleibt dies unter dem Aspekt des Bestandschutzes weiterhin gewährleistet.

#### Zahl der Vollgeschosse

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurfskonzept setzt der prägenden städtebaulichen Struktur des Klinikums Charlottenburg und dem strengen Raster der Villenkolonie Westend bewusst eine eigene architektonische Figur entgegen. In der Höhenentwicklung setzt sich der südwestliche Baukörper mit seinen acht Vollgeschossen von der umliegenden Bebauung ab und schafft dadurch auch aus großer Entfernung gegenüber dem Ruhwaldpark eine weithin sichtbare städtebauliche Markierung als neue Akzentuierung für diesen Bereich des Spandauer Damms.

Mit Rücksicht auf die umliegende Bebauung entsprechen die rückwärtigen 4 bis 5 Vollgeschosse umfassende Baukörper sowie der südöstliche Gebäudeteil zur Grenze des Klinikums mit einer Gebäudehöhe von 12 bis 15 Metern weitgehend der vorhandenen Höhenentwicklung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen 3-geschossigen Gebäudeteile des Klinikums durch die große Geschosshöhe und die geneigten Dächer der 4- bis 5-geschossigen Neubebauung entsprechen.

#### Bauliche Gestaltung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 und durch zwei Nebenzeichnungen wird geregelt, dass oberhalb des 5. Vollgeschosses jeweils zwischen zwei der geschwungenen Baukörper nur eine transparente Überdachung zulässig ist.

Dadurch wird gewährleistet, dass die Belichtungsverhältnisse in den im Einflussbereich der Bedachung befindlichen Räume möglichst gering beeinträchtigt werden.

### **2.2.3 Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Um den vorhandenen Baum- und Strauchbestand gemäß der landschaftsplanerischen Zielsetzung weitgehend zu erhalten und zu sichern, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 wird geregelt, dass die o.g. Festsetzung nicht gilt für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO.

Obwohl der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf der Wohnanlage den vorhandenen Baumbestand weitgehend erhält, ist dennoch zur Realisierung des Bauvorhabens ein Teil des Baumbestandes nicht zu erhalten und wurde im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Baumschutz-Verordnung geregelt.

Zudem wird im nord-östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche soll den Bewohnern der Wohnanlage als Park- bzw. Gartenanlage dienen.

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stellplatzanlage) wurden zwei städtebaulich bzw. landschaftlich prägende Baumstandorte explizit zum Erhalt festgesetzt.

#### 2.2.4 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das allgemeine Wohngebiet wird unmittelbar an der Grenze zum Klinikum Charlottenburg über den öffentlichen Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) erschlossen.

Die Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück bzw. auf den öffentlichen Parkplatz sind als Geh- und Fahrrechts-Fläche „E“ zugunsten der Bewohner und Besucher in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Zufahrt zugunsten der Feuerwehr wird am westlichen Rand der Parkplatzfläche durch entsprechende Signatur festgelegt.

Unmittelbar an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen der GASAG sowie der Berliner Wasserbetriebe. Aus diesem Grunde wird hier durch Planzeichnung eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (Fläche F und G) zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

#### 2.2.5 **Stellplätze**

Im Bebauungsplan wurden auf der Grundlage der Vorgabe des Wettbewerbs Stellplatzflächen im Verhältnis 1 Stellplatz zu 3 Wohnungen vorgesehen.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist damit geregelt, dass Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig sind. Hierdurch soll eine möglichst geringe Versiegelung durch Zufahrten für konzentriert zu errichtende Stellplatzanlagen erreicht werden.

Die drei geeigneten Stellplatzflächen werden als „St“-Fläche im Planbild festgesetzt.

#### 2.2.6 **Öffentliche Park(platz)fläche** (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung)

Am Spandauer Damm anliegend wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Park(platz)fläche für die Öffentlichkeit ausgewiesen.

Die Erforderlichkeit hierfür wurde durch die Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21. 5. 1991 „im Hinblick auf die angespannte Situation des ruhenden Verkehrs in diesem Bereich“ bestätigt.

#### 2.2.7 **Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie**

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird festgestellt, dass die aus Gründen der Systematik dargestellte Straßenverkehrsfläche durch den Bebauungsplan nicht nutzungsspezifisch eingeteilt wird.

Die vorhandene ff.-Straßenbegrenzungslinie wird aufgehoben und als Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt.

#### 2.2.8 **Außer Kraft setzen von bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen**

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über das Ersetzen der bisherigen Rechtsnorm zu treffen. Entsprechend dem Bestimmtheitsgebot erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 7 eine Aussage über das Ersetzen bestimmter bisheriger Vorschriften.



### **3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEVÖLKERUNG UND ARBEITSSTÄTTEN**

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der direkt benachbarten Umgebung wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor.

#### **3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

##### **3.2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine UVP-Pflicht bestand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die BVV nicht. Der Bebauungsplan VII-257 unterliegt nicht den seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist (§ 245c Abs. 2 BauGB). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

##### **3.2.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Da das Bebauungsplan-Verfahren vor dem 1. 1. 1998 förmlich eingeleitet wurde, wird von den Überleitungsvorschriften des § 243 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Demzufolge ist § 8a BNatschG in Verbindung mit § 1a BauGB anzuwenden.

Nach dem seit dem 1. 5. 1993 geltenden § 8a BNatschG muss die Gemeinde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit über die Kompensation etwaiger Eingriffe entscheiden.

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

Für den vorliegenden Geltungsbereich war planungsrechtlich maßgebend der Baunutzungsplan, der Art und Maß der baulichen Nutzung vorgab und in Verbindung mit den f.f.-Straßen- und Baufluchtlinien und den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 auch die überbaubare Grundstücksfläche (Bebauungstiefe) festsetzte. Somit bestand für den Geltungsbereich ein konkretes Baurecht, nach dem Bauvorhaben zu beurteilen waren.

Eine Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe wäre nach dem vorangehend dargestellten Planungsrecht gemäß § 8 Abs. 2 BauOBln 58 auf dem Ausnahmeweg auf Grundlage von § 31 Abs. 1 BauGB möglich gewesen.

Vor dem Hintergrund der durch die angrenzenden Klinikgebäude bereits erreichten Bebauungstiefe hätten städtebauliche Gründe einer Ausnahmeentscheidung für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes VII-257 nicht entgegengestanden.

Weiterhin ist zu würdigen, dass mit dem Bebauungsplan VII-257 die nach dem Baunutzungsplan zulässige GRZ von 0,3 mit einer erreichten GRZ von 0,16 noch weit unterschritten wird und ein erhöhter Versiegelungsgrad durch den Bebauungsplan VII-257 nicht möglich ist.

Der durch den Bebauungsplan erreichte GFZ-Wert von 0,8 ist gegenüber dem zulässigen Wert von 0,6 gemäß Baunutzungsplan nur wenig erhöht, so dass sich hieraus auch kein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt.

Die im Zuge der Baumaßnahmen gefälltten Bäume wurden im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der BaumSchVO ersetzt.

Für das Vorhandensein geschützter Arten haben sich im Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens keine Hinweise ergeben.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben sich durch den Bebauungsplan nicht ergeben, da ein Teil des Geltungsbereiches als Hubschrauber-Landeplatz für Notfalleinsätze genutzt wurde und dementsprechend durch asphaltierte Flächen versiegelt war.

### 3.3 AUSWIRKUNGEN AUF EINNAHMEN UND AUSGABEN

Keine.

## 4. VERFAHRENSABLAUF

### 4.1 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit Schreiben vom 28. 11. 1990 und Zusendung eines Vorentwurfs und einer städtebaulicher Stellungnahme wurde u. a. die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen über die Absicht, den Bebauungsplan VII-257 aufzustellen, informiert.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beantwortete die Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht mit einer Reihe von Hinweisen zum Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfs sowie mit Hinweisen zum Verfahren.

Auf Grund der besonderen Dringlichkeit des geplanten Bauvorhabens (studentisches Wohnen), wurde festgelegt, dass unter Anwendung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes zum einen der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird und zum anderen auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet wird.

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 205 fasste das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin am 12. März 1991 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans VII-257. Desgleichen wurde beschlossen, gemäß Anwendung des WoBauErlG. auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Bürger parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 (öffentliche Auslegung) zu beteiligen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und über die vorgenannte beschlossene Form der Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde bekannt gegeben im Amtsblatt für Berlin Nr. 18 vom 5. 4. 1991 auf Seite 715.

### 4.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2 Abs. 5 Baugesetzbuch – MaßnahmeG fand am 8. 5. 1991 ein Anhörungstermin zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Der Termin wurde den Trägern öffentlicher Belange ca. einen Monat vorher bekannt gegeben. Desgleichen wurde ihnen bei der Gelegenheit ein Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Eingegangen sind 24 schriftliche und 3 telefonische Stellungnahmen. Von den insgesamt 27 Stellungnahmen gab es 18 ohne Bedenken.

Die wesentlichen Hinweise oder Bedenken wurden wie folgt bewertet bzw. berücksichtigt:

#### Berliner Feuerwehr:

- *Für Schwerlastfahrzeuge ist eine Gehwegüberfahrt mit anschließender Feuerwehrzufahrt festzusetzen.*

Dies wurde durch entsprechende Kennzeichnungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

- *Für Rettungsfahrzeuge müssen ausreichende Aufstellungs- und Bewegungsflächen eingereicht und die Einrichtung von Hydranten muss gewährleistet werden.*

Diese Anforderungen wurden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt.

- *Durch die geplante Bebauung wird eine wesentliche Behinderung des Notarztwagens und ein ungünstiger Standort für den Rettungshubschrauber befürchtet.*

Diese Bedenken wurden nicht geteilt, da die vorhandene Rettungswagen-Ausfahrt weiterhin nutzbar ist und die Verlegung des Hubschrauber-Standortes im Einvernehmen mit dem Klinikum Charlottenburg erfolgte.

#### Polizei - Dezernat Straßenverkehr:

- *Die vorgesehene Stellplatz-Regelung wird als nicht ausreichend angesehen.*  
An den vorgesehenen Festsetzungen zu den Stellplätzen wird auf Grund der diesbezüglichen Forderung aus dem Bauwettbewerb festgehalten.
- *Zu Gunsten des Notarzwagens sollte ein Fahrrecht festgesetzt werden.*  
Die Eintragung ist nicht erforderlich, da hierzu eine Regelung mit dem Eigentümer ausreicht.

#### Umweltamt:

- *Es wird für erforderlich gehalten, durch eine umfassende Ermittlung vorhergehender Nutzungen mögliche Bodenverunreinigungen festzustellen.*  
Unter Berufung auf entsprechende Rechtsprechung wurde der Forderung nicht entsprochen.

#### Berliner Wasser-Betriebe:

- *Für bestimmte Flächen sind die Eintragungen von Leitungsrechten erforderlich.*  
Der Eintragung innerhalb des festzusetzenden allgemeinen Wohngebiets wird gefolgt.  
Die Eintragung eines Leitungsrechts im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist nicht erforderlich, da diese Fläche jederzeit zugänglich ist.

#### Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen:

Im folgenden werden nur die wesentlichen Hinweise wiedergegeben, die nach dem weiteren Verfahrensverlauf noch von Belang sind:

- *Es wird darauf hingewiesen, dass die damals so bezeichnete Planergänzungsbestimmung Nr. 1 ergänzt werden sollte durch zeichnerische Darstellung und dass die Planergänzungsbestimmung ggf. anders formuliert werden sollte.*  
Die Planzeichnung wurde durch Nebenzeichnungen ergänzt. Die Planergänzungsbestimmung bzw. die dann so genannte textliche Festsetzung wurde so beibehalten.
- *Die Planergänzungsbestimmung Nr. 3, durch die die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen in bestimmten Gebäudebereichen geregelt werden sollte, müsste mangels Rechtsgrundlage entfallen.*  
Die textliche Festsetzung wurde herausgenommen.
- *Die Planergänzungsbestimmung Nr. 4 müsste um die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung erweitert werden.*  
Die Erweiterung der textlichen Festsetzung wurde nicht vorgenommen, da die Unterteilung aus der Planzeichnung heraus genommen wurde.
- *Die Bepflanzungs-Bindungen für die durch Signatur so gekennzeichneten Flächen sollten durch eine textliche Festsetzung konkretisiert werden.*  
Um das mit der Planzeichen-Festsetzung zu erreichende Ziel zu gewährleisten, wird eine Konkretisierung nicht für erforderlich gehalten.
- *Zur Sicherung des Zugangs für Fußgänger und Radfahrer zum allgemeinen Wohngebiet ist die Eintragung eines Geh- und Fahrrechts erforderlich.*  
Diesem Hinweis wurde durch das Deckblatt vom 10. 9. 1991 gefolgt.
- *Gegebenenfalls sind auch noch Leitungsrechte für Versorgungsträger nachzutragen.*  
Dieser Anregung wurde durch eine zusätzliche textliche Festsetzung mit dem vorgenannten Deckblatt gefolgt.
- *Die Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrten über den Parkplatz sollte entfallen.*  
Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrten wird wegen der Absicherung der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes für erforderlich gehalten.
- *Die Signatur für die Kennzeichnung zu erhaltender Bäume sollte kleiner dargestellt werden.*  
Auf die Festsetzung zu erhaltender Bäume wird verzichtet. Stattdessen wird die Fläche insgesamt mit einer Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- *Die Kennzeichnung abgängiger Bäume ist nicht erforderlich.*  
Auf die Kennzeichnung wird verzichtet.

#### Umweltamt:

- *Es liegen Hinweise über Bodenverunreinigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. seiner unmittelbaren Umgebung vor.*

Es wurden Bodenproben entnommen und bewertet und anschließend eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan über die Eintragung im Deckblatt vom 12. 3. 1992 vorgenommen.

Zusammenfassend wurde (1991) festgestellt, dass die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und abgewogen wurden und zum Teil in die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes VII-257 mit dem Deckblatt vom 10. 9. 1991 (s. Pkt. 4.3) eingeflossen sind.

Zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Begründung (2006) ist im übrigen auf Grund der inzwischen vorhandenen Gegebenheiten festzustellen, dass die Funktionsfähigkeit aller zu berücksichtigenden Nutzungen unbeeinträchtigt gegeben ist.

#### 4.3 **1. DECKBLATT-ÄNDERUNGEN**

Entsprechend den unter Pkt. 4.2 erwähnten Ergebnissen wurde der Bebauungsplan-Entwurf durch das Deckblatt vom 10. 9. 1991 geändert.

Im wesentlichen handelte es sich dabei um die Änderungen bzw. Eintragungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Planbild (Flächen E, F, G) in Verbindung mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7.

Die vorgenommenen Änderungen in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen waren ausschließlich redaktioneller Art, so dass die Grundzüge der Planung durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt wurden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Änderungen informiert.

#### 4.4 **BETEILIGUNG DER BÜRGER (ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG)**

Unter Bezug auf § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wurde die Frist zur öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen verkürzt.

Der Bebauungsplanentwurf VII-257 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. 7. 1991 bis 9. 8. 1991 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund eines Formfehlers (nicht fristgerechte Amtsblatt-Veröffentlichung) erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes VII-257 mit Deckblatt vom 10. 9. 1991 in der Zeit vom 16. 9. 1991 bis 30. 9. 1991.

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 42 am 6. 9. 1991 auf Seite 1924 bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit gesonderten Schreiben vom 29. 8. bzw. 9. 9. 1991 über die erneute Auslegung informiert.

Aus beiden Beteiligungszeiträumen ergaben sich von Einsicht nehmenden Bürgern keine Anregungen oder Bedenken.

#### 4.5 **2. DECKBLATT-ÄNDERUNGEN**

Auf Grund der Ergebnisse von Bodenuntersuchungen, die in Folge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (s. Pkt. 4.2) veranlasst wurden, wurde es erforderlich, im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der belasteten Fläche vorzunehmen.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte das bezirkliche Umweltamt mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilbereichen in einer Tiefe von ca. 70 bis 80 cm mit Bauschuttresten aufgefüllt wurde. Auch wenn im Rahmen der geplanten Baumaßnahme bei Probebohrungen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen der Verdacht auf Bodenkontaminationen sich nicht bestätigte, wurde im Juli 1991 in Absprache mit dem Umweltamt vereinbart, auch im Bereich der Außenanlage, insbesondere innerhalb der vorgesehenen Spiel- und Aufenthaltsflächen, Bodenproben zu entnehmen und eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen, um jegliche Verdachtsmomente für eine mögliche Bodenverunreinigung auszuschließen.

Da sich im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen bei zwei Proben eine Überschreitung der zulässigen Höchstwerte für Quecksilber und Blei ergab, wurde mit dem Umweltamt und der zuständigen Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Wasserbehörde) zur näheren Bestimmung des „Schadstoffherdes“ der Umfang weiterer Bodenuntersuchungen festgelegt.

Das Ergebnis dieser weitergehenden Untersuchung wurde dem Stadtplanungsamt am 2. 3. 1992 mitgeteilt. Durch das vorliegende Untersuchungsergebnis konnte die schadstoffbelastete Fläche auf zwei Bereiche eingegrenzt werden, für die ein Bodenaustausch vorgenommen werden muss.

Der maßgebliche Bereich wurde gemäß § 9 (5) BauGB im Bebauungsplanentwurf entsprechend gekennzeichnet.

In Verbindung mit dieser Eintragung wurden auch weitere Änderungen vorgenommen, die sich durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (hier: durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen) ergeben hatten.

Die Änderungen wurden auf dem Deckblatt vom 12. 3. 1992 dargestellt.

Es handelte sich um folgende wesentliche Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Kennzeichnung einer Bodenfläche, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist.
- Entfall der damaligen textlichen Festsetzung Nr. 3 in Verbindung mit Ergänzung durch die neuen textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 zur Regelung der Bepflanzung von entsprechend gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Ergänzung der damaligen textlichen Festsetzung Nr. 7 hinsichtlich der Bepflanzung oder Befestigung von Leitungsrechtsflächen.

Durch die auf dem Deckblatt vom 12. März 1992 eingetragenen Änderungen bzw. Ergänzungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit Ausnahme der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7 handelte es sich lediglich um redaktionelle Änderungen. Eine Nachbeteiligung der Träger öffentlicher Belange war deshalb nicht erforderlich. Die Senatsverwaltung für Wissenschaft und Forschung als Eigentümer der Flächen wurde über die vorgenommenen Änderungen informiert.

#### 4.6 **ERKLÄRUNG DER PLANREIFE**

Für das geplante Bauvorhaben (studentisches Wohnen) im Bereich des Grundstücks Spandauer Damm 130 beantragte das Bezirksamt Charlottenburg mit Schreiben vom 30. 4. 1992 die Bestätigung der „Planreife“ gemäß § 33 BauGB bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen.

Mit Schreiben vom 11. 8. 1992 bestätigte die Senatsverwaltungen, dass die Voraussetzungen zur Erteilung der Planreife vorliegen.

Somit konnte die Baugenehmigung für das Bauvorhaben erteilt werden.

#### 4.7 **FESTSETZUNGS-VERFAHREN**

##### 4.7.1 **Beschlussfassung des Bezirksamtes**

Das Bezirksamt stimmte mit Beschluss Nr. 329 am 14. 4. 1992 dem Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfs VII-257 vom 12. 3. 1992 mit den Deckblättern vom 10. 9. 1991 und 12. 3. 1992 zu.

##### 4.7.2 **Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung**

Gemäß der Drucksache Nr. 1584 vom 15. 4. 1992 fasste die Bezirksverordnetenversammlung von Charlottenburg mit der Drucksache Nr. 1608 vom 4. 5. 1992 den Beschluss zur Zustimmung zum Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfs VII-257 vom 12. 3. 1992 mit den Deckblättern vom 10. 9. 1991 und 12. 3. 1992.

#### 4.7.3 Antrag an die Senatsverwaltung zur Festsetzung

Mit Schreiben vom 27. 5. 1992 beantragte das Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Charlottenburg bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Festsetzung des vorgenannten Bebauungsplan-Entwurfs.

Mit Schreiben vom 4. 4. 1995 teilte die Senatsverwaltung mit, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Ausfertigung nicht festsetzungsfähig wäre.

Die Senatsverwaltung begründete diese Auffassung damit, dass die im Titel des Bebauungsplans verwendete Lagebezeichnung „Spandauer Damm 130 (teilweise)“ nicht richtig sei. Dementsprechend geht die Senatsverwaltung davon aus, dass wegen des falschen Titels zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt für Berlin, die „Anstoßwirkung“ der Bekanntmachung nicht erreicht worden wäre.

Mit dieser Entscheidung reichte die Senatsverwaltung den Bebauungsplan zurück an das Bezirksamt.

Mit Schreiben vom 30. 12. 1997 legte das Bezirksamt Charlottenburg erneut den Bebauungsplan einschließlich Begründung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vor mit der Bitte um Festsetzung gemäß der Überleitungsvorschrift des Artikel XI des Verwaltungsreformgesetzes.

Mit diesem Schreiben verbunden war eine Darlegung des Ablaufes der Änderungen der Grundstücksbezeichnung. Das Bezirksamt erklärte damit, dass weder ein erneuter BVV-Beschluss noch eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wäre.

#### 4.7.4 Änderungen des 2. Deckblattes

Auch wenn das mit dem Bebauungsplan-Verfahren verfolgte Ziel der Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum für studentisches Wohnen inzwischen auf Grund der Planreife-Erklärung (s. Pkt. 4.6) realisiert wurde, ist es aus Gründen der Rechtssicherheit geboten, das Bebauungsplan-Verfahren zum Abschluss zu bringen.

Im Hinblick auf die abschließende Festsetzung wurden die Inhalte und der Verfahrensablauf auf gegebenenfalls aktuell gegebene Änderungs-Erforderlichkeiten überprüft.

Dementsprechend wurden die mit den Nummern <sup>10)</sup> - <sup>20)</sup> bezeichneten Änderungen mit Datum vom 29. 3. 2006 auf dem 2. Deckblatt vom 12. 3. 1992 vorgenommen.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, konnte von einer Beschlussfassung durch das Bezirksamt abgesehen werden.

Es handelte sich dabei um folgende Änderungen:

<sup>10)</sup> Entsprechend den aktuellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster wurde die Beschreibung des Geltungsbereichs im Titel des Bebauungsplanes geändert.

<sup>11)</sup> Auf Grund der nunmehr geltenden Bestimmungen über die Ausfertigung von Bebauungsplänen konnte die Darstellung des Flächennutzungsplan-Ausschnittes entfallen.

<sup>12)</sup> Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2 zur Regelung von Schallschutzbedingungen konnte entfallen, da diese Anforderungen inzwischen durch das Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

<sup>13)</sup> - <sup>18)</sup> Durch den Wegfall der bisherigen textlichen Festsetzung Nr.2 war die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen zu ändern.

<sup>14)</sup> Die vorherige textliche Festsetzung Nr. 4, jetzt Nr. 3 war der Vollständigkeit halber zu ergänzen mit dem Zusatz, dass die Bindungen für Bepflanzungen nicht nur nicht für Wege und Zufahrten gelten, sondern auch nicht für Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.

<sup>19)</sup> Auf Grund der Fusion der Bezirksämter und in Folge der Änderung der Rechtsgrundlagen war der Festsetzungsvermerk entsprechend zu ändern.

<sup>20)</sup> Die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eingetragene Kennzeichnung einer Fläche, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, kann entfallen.

Das Studentenwerk Berlin hat in seiner Eigenschaft als Bauherr für das Bauvorhaben im Bereich des Grundstücks Spandauer Damm mit Datum vom 23. 9. 1992 eine schriftliche Verpflichtungserklärung betreffend den Austausch des kontaminierten Bodens entsprechend den Auflagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz abgegeben.

Das Bauvorhaben ist inzwischen fertig gestellt worden und es ist davon auszugehen, dass der Bodenaustausch entsprechend der abgegebenen Verpflichtungserklärung durchgeführt wurde.

Diese Einschätzung wurde auch vom Umweltamt mit Stellungnahme vom 27. 3. 2006 bestätigt.

## 5. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (GVBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076).

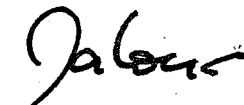
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

Berlin, den 29. 3. 2006  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Bauwesen



Bezirksstadtrat

  
Baudirektor