

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan VII-266

für die Grundstücke
Schillerstraße 74-78, Wilmersdorfer Straße 46-56, Pestalozzistraße 38 sowie
Pestalozzistraße 40 (teilweise)
im Bezirk Charlottenburg – Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand		
1.	Veranlassung der Planaufstellung	3	
2.	Erforderlichkeit	3	C Auswirkungen des Bebauungsplanes
3.	Planungsziele	4	
4.	Plangebiet	5	1. Auswirkungen auf das Standortumfeld, die Wohnbevölkerung und das Gewerbe
4.1	Geltungsbereich	5	19
4.2	Eigentumsverhältnisse/ Nutzung der Grundstücke	5	2. Auswirkungen auf die Umwelt
4.3	Erschließung	6	20
4.4	Stadtökologische-, Klimatische Situation	7	3. Auswirkungen auf die Bebauungsdichte und die Nutzungsstruktur
4.5	Bodenverunreinigungen	7	22
5.	Planerische Ausgangssituatio / Bestehende Rechtsverhältnisse	8	4. Auswirkungen auf das Stadtbild
			23
			5. Auswirkungen auf den Verkehr
			23
			6. Auswirkungen auf Miet- und Pachtverhältnisse
			23
			7. Auswirkungen auf Grundstücksverhältnisse
			23
			8. Auswirkungen auf den Haushaltsplan
			23
B	Inhalt des Planes		D Verfahren
1.	Wesentlicher Inhalt	12	
2.	Abwägung und Begründung der Festsetzungen	13	1. Aufstellungsbeschluss
2.1	Art der baulichen Nutzung	13	24
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14	2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16	24
2.4	Höhe baulicher Anlagen	16	3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
2.5	Bauweise	16	25
2.6	Bindungen für Bepflanzungen	17	4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
2.7	Immissionsschutz	18	25
2.8	Verkehrsflächen	18	5. Behandlung in der Bezirksverordnetenversammlung
2.9	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften	18	28
			6. Planreifebeschlüsse / Änderungsbeschlüsse
			28
			7. Anwendung der Überleitungsvorschriften
			33
			E Rechtsgrundlagen
			33

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf VII-266 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für die Grundstücke
Schillerstraße 74-78, Wilmersdorfer Straße 46-56, Pestalozzistraße 38 sowie
Pestalozzistraße 40 (teilweise)
im Bezirk Charlottenburg – Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

A Planungsgegenstand

1. Veranlassung der Planaufstellung

Mit dem Ziel, den Bereich der Wilmersdorfer Straße zwischen Bismarck- und Kantstraße in seiner Funktion als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von überörtlicher Bedeutung zu stärken, wurde von Seiten des Bezirksamtes seit langem eine Neugestaltung u.a. in Form einer, in Bezug auf Funktion und Gestaltung, qualitativ hochwertigen Blockrandschließung im Bereich Schillerstraße / Ecke Wilmersdorfer Straße angestrebt.

Das in diesem Zusammenhang von einem Planungsbüro erarbeitete und im Juli 1990 vorgestellte „Städtebauliche Konzept für den Bereich zwischen Bismarck-, Kaiser-Friedrich und Krumme Straße, Berlin Charlottenburg“ bildete im November 1992 die Grundlage eines ersten Bebauungsplanentwurfs für die Grundstücke Schillerstraße 74-78, Wilmersdorfer Straße 46-56 und Pestalozzistraße 38. Die mangelnde Zustimmung eines Teils der Grundstückseigentümer zu den Planinhalten führte seinerzeit jedoch dazu, dass es nicht zu einer Einleitung des Verfahrens kam.

Erst im Jahre 1998 konnte von Seiten einer Projektentwicklungsgesellschaft in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern ein Entwicklungskonzept vorgelegt werden, das als Grundlage für einen geänderten Bebauungsplanentwurf VII-266 diente, mit dem das Verfahren eingeleitet wurde.

Nachdem zwischenzeitlich der damalige Vorhabenträger von dem Projekt zurücktrat, wurde von der „management für immobilien“ – Gesellschaft (mfi) im Jahre 2004, ein aus den planerischen Vorgaben entwickelter Bauantrag eingereicht.

2. Erforderlichkeit

Auf Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts ist das geplante Projekt nicht zulässig (s.a. Pkt. 5.). Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die geplante Festsetzung aller o.g. Grundstücke als Kerngebiet vorzunehmen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Befreiungen von den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht möglich, da das geplante Vorhaben diese in ihren Grundzügen berührt.

3. Planungsziele

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die Wilmersdorfer Straße in ihrer Funktion als Einzelhandelsstandort zwischen Schiller- und Pestalozzistraße mittels eines attraktiven Neubauprojektes aufzuwerten. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO soll, bei gleichzeitiger Wahrung eines angemessenen Wohnanteils eine dem Standort angemessene, von Einzelhandel und Dienstleistung geprägte Nutzung ermöglicht werden.

Durch die bauliche Schließung des Blockrandes soll eine räumliche Eingliederung in die umliegenden Blockstrukturen, und damit eine Wiederherstellung des ursprünglichen Stadtgrundrisses erfolgen.

Planungsvorstellungen / Städtebauliches Konzept

Ausgehend von einer zu realisierenden Blockrandschließung soll es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, entlang der Schillerstraße und der Wilmersdorfer Straße unter großflächiger Überbauung des Blockinnenbereichs ein 4- bis 5-geschossiges Gebäude zu errichten. Das bestehende, bisher das Kaufhaus Sinn-Leffers beherbergende Gebäude auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 53-54a soll mit dem im Neubauprojekt vorgesehenen Einkaufszentrum, der sogenannten „Mall“ in mehreren Geschossen verbunden und in diese integriert werden. Im Eckbereich Wilmersdorfer Straße / Schillerstraße ist die baulich entsprechend ausgeprägte Anordnung des Haupteinganges in die Einkaufspassage vorgesehen.

Folgende Nutzungen sollen in dem Gebäude untergebracht werden:

- Hochwertiger Einzelhandel sowie Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs, Franchiseläden, Dienstleistungen aus dem Gastronomie- und Freizeitsegment
- Wohnen oberhalb des 3. Vollgeschosses im Neubaubereich entlang der Schillerstraße und der Wilmersdorfer Straße,
- Büros
- Parkebene mit ca. 260 Pkw-Stellplätzen mit einem Zu- und Abfahrtsbereich an der Schillerstraße
- Anlieferzonen an der Schillerstraße sowie über eine Zufahrt von der Pestalozzistraße im Blockinneren
- Grünfläche im Blockinnenbereich entlang der Grundstücksgrenze zum „Goethepark“

Voraussetzung für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes ist der Abriss der Parkhäuser auf den Grundstücken Schillerstraße 76-78 / Wilmersdorfer Straße 46-47 und Wilmersdorfer Straße 50-51, sowie des sechsgeschossigen Lagerhauses im Innenbereich auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 52. Einschließlich der auf den Grundstücken Schillerstraße 74-75 bestehenden 103 öffentlichen Parkplätze entfallen damit 777 Stellplätze. Demgegenüber sollen im Rahmen des Neubauprojekts 260 Stellplätze entstehen, die jedoch nach verkehrsgutachterlicher Einschätzung zukünftig ausreichend sein werden.

4. Plangebiet

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Schillerstraße 74-78, Wilmersdorfer Straße 46-56 und Pestalozzistraße 38, Pestalozzistraße 40 (teilweise) sowie Straßenverkehrsflächen der Schillerstraße und der Pestalozzistraße.

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im südlichen Bereich entlang der nördlichen Grenzen zu den Grundstücken Pestalozzistraße 33 – 37. und 39. Die Flächen des Grundstücks Pestalozzistraße 38 sowie des 4,54 m breiten ca. 66 langen Streifens im östlichen Grundstücksbereich des Grundstückes Pestalozzistraße 40 wurden in den Geltungsbereich aufgenommen, da diese Flächen im Bestand bereits der Erschließung der Grundstücke Wilmersdorfer Straße 50-54a dienen und auch zur Erschließung der geplanten Neubebauung vorgesehen sind. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Kaiser-Friedrich-Straße 66 - 67 sowie Schillerstraße 72 (tlw.) und 73. Nördlich, im Bereich der Schillerstraße 74 bis 78 sowie im Süden, in der Pestalozzistraße verläuft sie in der Mitte der Straße. Im Osten, entlang der Grundstücke Wilmersdorfer Straße 46 - 56 entspricht sie der über den Bebauungsplan VII-48 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der auf Allgemeine Cabinets Order vom 26.07.1862 erlassenen Straßenfluchtlinien.

Das Grundstück Wilmersdorfer Straße 55-56 ist nicht Bestandteil des geplanten Projektes wird aber als Teil des aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Kerngebietsbandes entlang der Wilmersdorfer Straße in den Geltungsbereich aufgenommen.

Für die Grundstücke Pestalozzistraße 33-37 besteht derzeit kein Planerfordernis. Die bestehenden Gebäude sind außer durch Laden- und Restaurationsflächen im EG fast ausschließlich durch Wohnungen genutzt. Die Wohnnutzung an dieser Stelle soll erhalten werden. Da auf absehbare Zeit keine Veränderungen in Bezug auf die Nutzungsstruktur zu erwarten sind und der Baunutzungsplan die Grundstücke bereits als allgemeines Wohngebiet ausweist, werden diese nicht im Plan erfasst.

4.2 Eigentumsverhältnisse / Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet weist eine heterogene Bebauungsstruktur sowohl mit Neu- als auch Altbauten bei sehr unterschiedlicher Grundstücksüberbauung auf. Die Nutzungsstruktur ist überwiegend durch Einzelhandel geprägt.

Grundstück		Eigentümer	Nutzung
Schillerstraße	74,7 5	Land Berlin	Brachliegende ehemalige Parkplatzfläche
Schillerstraße / Wilmersdorfer Straße	76- 78 46,4 7	Land Berlin in Erbbaurecht vergeben an Fa. Hertie	Parkhaus (ca. 340 Lätze) / Einzelhandelsnutzung im EG zur Wilmersdorfer Str.
Wilmersdorfer	48	privat	Einzelhandel

Straße			
	49	privat	Einzelhandel
	50,5 1	Beteiligungsgesellschaft	Dienstleistungen; Einzelhandel; Wohnen Parkpalette (ca. 280 Plätze) auf dem rückwärtigen Grundstücksteil
	52	Beteiligungsgesellschaft wie Wilmdf.Str. 50,51	Wohnen; Dienstleistungen; Einzelhandel; Lagerhaus auf dem rückwärtigen Grundstücksteil
	53- 54a	Grundstücksgesellschaft	Kaufhaus (Sinn-Leffers; Quelle; Spielemax)
	55,5 6	privat wie Wilmdf.Str. 48	Wohnen; Dienstleistung / Einzelhandelsnutzung im EG
Pestalozzistraße	38	Beteiligungsgesellschaft wie Wilmdf.Str. 50,51	Wohnen; Dienstleistung / Erschließung des Blockinnenbereichs für Anlieferung und Parkverkehr

4.3 Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind umfänglich erschlossen. Die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Kanäle und Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenprofilen enthalten.

Auch für die Versorgung mit Fernwärme sind nach Aussage der Bewag ausreichende Kapazitäten vorhanden. Die Abstimmung mit den Leitungsträgern über die Verlegung von vorhandenen Anlagen und Anschlüssen auf den Grundstücken erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte im Rahmen der Trägerbeteiligung Hinweise zum Gewässerschutz und zur hohen Belastung der vorhandenen Mischwasserkanäle gegeben. Demnach sind bei einer Einleitung Abflussspitzen und Überlaufhäufigkeiten zu Lasten von Spree und Landwehrkanal zu vermeiden, bzw. alle Möglichkeiten zu nutzen anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu nutzen. Die max. Einleitungsmenge ist mit den Berliner Wasser Betrieben abzustimmen.

Der Bericht der Fachingenieure zum Regenwassermanagement (Stand 18. Mai 2000) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (Dachbegrünungsmaßnahmen) die laut Berliner Wasser Betrieben (BWB) zulässige Einleitungsmenge von 165 l/s nicht überschritten wird.

Da die Berliner Wasserbetriebe seit Januar 2000 ein Niederschlagsentgelt berechnen, ist es sinnvoll das anfallende Regenwasser zu sammeln und zu nutzen. Daher schlägt der Gutachter eine Regenwasser- Sammlung, Aufbereitung und Nutzung vor, durch die das Niederschlagsentgelt und die Kosten für Bewässerung und WC- Spülung verringert werden können. Bei Durchführung dieser Maßnahmen würde sich die Einleitungsmenge noch weiter reduzieren.

Die zusätzlich aufgenommenen textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 - zur Schaffung von intensiven und extensiven Grünflächen dienen unter anderem auch der Regenwasserrückhaltung.

Das Plangebiet hat einen sehr guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr -ÖPNV-. Der Kreuzungs- U-Bahnhof Bismarckstraße mit den U-Bahnlinien 7 und 2 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Des Weiteren befinden sich die Haltestellen der folgenden Buslinien in fußläufiger Entfernung:

Buslinie 109, Haltestelle Kaiser-Friedrich Ecke Bismarckstraße; Buslinien 149 und X 49, Haltestelle Wilmersdorfer / Ecke Kantstraße; Buslinie 101, Haltestelle Goethe / Ecke Leibnitzstraße.

Auch der S- und Regionalbahnhof Charlottenburg am Stuttgarter Platz befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m).

4.4 Stadtökologische - Klimatische Situation

Nach den Darstellungen des Umweltatlas Berlin liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine mäßige bioklimatische Belastung vor.

Der im Geltungsbereich vorliegende Bestand an nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen ist unter Punkt C 2.5.1 -Eingriff in Natur und Landschaft- dargestellt.

4.5 Bodenverunreinigungen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Altlastenreferates IV E der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie liegen keine Erkenntnisse in Bezug auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsbereich vor.

Auch beim Umweltamt Charlottenburg-Wilmersdorf sind weder offizielle Altlastenverdachtsflächen im B-Plan-Gebiet aktenkundig noch liegen konkrete Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der bisherigen Nutzung von Teilen des Plangebiets als Stellplatzfläche Bodenbelastungen aufgetreten sind. Durch die Zerstörung der ursprünglichen Bebauung im Zuge des 2. Weltkrieges kann es in diesem Bereich ebenfalls zu Bodenbelastungen gekommen sein. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung sind daher im Mai 2000 Bodenbeprobungen vorgenommen worden. Dabei wurde bei zwei der vier Bohrsondierungen eine mit Bauschuttanteilen durchsetzte Auffüllungsschicht bis zu einer Tiefe von max. 2,10 m vorgefunden. Im Bereich einer Bohrsondierung wurde in der auffüllungshaltigen Bodenschicht leicht erhöhte Gehalte der Summe der PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und der Einzelsubstanzen Benzo(a)pyren und Naphthalen ermittelt. Der ermittelte Wert für die Summe der PAK überschreitet den Zuordnungswert der LAGA-Richtlinie (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen) LAGA-TR vom 05.09.1995. Nach Einschätzung des Gutachters ist eine Verwendung dieses Bodenmaterials gemäß der LAGA-Richtlinie entsprechend der Z 1.2 Kategorie zulässig. D.h. dieses Bodenmaterial kann zu einem Betreiber der Bodenverwertung, der Böden dieser Kategorie verwertet oder lagert, verbracht werden. Der Aushub über die belastete Tiefenschicht hinaus und die

entsprechende Verbringung des Bodens erfolgt im Rahmen der Baugrubenerstellung. Eine Kennzeichnung der belasteten Fläche im Bebauungsplan ist daher obsolet. Das Bodenmaterial im Bereich der übrigen Sondierungen unterliegt nach Einschätzung des Gutachters nach Abtrennung der Bauschuttanteile keinerlei Einschränkung bei der Wiederverwertung, da eine Beeinträchtigung der Schutzgüter aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht zu befürchten ist.

5. Planerische Ausgangssituation / Bestehende Rechtsverhältnisse

Vorbereitende Bauleitplanung

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004, ABL. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) stellt ein Band entlang der Wilmersdorfer Straße, das auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst, als „Gemischte Baufläche M1“ mit Einzelhandelskonzentration dar.

Er verfolgt damit u.a. das Ziel, die vorhandenen Dienstleistungszentren zu stärken, da das Angebot an citytypischen Waren und Dienstleistungen in ganz Berlin hinter dem Standard anderer Metropolen zurückbleibt. Die Wilmersdorfer Straße gehört zum Zentrumsbereich Zoo, dessen Einzugsbereich die gesamte Stadt umfasst und der Befriedigung des Bedarfs an besonders hochwertigen Gütern und Dienstleistungen dient.

Der Bebauungsplan VII-266 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt worden. Mit der Festsetzung einer Kerngebietsnutzung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den Zielen des FNP gefolgt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat den Festsetzungen zugestimmt.

Landschaftsprogramm (LaPro '94)

Das Landschaftsprogramm LaPro '94 trifft folgende Aussagen zum Planbereich:

Naturhaushalt / Umweltschutz:

- Vorranggebiet Luftreinhaltung; Emissionsminderung; Erhalt von Freiflächen; Erhöhung des Vegetationsanteils; Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen
- Siedlungsgebiet; Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung); Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung; Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes; Dezentrale Regenwasserversickerung; Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Biotop und Artenschutz:

- Innenstadtbereich; Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen; Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung); Kompensation von baulichen Verdichtungen; Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Landschaftsbild:

- Innenstadtbereich; Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern; Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Erholung und Freiraumnutzung:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen; Erschließung vorhandener Freiflächen; Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume; Dach- und Fassadenbegrünung; Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Einzelhandel, Teil 1

Die Planung stimmt mit den Entwicklungszielen des StEP Einzelhandel, Teil 1, Stand März 1999, überein.

Der StEP sieht vorrangig die Ansiedelung von größeren Einzelhandelsprojekten mit höherwertigen Angeboten im Zentrumsbereich Zoo vor, um den Rang des Zentrumsbereiches Zoo gegenüber den sich in anderen Teilräumen der Stadt entwickelnden Zentren aufrecht zu erhalten.

Insbesondere der Teilbereich Wilmersdorfer Straße des Zentrumsbereiches Zoo müsse durch Verbesserung der baulichen Substanz und der Einzelhandelsangebote eine Imageverbesserung erfahren.

Das Entwicklungskonzept des StEP sieht eine Steigerung der Verkaufsfläche des Zentrumsbereiches Zoo auf 280.000 m² bis zum Jahre 2010 vor.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 formuliert für die Wilmersdorfer Straße folgende zu ergreifende Maßnahmen zur Zentrenstärkung: Aufwertung des Straßenraums, Stadtgestalterische Maßnahmen sowie die Schaffung eines „Magneten“ auf der Höhe der Schillerstraße.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Wilmersdorfer Straße ist Bestandteil der City (West) deren Einzelhandelsangebot vorwiegend gesamtstädtische, z.T. auch überregionale Funktionen hat. Das Verdichtungspotential für Einzelhandel und Dienstleistungen in der City (West) soll für die Qualifizierung des Bestandes und seine städtebauliche und funktionale Profilierung genutzt werden. Die Wilmersdorfer Straße soll stabilisiert werden. Dazu dient auch die geplante Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an die S- und Regionalbahn durch die Verschiebung des S-Bahnhofs Charlottenburg in Richtung Osten zur Wilmersdorfer Straße und eine attraktivere Gestaltung der Fußgängerzone.

Im Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung ist für den Geltungsbereich in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Darstellung Kerngebiet enthalten. Mit Datum vom 22.11.2005 wurde das Verfahren zum Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung eingeleitet.

Verbindliche Bauleitplanung

Bisher geltendes Planungsrecht für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs stellt der Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung Berlin 58 sowie den übergeleiteten Fluchtlinienfestsetzungen nach § 173 BBauG dar, der in einer Tiefe von ca. 40m entlang der Wilmersdorfer Straße gemischtes Gebiet mit der Baustufe V/3 und im restlichen Planungsbereich allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3 festsetzt.

Die Grundstücke Schillerstraße 74-75 und Schillerstraße 76-78 sowie Wilmersdorfer Straße 46-47 wurden durch den Bebauungsplan VII-48 vom 29. August 1957 als Sonderzweckfläche Parkplatz festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan VII-141 vom 14. Oktober 1968 dahingehend geändert, dass für die an den Parkplatz grenzende Bebauung Fenster und Traufüberstände unzulässig sind (Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr.2 des Bebauungsplanes VII-48).

Landschaftsplan VII-L 5

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes VII-L 5**

Der Landschaftsplan hat die Sicherung und Entwicklung von privaten Freiflächen mittels Umsetzung des Biotopflächenfaktors (BFF) bei geplanter baulicher Verdichtung im Bereich der City-West zum Ziel. Die geplante grundstücksbezogene Festsetzung des ökologischen Planungswertes (BFF) zielt darauf ab, bei baulichen Veränderungen auf den Grundstücken die bestehenden Umweltbelastungen abzubauen, die natürlichen Ressourcen zu revitalisieren und das biotische Potential zu sichern und zu entwickeln. Der BFF bietet zur Erreichung seiner Ziele vielfältige Umsetzungsmöglichkeiten (Hofbegrünung, Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserversickerung) mit denen auf die auf den Grundstücken vorhandenen und geplanten Baustrukturen eingegangen werden kann, so dass auch auf stark verdichteten Grundstücken eine Realisierung ermöglicht wird. Der geplante Ziel BFF für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-266 liegt bei 0,3.

Die Festsetzungen des VII-L 5 stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans VII-266 nicht entgegen.

Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Bauvorhabens befinden sich zwei Denkmale.

An den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Gartendenkmal (Gartenhof) Kaiser-Friedrich-Straße 66-67 auch bekannt als Wohnanlage Goethepark. Sie entstand 1902-03 nach Plänen von Paul Geldner und Andreas Voigt. Dieser ursprünglich ca. 150 m lange und 10 m Breite Schmuckplatz inmitten des Baublocks zwischen Kaiser Friedrich -, Wilmersdorfer-, Pestalozzi und Schillerstraße, etwa in der Verlängerung der Goethestraße wurde eng von den gleichzeitig erbauten fünf Stock hohen in echter Jugendstilornamentik dekorierten Häusern umschlossen. Die in der Länge aufgereihten Beete wurden später gärtnerisch vereinfacht, die auf ihnen stehenden einzelnen Bäume sind hoch gewachsen. Die östliche Hälfte der Wohnanlage und des Schmuckplatzes wurden im 2. Weltkrieg stark beschädigt und abgerissen.

Zur Zeit besteht im Hinblick auf die bestehende grenznahe Bebauung eine unbefriedigende Situation.

Das Gartendenkmal wird in der Freiraumplanung der geplanten Neubebauung berücksichtigt. Die an den Goethepark angrenzende Grundstücksfläche wird begrünt. Durch diese Grünfläche erfährt das Gartendenkmal eine Arrondierung nach Osten, siehe Ausweisung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung (Deckblatt) sowie textliche Festsetzung Nr. 4. Die Umsetzung wird im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert.

Des weiteren grenzt das Denkmal Pestalozzistraße 40, ehem. 7. und 8. Gemeindeschule, Standesamt (Kopfbau) an den Geltungsbereich an. Es entstand 1894-95 nach Plänen von Paul Bratring, Peters und G. Hoffmann. Direkt an der Pestalozzistraße liegt der schmale fünfsichtige Kopfbau, in dem zur Zeit ein Kindergarten mit Hort und Laufkrippe untergebracht ist. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes liegt der T-förmige Hauptbau. Hierin befindet sich die Volkshochschule Charlottenburg sowie das Charlotte-Wolf-Kolleg an der Volkshochschule in dem die allgemeine Hochschulreife erworben werden kann.

Die Fassade der ehemaligen Doppelschule wurde in der um die Jahrhundertwende für Schulbauten gebräuchlichen schlichten Form in rotem Backstein ausgeführt.

Ein ca. 4,50 m breiter Streifen des o.g. Grundstückes mit einer Fläche von 325 m² ist Teil des Geltungsbereiches, da auf ihm seit Juni 1976 eine Grunddienstbarkeit in Form einer Überfahrt für Kraftfahrzeuge zugunsten des Grundstückes Wilmersdorfer Straße 50-54a eingetragen ist. Das Baudenkmal wird dabei im östlichen Gebäudeteil unterfahren.

Der im Geltungsbereich befindliche Gebäudeteil wird mit einem D als Denkmal nachrichtlich übernommen.

Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Für folgende im Geltungsbereich befindliche Grundstücke liegen Eintragungen von Baulasten und Grunddienstbarkeiten vor:

Grundstück	Baulast
Wilmersdorfer Straße 50,51	Vereinigungsbaulast i.S. des §4(2) BauOBln mit
52	Vereinigungsbaulast i.S. des §4(2) BauOBln
53-54a	Vereinigungsbaulast i.S. des §4(2) BauOBln
Pestalozzistraße 38	Vereinigungsbaulast i.S. des §4(2) BauOBln

Grunddienstbarkeiten sind nicht bekannt.

B INHALT DES PLANES

1. Wesentlicher Inhalt

Zur Umsetzung der unter Punkt 3 dargestellten Zielvorstellungen werden durch den Bebauungsplan VII-266 folgende wesentliche Festsetzungen vorgenommen:

Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet –MK gem. § 7 BauNVO
Straßenverkehrsfläche

Maß der baulichen Nutzung: flächenmäßige Ausweisung mit einer GRZ = 0,8 bzw. 1,0 für das Grundstück Wilmersdorfer Straße 49, sowie einer GFZ = 3,25

Bauweise geschlossene Bauweise

Sonstige Festsetzungen:

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

1. Im Kerngebiet sind auf den Grundstücken Wilmersdorfer Straße 48-51 und 55,56 Wohnungen oberhalb des II. Vollgeschosses allgemein zulässig.
2. Im Kerngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 57,0 m über NHN sowie eine Gebäudeoberkante von 63,0 m über NHN nicht überschreiten.
3. Im Kerngebiet sind Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Liveshows) sowie für Video- oder ähnliche Vorführungen nicht zulässig.
4. Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
5. Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 45° sind zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und notwendige Kinderspielflächen.
6. Im Kerngebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel).
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas bzw. Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro

Terra Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten außer Kraft.
10. Im Kerngebiet sind auf den Grundstücken Schillerstraße 74-78, Wilmersdorfer Straße 46-47 und Pestalozzistraße 38 oberhalb des III. Vollgeschosses entlang der straßenseitigen Baulinie in einer Tiefe von maximal 14,0 m nur Wohnungen zulässig.
11. Im Kerngebiet sind auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 52 oberhalb des II. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
12. Im Kerngebiet auf den Flächen abcdika sowie efghe ist ein Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
13. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die unterhalb der Geländeoberfläche bebauten Flächen unberücksichtigt.
14. Zwischen den Punkten m,n und o ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.

2. Abwägung und Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

In Konkretisierung der Darstellung im Flächennutzungsplan (Gemischte Baufläche M1) erfolgt die Festsetzung eines Kerngebiets (MK) gemäß § 7 BauNVO sowie von Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Diese Festsetzung ermöglicht eine Umsetzung der Ziele der übergeordneten Planungsebenen, die eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes entlang der Wilmersdorfer Straße vorsehen.

Die gemäß § 7 BauNVO nur ausnahmsweise Zulässigkeit einer Wohnnutzung im Kerngebiet wird diese im Geltungsbereich für einzelne Bereiche gemäß §7 (2) Nr.7 BauNVO für allgemein zulässig erklärt (s.TF. Nr.1) bzw. gemäß §7 (4) Nr.1 zwingend festgesetzt (s.TF. Nr.10 und 11). Während die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit vom Neubauvorhaben nicht betroffene Bestandsgebäude betrifft, in denen bereits eine entsprechende Mischung von Wohnen und Gewerbe vorhanden ist, regelt die zwingende Festsetzung die zu integrierende Wohnnutzung auf den vom Neubauvorhaben in Anspruch genommenen Grundstücken. Die zwingende Festsetzung wird dadurch gerechtfertigt, dass mit dieser eine konkrete städtebauliche Steuerung der zukünftigen Nutzungsstruktur mit dem Ziel der Sicherung einer weitgehenden Nutzungsmischung gewährleistet wird, die zu einer Belebung der Wilmersdorfer Straße auch nach Ladenschluss führen soll. Im Geltungsbereich sind in den Gebäuden Wilmersdorfer Str. 50,51 und 55,56 sowie Pestalozzistraße 38 bereits 23 Wohneinheiten vorhanden. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1, Nr. 10 und Nr. 11

soll der Wohnanteil unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie in Teilbereichen durch zusätzliche Festsetzung einer Wohnnutzung im Neubauanteil gesichert werden, so dass im Geltungsbereich ein Wohnanteil von ca. 20% erreicht wird. Der Charakter eines Kerngebietes wird durch diese Regelungen, aufgrund der im Geltungsbereich zu erwartenden, dem Umfeld der Wilmersdorfer Straße entsprechenden intensiven Nutzung, nicht beeinträchtigt.

Durch ein Lärmschutz- / Verkehrsgutachten wurde geprüft, inwieweit die bestehende und die geplante Wohnnutzung vor Schallemissionen weitgehend geschützt werden kann. Als Ergebnis wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 aufgenommen, die mit Hilfe des flächenbezogenen Schalleistungspegels von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts die Verträglichkeit der im Kerngebiet typischen Nutzungen mit dem angrenzenden Wohngebiet und der im Kerngebiet bestehenden und geplanten Wohnnutzung sicherstellen soll. Die Gutachter kamen zum Ergebnis, dass die Einhaltung dieser Lärmpegel durch technische Maßnahmen erreicht werden kann.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird eingeschränkt. Gegenüber den im Kerngebiet weiterhin zulässigen nicht wesentlich störenden Vergnügungsstätten werden Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Liveshows) sowie für Video- oder ähnliche Vorführungen ausgeschlossen.

Städtebauliches Ziel der Planung ist eine in Bezug auf Funktion und Gestaltung qualitativ hochwertige Neugestaltung im Bereich Wilmersdorfer Straße/Schillerstraße. Die Wilmersdorfer Straße soll mittels eines attraktiven Neubauprojektes in ihrer Funktion als Einzelhandelsstandort eine Aufwertung erfahren. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO soll, bei gleichzeitiger Wahrung eines angemessenen Wohnanteils eine dem Standort angemessene, von Einzelhandel und Dienstleistung geprägte Nutzung ermöglicht werden.

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen wird eine Weiterentwicklung der durch Geschäfts- und Dienstleistungsangebote geprägten Erdgeschosszone insbesondere entlang der Wilmersdorfer Straße gewährleistet. Durch die textliche Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Kerngebiet frei von Vergnügungsstätten gehalten werden kann, die nicht im Einklang mit der vorhandenen bzw. zu entwickelnden qualitätsvollen Struktur der Kerngebietsnutzungen stehen und deren Zurückdrängung als Folge der Mietzahlungsbereitschaft der genannten Betriebe zu befürchten wäre.

Die durch die Planung angestrebte Steigerung der Attraktivität der Wilmersdorfer Straße soll nicht durch die Zulässigkeit von Nutzungen, die zu einer negativen Imagebildung beitragen können, beeinträchtigt werden. Insbesondere unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgeschriebenen zukünftigen Wohnanteils im Geltungsbereich selbst als auch der umliegenden vorhandene Wohnnutzung soll mit der getroffenen Festsetzung der mit den ausgeschlossenen Nutzungen erfahrungsgemäß einhergehenden „milieubedingten Unruhe“ entgegen gewirkt werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen geregelt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit Ausnahme der Grundstücksfläche Wilmersdorfer Straße 49 gem. § 16 Abs. 3 BauNVO mit dem Maß 0,8 festgesetzt. Die Maßfestsetzung

orientiert sich an dem geplanten Vorhaben und unterschreitet die zulässige Obergrenze für Kerngebiete gemäß § 17 Abs.1 BauNVO.

Für das Grundstück Wilmersdorfer Straße 49 erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 1,0. Nachdem dem Vorhabenträger ein Erwerb des Grundstücks zwischenzeitlich nicht möglich war entstand die Notwendigkeit, über eine eigenständige Nutzungsmaßfestsetzung die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Bauanträgen zu schaffen, die auch dieses Grundstück umfassen. Das eigenständige Maß der Grundflächenzahl – GRZ von 1,0 ergibt sich aus der projektabhängigen Überbauung des gesamten Grundstücks Wilmersdorfer Straße 49. Hieraus entsteht aufgrund der geringen Grundstücksgröße keine erhöhte Ausnutzungsmöglichkeit bezogen auf das für das Vorhaben in Anspruch genommene Gesamtareal.

Bezüglich der Berechnung der Grundflächenzahl wird durch die Textliche Festsetzung Nr. 13 geregelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die unterhalb der Geländeoberfläche bebauten Flächen unberücksichtigt bleiben. Der zukünftige Hofbereich zwischen geplantem Baukörper und den südlich angrenzenden Grundstücken sowie der westlichen Grenze zu den Grundstücken Pestalozzistraße 40 bzw. Schillerstraße 73 weist eine flächendeckende Versiegelung auf. Die Unterbauung in diesem Bereich sowie die Nichtanrechnung bei der Ermittlung der Grundflächenzahl kann daher gem. §19(4) Satz 3 BauNVO zugelassen werden.

Über die Textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 wird eine im Umfang eingeschränkte Unterbauung der Grundstücksflächen auch außerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche ermöglicht. Der zukünftige Hofbereich zwischen geplantem Baukörper und den südlich angrenzenden Grundstücken und der westlichen Grenze zu den Grundstücken Pestalozzistraße 40 bzw. Schillerstraße 73 weist eine flächendeckende Versiegelung auf und soll auch in Zukunft als erforderliche Zufahrts- und Anlieferfläche genutzt werden. Planerisches Ziel ist eine Konzentration der Bebauung der Grundflächenzahl innerhalb der durch Baugrenzen eingeschränkten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Lage der Baukörper bzw. der Verlauf der Baugrenze ist aus Gründen des Nachbarschutzes und der städtebaulich angestrebten Freihaltung des Blockinnenbereiches erforderlich. Eine Einbeziehung der unterbaubaren Fläche in die überbaubare Fläche wäre dem o.g. planerischen Ziel abträglich gewesen. Über den Bebauungsplan wird eine ca. 900m² große Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Die sich auch unter Maßgabe des § 19 Abs. 4 errechnende GRZ unterschreitet die Obergrenze nach § 17 BauNVO von 1,0 für Kerngebiete.

Die Unterbauung in diesem Bereich sowie die Nichtanrechnung bei der Ermittlung der Grundflächenzahl kann daher durch die im Bebauungsplan enthaltenen abweichenden Bestimmungen gem. §19(4) Satz 3 BauNVO zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit dem Maß von 3,25 festgesetzt.

Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze von 3,0 (GFZ) für Kerngebiete auf 3,25 ist im Sinne des § 17 (3) BauNVO erforderlich, da die städtebaulich gewünschte Anpassung der geplanten Bebauung an die vorhandenen Traufhöhen der Umgebung bei gleichzeitiger, für das angestrebte Vorhaben optimierter Ausnutzung der Grundstückstiefe, eine Erhöhung der GFZ bedingt.

Das erhöhte Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne des § 17 (2) und (3) BauNVO durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Stadtreparatur: Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses im Eingangsbereich der Fußgängerzone Wilmersdorfer Straße, insbesondere auf den Parkplatzgrundstücken. Ausbildung eines stadträumlich wirksamen Eckbereiches
- Verringerung und Verlagerung des ruhenden Verkehrs in ein Garagengeschoss
- Der Zu- und Abfahrtsbereich des geplanten Garagengeschosses liegt an der Schillerstraße. Dadurch werden die Belastungen durch den Parksuchverkehr auf die angrenzenden Wohngebiete im Vergleich zur bisherigen Situation minimiert
- Festsetzung einer ca. 900m² großen, zu bepflanzenden Fläche

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen / Baulinien

Mit der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt die Aufhebung der den Block umschließenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien bzw. der nach der Allgemeinen Cabinetts Order (A.C.O.) festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien. Die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke erfolgt über eine flächenmäßige Ausweisung (s.o.).

Dem Ziel einer Aufnahme der vorhandenen Baufluchten an den angrenzenden Straßen entsprechend wird entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine Baulinie festgesetzt. Damit wird eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für die Sicherstellung der angestrebten Blockrandschließung geschaffen.

Zwecks ausreichender Klarstellung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Blockinnenbereich, in Orientierung an dem geplanten Vorhaben einer sich von den Blockrändern in das Blockinnere ausdehnenden Einkaufsmall die Festsetzung einer Baugrenze entlang der geplanten Baukörperkante. Die im südlichen Teil des Geltungsbereichs parallel zur Grenze zu den Grundstücken an der Pestalozzistraße verlaufende Baugrenze berücksichtigt mit ihrem Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,0 m die angrenzende Bebauung, die gleichfalls einen Abstand zur Grundstücksgrenze einhält. Mit der Festsetzung der Baugrenze wird der vorhandenen baulichen Situation auf den angrenzenden Grundstücken Rechnung getragen. Aufgrund des vorhandenen Grenzabstandes der benachbarten Gebäude wäre eine in der geschlossenen Bauweise, nach Neufassung der Bauordnung für Berlin mögliche Bebauung entlang der Grundstücke mit nicht vertretbaren negativen Auswirkungen auf diese verbunden. Die Festsetzung einer Baugrenze nimmt nunmehr eine konkretisierende, die Nachbarbelange berücksichtigende, Regelung der Bebaubarkeit vor. Der Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,0 m entspricht den notwendigen projektabhängigen Abstandsflächen auf Grundlage der BauOBln i.d.F. vor dem Februar 2006.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe (TH) wird entsprechend der umliegenden Bebauung gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 57 m über NHN, das entspricht 21 m über Gelände festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf 63 m über NN, das entspricht 27 m über Gelände festgesetzt.

2.5 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 1 BauNVO erfolgt die Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Damit

wird die Voraussetzung für die Wiederherstellung der für die Innenstadt und der Umgebung typischen historischen Blockrandbebauung geschaffen. Im Blockinnenbereich wird über die Festsetzung von Baugrenzen der Umfang der Überbaubarkeit unter Berücksichtigung der auf den angrenzenden Grundstücken vorhandenen Bebauung ergänzend geregelt (s.Pkt.2.3).

2.6 Bindungen für Bepflanzungen

Über die textliche Festsetzung Nr. 4 wird auf einer gekennzeichneten, ca. 900 m² großen Fläche an der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich des „Goetheparks“ die gärtnerische Anlage und Unterhaltung festgesetzt. Die gärtnerische Anlage dieser Fläche wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus, da neue Versickerungsflächen entstehen. Die in Verlängerung des Goetheparks entstehende Grünfläche schafft zugleich einen räumlichen Abschluss für das Gartendenkmal. Dieses kann seine Wirkung besser entfalten und wird dadurch aufgewertet. Die Anpflanzung der Vegetationsflächen trägt auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Es entsteht wohnungsnahes Grün mit positiven Effekten für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 geregelte extensive Begrünung von flachgeneigten Dachflächen werden zusätzliche Biotopflächen geschaffen. Dachbegrünungen haben mindernde Effekte hinsichtlich der von der Bebauung ausgehenden Beeinträchtigung des Kleinklimas. Sie wirken sich auch positiv auf den Wasserhaushalt aus, weil sie die Verdunstung und die Rückhaltekapazität für Niederschlagswasser erhöhen. Durch die Dachbegrünung wird 50% des Niederschlagswassers gespeichert. Dieses verdunstet und wird über die Pflanzen wieder abgegeben. Durch die Dachbegrünung wird die zulässige Einleitungsmenge in die Kanalisation eingehalten. Die Dachbegrünung ist hinsichtlich des herkömmlichen Daches im Bau teurer, dafür aber in der Unterhaltung sparsamer und verursacht wesentlich niedrigere Instandhaltungskosten. Darüber hinaus wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf das Stadtbild aus. Diejenigen Dachflächen die von den Wohnungen unmittelbar betreten werden können sollen darüber hinaus auch im Interesse der künftigen Mieter intensiv begrünt werden und sind bei entsprechenden Vorkehrungen auch als Kinderspielflächen nutzbar.

2.7 Immissionsschutz

Durch die Festsetzung Nr. 6 werden die im Kerngebiet zulässigen Lärmpegel soweit begrenzt, dass die direkt an das Kerngebiet angrenzende Wohnnutzung im WA geschützt wird. Diese Maßnahme hat als Reflex zur Folge, dass die im Kerngebiet vorhandene und geplante Wohnnutzung einen höheren als den im Kerngebiet typischen Schutzstatus erhält. Die Regelung der Flächenanteile über einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sichert, dass bei Grundstücksteilung oder mehreren Anlagen auf der Fläche nicht einzelne Anlagen die zulässigen Kontingente überhöht ausnutzen.

Auch bei der Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels kann in geeigneten Lagen die Schallabschirmung durch bestehende oder zu errichtende Bauwerke mit gleicher Schutzwirkung für das schutzbedürftige Gebiet, hier das angrenzende Allgemeine Wohngebiet, bei der

Bestimmung des Teilpegels, welcher von der zu beurteilenden Anlage ausgeht, berücksichtigt werden.

Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z.B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Aufgrund der bioklimatisch und lufthygienisch hoch vorbelasteten Situation des Vorranggebiet für die Luftreinhaltung– Stadtklimazone 4 – bedarf es einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zur Reduzierung der Schwefeldioxid- und Stickoxidemissionen aus den Gebäudeheizungen. (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Durch die Festsetzung wird nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeldioxid-, Stickstoffoxid-, und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz.

2.8 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie erfolgt unter gleichzeitiger Aufhebung der bisherigen im Geltungsbereich vorhandenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, der nach der Allgemeinen Cabinetts Order (A.C.O.) festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien bzw. der im Bebauungsplan VII-48 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 8 erfolgt eine Klarstellung darüber, dass der Bebauungsplan mit den Darstellungen der Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Eine solche Einteilung bleibt der Zuständigkeit des Tiefbauamtes überlassen.

2.8 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften

Die Textliche Festsetzung Nr. 9 enthält den Hinweis darauf, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes alle den Inhalten entsprechende bisherige Rechtsvorschriften ersetzen.

C Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf das Standortumfeld, die Wohnbevölkerung und das Gewerbe / Verträglichkeit der Nutzungen

Die geplante Festsetzung und die sich hieraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten wirken sich positiv auf das Standortumfeld aus.

Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten. Die festgesetzte Kerngebietsnutzung entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur

Die Emissionen, die sich bisher aus der Nutzung des unbehausten Parkplatzes sowie der Parkpalette ergaben, werden zukünftig durch die in das Gebäude integrierte Parkebene entfallen.

Für das auf Grundlage des Bebauungsplanes entwickelte Projekt der „Wilmsdorfer Arcaden“ wird ein neues Konzept für die Anordnung und Abwicklung des ruhenden Verkehrs umgesetzt. Die Anzahl der Stellplätze wird verringert. Außerdem wird die Ein- und Ausfahrt der geplanten Stellplatzebene an die Schillerstraße gelegt. Dadurch wird der Parksuchverkehr in der Pestalozzistraße minimiert. Die durch Rückstaus und Wendemanöver hervorgerufenen Abgas- und Lärmbelastigungen werden wesentlich verringert. Die Anlieferung der Geschäftsbetriebe erfolgt zukünftig über die Schillerstraße sowie weiterhin über die Hofeinfahrt des Grundstücks Pestalozzistraße 38. Zur weitgehenden Abschirmung der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke an der Pestalozzistraße erfolgt auf Grundlage des im Rahmen der Projektplanung durchgeführten Schallschutzgutachtens die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der vorgesehenen Anlieferzone.

Das vorliegende Lärmschutzgutachten belegt, dass die gesetzlich geforderten Werte analog zu denen im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werten in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens zu allen Tageszeiten eingehalten werden können.

Durch den Ausschluss lärmintensiver Nutzungen (TF Nr. 6) werden die im Kerngebiet zulässigen Lärmpegel soweit begrenzt, dass die direkt an das Kerngebiet angrenzende Wohnnutzung im WA sowie die im Kerngebiet vorhandene und geplante Wohnnutzung vor Lärmimmissionen weitgehend geschützt wird.

Zusätzliche Immissionsbelastungen durch Heizanlagen sind als gering anzusehen, da in den Bebauungsplan Immissionsschutzregelungen aufgenommen wurden, die zusätzliche Luftverunreinigungen weitgehend mindern.

Durch die mit den Festsetzungen angestrebte Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe wird auch den Grundgedanken einer die unterschiedlichen Belange der Geschlechter berücksichtigenden Planung entsprochen.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Grundwasser

Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters liegt zwischen 4 und 10 m. Aufgrund des Deckschichtentypes (Geschiebemergel) ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als mittel einzuschätzen. Das Grundwasser im Plangebiet gilt als relativ geschützt. Nach Auskunft der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde im Januar 2000 ein Grundwasserspiegel bei 30,8 m über NHN und damit ca. 5 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt. Der höchste gemessene Grundwasserstand trat im Jahre 1948 bei etwa 31,8 m über NHN auf, das entspricht ca. 4 m unter GOK. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt nicht im Bereich einer Grundwasserschutzzone.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Beantragung der wasserbehörlichen Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung und -entnahme durch den Vorhabenträger wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Vorprüfung nach §3 c UVPG vorgenommen, die zum Ergebnis hatte, dass unter Berücksichtigung der Kriterien nach Anlage 2 UVPG, für das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (veröffentlicht im Abl. Nr.63 S.4673).

Eingriff in Natur und Landschaft

Der Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft wurde durch den „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ des Büros ag.U für den ca. 18.500 m² großen Teil des Geltungsbereiches, der das Baugrundstück für das Vorhaben bildet, ermittelt und mit den zuständigen Fachbehörden auf Bezirks- und Senatsebene abgestimmt.

Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung

Bestand

Das Plangebiet ist zu 99 % versiegelt. Dachflächen und versiegelte Hofflächen entwässern in der Regel in die Kanalisation. Ein Rückhaltevermögen von Niederschlägen ist daher für 99% der Flächen im Bestand nicht vorhanden.

Unversiegelte Flächen sind die Baumscheiben im Bereich des Parkplatzes Schillerstraße 74-75 und die Zierpflanzungen im Hofbereich der Grundstücke Wilmersdorfer Straße 50-52. Die unversiegelten Flächen umfassen insgesamt 139 m² des insgesamt 18.500 m² großen Baugrundstücks.

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Die hohe, dichte Bebauung und der hohe Versiegelungsgrad dieses Bereiches bewirken höhere Mitteltemperaturen, geringere nächtliche Abkühlung, veränderte Windgeschwindigkeiten, schlechtere Austauschverhältnisse und eine hohe Schwülegefährdung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Zunahme des motorisierten Verkehrs.

Die Bestandsaufnahme der Gehölzarten ergab ein Vorkommen folgender Zierpflanzungen im Hofbereich:

- Azalea spec.
- Buxus sempervirens
- Hedera helix
- Linicera spec.
- Pinus spec
- Prunus laurocerasus
- Prunus spec
- Rhododendron spec.
- Symphoracarpus orbiculatus
- Viburnum lantana
- Vinca minor

Bis auf die eine Winterlinde im Hofbereich der Wilmersdorfer Straße 52 fällt keiner dieser Bäume unter die Baumschutzverordnung.

Im Bereich des Parkplatzes Schillerstraße befinden sich sieben nach Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützte Bäume:

- 3 Aesculus hippocastanum (Roß-Kastanie)
- 4 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die zu fällenden Bäume ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 4 BaumSchVO (Fällgenehmigung) zu stellen. Die Größe und Anzahl der ersatzweise zu pflanzenden Bäume wird daraufhin von der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Auswirkungen der Baumaßnahme

Es ist davon auszugehen, dass mit Ausnahme des Hofbereiches Wilmersdorfer Straße 52 sämtliche Vegetationsflächen und der gesamte darauf befindliche Baumbestand durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Sieben der nach BaumSchVO geschützten Bäume müssen im Zuge der Baugrubenherstellung gefällt werden; der Bauablauf und notwendige Baustelleneinrichtungen erfordern die nahezu vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetationsflächen.

Durch die Blockrandschließung wird der Luftaustausch im Plangebiet beeinträchtigt. Dies hat Auswirkungen auf das Kleinklima. Durch Zunahme der Wärmespeicherkapazitäten (größere Gebäudevolumina) erhöht sich die Überwärmung. Die Erhöhung der Verkaufs- und Dienstleistungsflächen führt zu einer Verkehrsverstärkung und damit zu einer Zunahme verkehrsbedingter Emissionen.

Eingriffsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-266 ist bereits durch eine fast vollständige Versiegelung der Flächen gekennzeichnet. Neben der vorhandenen Gründerzeitbebauung auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 55,56 erfolgte die Errichtung der bisher vorhandenen Bebauung sowie der zur Versiegelung beitragenden Stellplatzflächen auf Grundlage des Bebauungsplans VII-48 vom 29. August 1957 i.V. mit dem Bebauungsplan VII-141 vom 14. Oktober 1968, der die

Grundstücke Schillerstraße 74-75 und Schillerstraße 76-78 / Wilmersdorfer Straße 46-47 als Sonderzweckfläche Parkplatz festsetzt bzw. über Befreiungen von den Festsetzungen des Baunutzungsplans, der in einer Tiefe von ca. 40m entlang der Wilmersdorfer Straße gemischtes Gebiet mit der Baustufe V/3 und im restlichen Planungsbereich allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3 festsetzt.

Aus der auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans VII-266 ermöglichten Ausnutzung und Versiegelung der Flächen im Geltungsbereich ist somit keine Ausgleichspflicht zu begründen.

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB liegt nicht vor. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

Der Anteil der Vegetationsflächen mit Bodenanschluß beträgt derzeit 139 m². Die Beseitigung der vorhandenen Vegetationsfläche (139 m²) ist wegen ihres geringen Umfangs und der geringen Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz nicht als erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und somit nicht als Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope zu werten. Die besondere Bedeutung des Baumbestandes wird durch den Schutzstatus gemäß BaumSchVO gewürdigt. Das Fällen der Bäume stellt keinen Eingriff dar.

Durch das Vorhaben werden weder übergeordnete Luftleitbahnen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Die durch die Festsetzungen ermöglichte Blockrandschließung führt im Vergleich zur bisherigen Situation mit der durch den Parkplatz auf den Grundstücken Schillerstraße 74 und 75 gebildeten Lücke im Blockrand, zu einem geringfügigen Eingriff in das Schutzgut Klima mit einer Verschlechterung der kleinklimatischen Situation, der jedoch durch die Festsetzung der mit Anpflanzungen zu versehenen Fläche ausgeglichen wird.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25. Juni 2005 (UVPG, BGBl. I Nr. 37, S. 1758 ff) ist eine allgemeine Vorprüfung für die UVP-Pflichtigkeit der nach dem Bebauungsplan möglichen Vorhaben nicht gegeben, da gemäß 325 Abs. 2 nr. 2 UVPG die Vorschriften in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden, wenn ein Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist. Dies ist hier der Fall. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

3. Auswirkungen auf die Bebauungsdichte und die Nutzungsstruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Bebauungsdichte im Geltungsbereich vertretbar erhöht. Negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung in Form einer eingeschränkten Belichtung oder Belüftung, einer verminderten Besonnung und eines erhöhten Verkehrsaufkommens können weitgehend ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan ist aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt und insofern ohne weiteres mit den bezirklichen und gesamtstädtischen Zielen vereinbar. Durch zusätzliche Kerngebietsnutzungen wird die Nutzungsstruktur des Bezirks an einem citynahen und zentral erreichbaren Standort sinnvoll ergänzt. Die Funktionsfähigkeit benachbarter Nutzungen wird nicht eingeschränkt.

4. Auswirkungen auf das Stadtbild

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, das Stadtbild in diesem Bereich durch eine den Blockrand schließende Bebauung deutlich zu verbessern.

5. Auswirkungen auf den Verkehr

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nach verkehrsgutachterlicher Aussage mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die entsprechend der Projektplanung vorgesehene Beschränkung der Zu- und Abfahrtsbereiche zum Garagengeschoss auf die Schillerstraße führt zu einer wesentlichen Verringerung des Verkehrs im Bereich der Sackgasse Pestalozzistraße.

6. Miet- und Pachtverhältnisse

Der Bebauungsplan greift in die privatrechtlichen Miet- und Pachtverhältnisse nicht ein.

7. Grundstücksverhältnisse

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen nicht in die Grundstücksverhältnisse ein.

8. Auswirkungen auf den Haushaltsplan

Einnahmen für das Land Berlin

Einnahmen werden durch den Verkauf der Grundstücke Schillerstraße 74-75 und Schillerstraße 76-78 Ecke Wilmsdorfer Straße 46-47 erzielt.

Demgegenüber steht ein Einnahmeausfall (ca. 70.000,-- €) jährlich durch Wegfall der kostenpflichtigen 103 öffentlichen Parkplätze auf dem Grundstück Schillerstraße 74-75 sowie des Erbbauzinses für das Grundstück Schillerstraße 76-78 Ecke Wilmsdorfer Straße 46-47.

Ausgaben für das Land Berlin

- a) Kosten für den öffentlichen Haushalt: Keine
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

D Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie für Bauen, Wohnen und Verkehr wurden am 9. Oktober 1998 gemäß § 3a AGBauGB über die Absicht, den Bebauungsplan VII-266 aufzustellen, informiert.

Mit Schreiben vom 9. November 1998 teilte die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ihre Entscheidung mit, dass das **Verfahren gemäß § 4 a AGBauGB** durchzuführen ist, da mit der planfestgestellten U-Bahnanlage im Bereich der Wilmersdorfer Straße gem. Absatz 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt werden.

Mit Schreiben vom 2. November 1998 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie die Übereinstimmung des Planes mit den übergeordneten bauplanerischen Zielen, sowie die Vereinbarkeit des B-Planes mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Feststellung der Gemeinsamen Landesplanungsbehörde, mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 25. November 1998 hat die GL die Planung beurteilt und festgestellt, daß sie mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt Charlottenburg am 13. Juli 1999 erfolgte die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25. Oktober bis einschließlich 26. November 1999. Im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 10. November 1999 zusätzlich eine öffentliche Erörterungsveranstaltung im Rathaus Charlottenburg statt.

Während der Bürgerbeteiligung wurden Äußerungen zu folgenden Punkten vorgebracht:

- Heranrücken an den Goethepark
- höhere Lärmbelastung aufgrund geplanter MK-Festsetzung u. Attraktivitätssteigerung der Wilmersdorfer Straße
- Beeinträchtigung der Volkshochschule durch die geplante Tiefgarage und die Zu- und Abfahrten
- Anregungen zur kleinteiligen Nutzung der EG- Zonen zur Wilmersdorfer Straße deren baulicher Veränderung sowie zur Parkraumbewirtschaftung in der Pestalozzistraße

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es nicht zu Unterschreitungen der notwendigen Abstandflächen im Bereich des Goetheparks und unabhängig hiervon auch nicht zu einer Beeinträchtigung der Belichtungs- und Belüftungssituation für diese Wohnanlage.

Eine Kerngebietsfestsetzung entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur. Die angestrebte Blockrandschließung führt zu einer erhöhten Schutz des Blockinnenbereichs. Die Aufgabe der unbehausten Parkplatzfläche bzw. der Parkpalette führt zu einer Verringerung der Lärm- und Abgasemissionen. Eine Zunahme der Belastungen für die Volkshochschule ist nicht zu erkennen. Der zukünftige Zu- und Abfahrtsbereich der Parkebene liegt an der Schillerstraße.

Die Äußerungen führten nach vollzogener Abwägung nicht zu einer Änderung der Planinhalte.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange TÖB gemäß § 4 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom 3. März – 27. April 2000 wurden von 4 Trägern Einwendungen gegen den B-Planentwurf vorgebracht. 11 der 31 beteiligten TÖB gaben Hinweise zu Ihren Belangen zur Kenntnis. 16 TÖB äußerten keine Bedenken. 4 TÖB gaben keine Stellungnahme ab. Folgende Änderungen ergaben sich aus den Einwendungen / Anregungen:

- Textliche Festsetzungen zur Begrünung
Auf Grund der Hinweise der Wasserbehörde (SenStadt) und der Berliner Wasserbetriebe zur Notwendigkeit einer Niederschlagswasserbewirtschaftung und dem ebenfalls vorliegenden Erfordernis von Grünausgleichsmaßnahmen aus der Eingriffs- Ausgleichsbewertung wurden die textlichen Festsetzung Nr. 4 und 5 zugefügt.
- Verträglichkeit von Verkaufsflächen
SenWiTech und die BVV halten einen Nachweis der Verträglichkeit von Verkaufsflächen für notwendig, wenn die neu geschaffene Verkaufsfläche über 10.000 m² groß ist. Nach dem Vermietungskonzept der DIVA-Immobilien liegt die geplante Verkaufsfläche (Einzelhandel) bei max. 10.000 m² während die restliche ca. 7.000 m² große Fläche der Welless/Fitness und Gastronomie Branche vorbehalten wird. Der Investor hat zugesagt eine gutachterliche Stellungnahme zu erbringen, wenn sich die geplante Verkaufsfläche auf über 10.000 m² erhöht.
- Stellplätze
Der Forderung nach vollständigem Ausgleich für die insg. 725 wegfallenden Stellplätze wurde nicht gefolgt. Aufgrund der außerordentlich guten Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist eine geringfügige Reduzierung vorhandener Stellplatzzahlen gerechtfertigt.
- Denkmalschutz
Der im Geltungsbereich befindliche Gebäudeteil des Denkmals wird mit einem D gekennzeichnet. (Siehe Plan).
- Verkehrs- und Gewerbelärm
Die von der Volkshochschule Charlottenburg und vom Umweltamt Charlottenburg geforderte gutachterliche Überprüfung in Bezug auf Störgeräusche durch Verkehr und sonstige Lärmquellen im Geltungsbereich und seiner Umgebung ist erfolgt. Der Gutachter hat nachgewiesen, das durch bauliche Maßnahmen die Immissionspegel im Blockinnenbereich auf ein verträgliches Maß reduziert werden können. Zur Sicherung der Umsetzung wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 zugefügt.

4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 29. Mai bis einschließlich 30. Juni 2000. Sie wurde fristgerecht am 19. Mai 2000 im Amtsblatt für

Berlin bekannt gemacht. 13 Personen haben Einsicht in die Planunterlagen genommen. Zwei Einsichtnehmende äußerten sich zu folgenden Punkten:

- Umfang und Standort der Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die zu fällenden Bäume ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 4 BaumSchVO (Fällgenehmigung) zu stellen. Die Größe und Anzahl der ersatzweise zu pflanzenden Bäume wird daraufhin von der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

In dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurde die Anzahl der zu fällenden Bäume und die zu erwartenden Ersatzpflanzungen ermittelt. Es ist ein „Gehölzwert“ von ca. 7000 € netto zu erwarten, das entspricht 16 Bäumen der Qualität Hochstamm 3 xv mDB StU 18-20 cm. Die Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume kann durch größere Exemplare (z.B. Solitär -Hochstämme mit größeren Stammumfängen) reduziert werden. Die Ersatzbäume sollen auf der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen gepflanzt werden.

Die Äußerung hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

- Erwartung einer höheren Abgas- und Lärmbelastigung der Anwohner in der Pestalozzistraße durch vermehrtes Verkehrsaufkommen.

Für das auf Grundlage des Bebauungsplanes entwickelte Projekt der „Wilmsdorfer Arcaden“ wird ein neues Konzept für die Anordnung und Abwicklung des ruhenden Verkehrs umgesetzt. Die Anzahl der Stellplätze wird verringert. Außerdem wird die Ein- und Ausfahrt der geplanten Stellplatzebene an die Schillerstraße gelegt. Dadurch wird der Parksuchverkehr in der Pestalozzistraße minimiert. Die durch Rückstaus und Wendemanöver hervorgerufenen Abgas- und Lärmbelastigungen werden wesentlich verringert. Die Anlieferung der Geschäftsbetriebe erfolgt zukünftig über die Schillerstraße sowie weiterhin über die Hofeinfahrt des Grundstücks Pestalozzistraße 38. Zur weitgehenden Abschirmung der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke an der Pestalozzistraße erfolgt auf Grundlage des im Rahmen der Projektplanung durchgeführten Schallschutzgutachtens die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der vorgesehenen Anlieferzone.

Das vorliegende Lärmschutzgutachten belegt, dass die gesetzlich geforderten Werte analog zu denen im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werten in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens zu allen Tageszeiten eingehalten werden können.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird die Einhaltung wohngebietsverträglicher Grenzwerte im Geltungsbereich des B-Plans auf Dauer gesichert. Hinsichtlich der Schadstoffbelastung der Luft im Planbereich wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7, die Bezug auf das Vorranggebiet für Luftreinhaltung aus den Darstellungen des FNP nimmt, eine Festsetzung zur Minderung der Emission von Feuerstätten vorgenommen. Eine darüber hinausgehende planerische Regelung zur Reduzierung von verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen ist außer über die o.g. Möglichkeit die Anzahl der Stellplätze zu beschränken, durch das Bauplanungsrecht nicht gegeben.

Die Äußerung hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Begrenzte Möglichkeit zur Einsicht der Unterlagen für Berufstätige; es sollten Exemplare zur Ausleihe zur Verfügung stehen.

Der Entwurf des Bauleitplanes und die Begründung haben während der Dienstzeiten zur Einsichtnahme bereitgelegt. Außerdem bestand für die Bürger die Möglichkeit während der Offenlage telefonisch einen Termin außerhalb dieser Stunden zu vereinbaren.

Die Begründung ist ein Verfahrensdokument. Eine Ausleihe ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Die nach den Regelungen des BauGB vorgesehene Auslegungsfrist und damit die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde in vollem Umfang gewährt.

Die Äußerung hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander führten die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Eine Überarbeitung der Bebauungsplaninhalte führte jedoch zu folgenden Änderungen über das Deckblatt vom 26. Oktober 2000: Die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Zulässigkeit von Wohnungen wurde umformuliert (Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des II. Vollgeschosses wurde auf die Grundstücke Wilmersdorfer Straße 48, 49, 50 - 51 und 55 - 56 beschränkt), für die Grundstücke Schillerstraße 74-78, Wilmersdorfer Straße 46-47 und Pestalozzistraße 38 wurden mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 oberhalb des III. Vollgeschosses zur Sicherung des Wohnanteils nur Wohnungen zugelassen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 wurden auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 52 oberhalb des II. Vollgeschosses nur Wohnungen zugelassen, damit wird der dort vorhandene Wohnungsbestand dauerhaft gesichert.

In Verlängerung des Goetheparkes wird eine ca. 900 m² große Fläche über eine Signatur als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt.

Der Hinweis auf die nachrichtliche Übernahme eines Denkmalsbereichs wird ergänzt.

Den betroffenen Stellen und Grundstückseigentümern wurde mit Schreiben vom 17. bzw. 18. Oktober 2000 gemäß §13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu den Änderungen zu äußern. Gegen die Änderungen wurden keine Einwände erhoben.

Mit Datum vom 7. November 2000 erfolgte der Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg zum Bebauungsplan VII-266 einschließlich Deckblatt vom 26. Oktober 2000.

5. Behandlung in der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg fasste den Beschluss über die Verordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes VII-266 in ihrer Sitzung am 16. November 2000.

6. Planreifebeschlüsse / Änderungsbeschlüsse

Nach Eingang des Antrags auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einkaufszentrums auf den Grundstücken Schillerstraße 74-78, Wilmersdorfer Straße 46-49, 53-54a sowie Pestalozzistraße 38 der mfi Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh & Co Wilmersdorfer Arcaden KG mit Datum vom 17. März 2004 beschloss das Bezirksamt am Dienstag, den 13. April 2004 die **Anwendung der Planreife** gemäß § 33 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-266.

Die Prüfung der Planungsunterlagen nach Stellungnahmeersuchen des Bauaufsichtsamtes vom 24. März 2004 hatte ergeben, dass die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen vom Vorbescheidsantrag eingehalten werden und die Bedingungen nach § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfüllt sind.

Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt fasste in seiner Sitzung am 22. Juni 2004 den Beschluss, den Bebauungsplanentwurf durch das Deckblatt vom 3. Juni 2004 (Reg. Nr. 2158) wie folgt zu ändern:

1.

Das Kerngebiet MK wird durch eine zusätzliche abgrenzende Nutzungsmaßgrenze (Knotenlinie) für das Grundstück Wilmersdorfer Straße 49 und eine diesbezügliche Erhöhung des Nutzungsmaßes der Grundflächenzahl – GRZ auf 1,0 bei Beibehaltung der Geschossflächenzahl – GFZ von 3,25, gegliedert.

Begründung:

Der nach vorherigem Beschluss des Bezirksamtes vom 13. April 2004 über das Vorliegen der Planreife nach §33 BauGB positiv beschiedene Vorbescheidantrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass die Antragsgrundstücke grundbuchmäßig zu vereinigen sind um die Realisierung eines grundstücksübergreifenden Vorhabens sicherzustellen sowie der bisher vorgesehenen Festsetzung bezüglich der Grundflächenzahl gerecht zu werden.

Dem Vorhabenträger war ein kurzfristiger Erwerb des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 49 jedoch nicht möglich. Eine Nutzung des Grundstücks für vorgesehene Vorhaben wurde diesem jedoch vom Eigentümer gewährt und über die Eintragung eines Dauernutzungsrechtes im Grundbuch abgesichert.

Unter o.g. Voraussetzung konnte im Interesse einer Realisierung des Projektes im Zuge des weiteren Baugenehmigungsverfahrens auf die aufschiebende Bedingung einer Grundstücksvereinigung verzichtet werden.

Um jedoch die planungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen zu schaffen, war ein Änderungsbeschluss des Bezirksamtes erforderlich, der für das Grundstück Wilmersdorfer Straße 49 eine eigenständige Nutzungsmaßfestsetzung (Grundflächenzahl – GRZ: 1,0) einräumt.

Dieses Maß ergibt sich aus der projektabhängigen Überbauung des gesamten Grundstücks. Gegenüber den bisherigen Planinhalten ergibt sich hieraus keine erhöhte Ausnutzungsmöglichkeit bezogen auf das für das Vorhaben in Anspruch genommene Gesamtareal.

2.

Zwecks Ergänzung der Festsetzungen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze im Blockinnenbereich.

Begründung:

Der Bebauungsplanentwurf enthielt bis zu diesem Zeitpunkt keine, die Grundflächenzahl ergänzende Festsetzung zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zwecks ausreichender diesbezüglicher Klarstellung erfolgte in Orientierung an dem geplanten Vorhaben eine sich von den Blockrändern in den Blockinnenbereich ausdehnenden Einkaufsmall die Festsetzung einer Baugrenze entlang der geplanten westlichen Baukörperkante. Innerhalb der überbaubaren Flächen und zu den angrenzenden Grundstücken finden die Abstandsvorschriften der BauOBln Anwendung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden durch das Deckblatt vom 3. Juni 2004 wie folgt ergänzt:

- Umgrenzung des Grundstücks Wilmeersdorfer Straße 49 mit einer Knotenlinie; Festsetzung der GRZ für dieses Grundstück mit 1,0
- Eintragung einer Baugrenze von einem Punkt 5m in östlicher Verlängerung der südlichen Kante des Gebäude auf dem Grundstück Schillerstraße 73 und von diesem Punkt rechtwinklig in südlicher Richtung bis an die Grenze des Grundstücks Pestalozzistraße 36

Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine Außenwirkung ist hiermit gleichfalls nicht verbunden. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs konnte daher abgesehen werden. Gemäß § 13 (2) BauGB wurde den Eigentümern der betroffenen Grundstücke im Rahmen eines vereinfachten Beteiligungsverfahrens in der Zeit vom 23. Juni bis 9. Juli 2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gegen die Änderungen wurden keine Einwände erhoben.

Änderungsbeschluss

In seiner Sitzung am 12. Oktober 2004 fasste das Bezirksamt den Beschluss, den Bebauungsplanentwurf durch das Deckblatt vom 15. September 2004 (Reg. Nr. 2158a) wie folgt zu ändern:

1.

Die zur weiteren Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzte westliche Baugrenze wird um bis zu 10 m nach Westen verschoben.

Begründung:

Die Vorhabenträgerin stellte zwischenzeitlich die Notwendigkeit einer begrenzten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Gewährleistung einer ausreichenden inneren Funktionalität des Gebäudes dar.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist städtebaulich vertretbar. Die notwendigen Abstandsflächen gem. BauOBln werden eingehalten. Aufgrund der bereits vorliegenden Versiegelung der durch die Baukörpererweiterung in Anspruch genommenen Fläche kommt es auch zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion.

Da zukünftig die Zufahrt zur Parkhausebene nicht mehr über das Grundstück Pestalozzistraße 38 erfolgt, kann als Ausgleich ein Rückbau der vorhandenen Überdachungskonstruktion und eine Entsiegelung im Hofbereich erfolgen. Die bisher aufgeständerte Grün- und Spielfläche kann damit auf Erdgeschossniveau neu entstehen.

2.

Der Bebauungsplanentwurf wird um die Textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

12.: Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Flächen a,b,c,d,a sowie e,f,g,h,e sind in der 1. Ebene unterhalb der Geländeoberfläche bebaubar.

13.: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche –GRZ bleiben die unterhalb der Geländeoberfläche bebauten Flächen unberücksichtigt.

Begründung:

Der zukünftige Hofbereich zwischen geplantem Baukörper und den südlich angrenzenden Grundstücken und der westlichen Grenze zu den Grundstücken Pestalozzistraße 40 bzw. Schillerstraße 73 weist eine flächendeckende Versiegelung auf. Die Fläche würde auch bei Nichtunterbauung aufgrund ihrer Funktion als Anlieferfläche versiegelt werden. Die Unterbauung hat daher keine, weitergehende beeinträchtigende Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens. Die zusätzliche für die GRZ-Ermittlung nicht anzurechnende unterbaubare Fläche wird mittels der Textlichen Festsetzung Nr. 12 klar begrenzt. Bei einer fiktiven Berücksichtigung dieser Fläche ergäbe sich eine GRZ von 0,84. Die nach §17 BauNVO im Kerngebiet mögliche GRZ von 1,0 und damit eine vollflächige Über- bzw. Unterbauung wird damit weiterhin unterschritten.

Die Unterbauung in diesem Bereich sowie die Nichtanrechnung bei der Ermittlung der Grundflächenzahl kann daher gem. §19(4) Satz 3 BauNVO zugelassen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden durch das Deckblatt vom 15. September 2004 wie folgt geändert:

- Verschiebung der Baugrenze im Bereich des angrenzenden Nachbargrundstücks Pestalozzistraße 40 um 10m in westliche Richtung sowie um 5m im Bereich der festgesetzten Grünfläche

- Kennzeichnung einer ca. 800m² bzw. 45m² großen Fläche zwischen Baugrenze und westlicher Grundstücksgrenze
- Ergänzung um die textlichen Festsetzungen 12. und 13 mit o.g. Wortlaut.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine Außenwirkung ist hiermit gleichfalls nicht verbunden. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs konnte daher abgesehen werden. Gemäß § 13 (2) BauGB wurde den Eigentümern der betroffenen Grundstücke in der Zeit vom 18. Oktober bis 3. November 2004 im Rahmen eines vereinfachten Beteiligungsverfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gegen die Änderungen wurden keine Einwände erhoben.

Erneuter Planreifebeschluss

Mit Datum vom 13. Mai 2005 stellte die mfi Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh & Co Wilmersdorfer Arcaden KG einen Bauantrag zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Großgarage und Wohnungsbau.

Aufgrund der nach erfolgtem Planreifebeschluss des Bezirksamtes vom 13. 04. 2004 vorgenommenen Änderungen wurde auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplanentwurfes ein erneuter Beschluss über die Planreife erforderlich. Das Bezirksamt beschloss die Anwendung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zum Bauantrag der mfi in seiner Sitzung am Dienstag, dem 24. Mai 2005. Die Prüfung der Planungsunterlagen nach Stellungnahmeersuchen des Bauaufsichtsamtes vom 24. März 2004 hatte ergeben, dass die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen vom Bauantrag eingehalten werden und die Bedingungen nach § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfüllt sind.

Redaktionelle Änderungen

Der Bebauungsplanentwurf wird durch ergänzende Eintragungen wie folgt geändert:

1. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4 durch Streichung der bisher enthaltenen Flächenangabe sowie der Festsetzung eines Bodenanschlusses. Die textliche Festsetzung Nr. 4. lautet nunmehr: „Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“

Begründung:

Die anzupflanzende Fläche ist in ihrer Ausdehnung bereits durch die planzeichnerische Kennzeichnung definiert. Der Bodenanschluss ergibt sich aus der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Standortes dieser Fläche.

2.

In einem Abstand von 5,0 m zur Grenze der Grundstücke Pestalozzistraße 34-37 wird parallel zu dieser und in Orientierung an der geplanten Baukörperkante zur weiteren Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Baugrenze festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird der vorhandenen baulichen Situation auf den angrenzenden Grundstücken Rechnung getragen. Aufgrund des vorhandenen

Grenzabstandes der benachbarten Gebäude wäre eine in der geschlossenen Bauweise, nach Neufassung der Bauordnung für Berlin mögliche Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen mit nicht vertretbaren negativen Auswirkungen auf die dort vorhandenen Wohngebäude verbunden. Die Festsetzung einer Baugrenze nimmt nunmehr eine konkretisierende, die Nachbarbelange berücksichtigende, Regelung der Bebaubarkeit vor. Der Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,0 m entspricht den notwendigen projektabhängigen Abstandsflächen auf Grundlage der BauOBln i.d.F. vor dem Februar 2006.

3.

Die Textliche Festsetzung Nr. 12 wird ergänzt. Sie lautet nunmehr: „Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Flächen abcdika sowie efghe sind in der 1. Ebene unterhalb der Geländeoberfläche bebaubar.“

Begründung:

Die Notwendigkeit einer Ergänzung der textlichen Festsetzung ergibt sich aufgrund der sich aus der Festsetzung der Baugrenze entsprechend Pkt.2 ergebenden Erweiterung der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Flächen.

4.

Über die Textliche Festsetzung Nr. 15 wird die östliche Geltungsbereichsgrenze entlang der Wilmersdorfer Straße gleichzeitig als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 15 lautet: „Zwischen den Punkten m,n und o ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

Begründung:

Aufgrund der zwischenzeitlich beschlossenen Einstellung des Bebauungsplanverfahrens VII-200 u.a. für den an die östliche Geltungsbereichsgrenze angrenzenden Bereich der Wilmersdorfer Straße, welcher auch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie enthielt, ist eine ergänzende Festsetzung dieser Linie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VII-266 erforderlich.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine Außenwirkung ist hiermit gleichfalls nicht verbunden. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs konnte daher abgesehen werden. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke wurden über die Änderungen informiert.

Änderungen nach Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung

Die Textliche Festsetzung Nr. 3 wurde in ihrem Wortlaut an Festsetzungen in vergleichbaren Plänen angepasst.

Der Wortlaut der Textlichen Festsetzung Nr. 7 wurde der derzeit gebräuchlichen Fassung angepasst.

Die Textliche Festsetzung Nr. 12 wurde zwecks ausreichender Bestimmung der Aussage geändert. Die Änderungen wurden den Eigentümern der durch den Geltungsbereich umfassten Grundstücke mit Schreiben vom 18. Mai 2006 bekannt gegeben. Ihnen wurde gem. §3 Abs. 3 i.V. mit § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die mfi-Essen regte in ihrem Schreiben vom 26.05.2006 eine differenzierte Formulierung der Textlichen Festsetzung Nr. 3 an. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung wird in ihrer an dem Muster-Katalog der Senatsverwaltung orientierten Fassung belassen. Von den übrigen

Grundstückseigentümern wurde das Einverständnis mit den Änderungen mit Schreiben vom 19.05, sowie auf telefonische Anfrage am 22.05.2006 erklärt.

7. Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 in Verbindung mit § 244 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Demzufolge sind – die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
– der Umweltbericht nach § 2 a BauGB
– der Hinweis während der Planauslegung nach §3 Abs. 2 BauGB
auf umweltbezogenes Informationsmaterial
nicht erforderlich.

E Rechtsgrundlagen

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

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

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Aufgestellt
Berlin, den 24. Mai 2006

GRÖHLER
Bezirksstadtrat

LATOUR
Baudirektor