

Anlage 1

Bezirksamt Charlottenburg von Berlin
Abt. Bauen, Wohnen, Verkehr und Umwelt
-Stadtplanungsamt-

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplanentwurf VII - 273 in der Fassung vom: 13.09.2000

für das Grundstück Spandauer Damm 152 (teilweise)
im Bezirk Charlottenburg

A PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird seit 1911 kleingärtnerisch genutzt. Mit dem Beschluß Nr. 866 der Bezirksverordnetenversammlung - BVV- vom 17. Oktober 1988 wurde die Abteilung Bauen beauftragt, einen Bebauungsplan für die Kolonie Birkenwäldchen aufzustellen.

Seinerzeit enthielt der Flächennutzungsplan von 1984 -FNP '84- für den Geltungsbereich die Darstellung des Standortes eines Kombi-Bades.

Erst mit der Verlagerung des Kombi-Badstandortes und der Darstellung des Geländes als Kleingartenfläche im Flächennutzungsplan von 1994 -FNP '94- ist die Entwickelbarkeit für einen Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen gegeben.

2. Erforderlichkeit

Das gegenwärtig geltende Planungsrecht (Baunutzungsplan i.V. mit der Bauordnung für Berlin von 1958 -BauO 58-) setzt für Teile des Geltungsbereichs Baulandreserve und allgemeines Wohngebiet fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes wird die Kleingartenfläche als solche planungsrechtlich gesichert.

3. Plangebiet

3.1 Bestand / Grundstücksverhältnisse

Die Kolonie Birkenwäldchen wird im Süden durch einen ca. 15m breiten Grünstreifen begrenzt, der die Kolonie vom Spandauer Damm trennt. Im Osten wird die Geltungsbereich durch den Weg für die Sportplätze Westend vor dem Gelände des Wasserwerks, im Norden durch eine Sportanlage und im Westen durch die Kolonie Roßtrappe begrenzt. Die Begrenzung des Geltungsbereichs schließt an der Südgrenze der südlich gelegenen Parzellen ab und nicht in Straßenmitte des Spandauer Dammes, da der Bereich des Vorgartengrüns und des Spandauer Dammes durch den Bebauungsplan VII - 11, festgesetzt am 28. August 1957, planungsrechtlich gesichert und eine Änderung der Festsetzungen nicht geplant ist.

Die Fläche ist Eigentum des Landes Berlin, verwaltet durch das Natur-und Grünflächenamt -NGA- Charlottenburg. Die 122 Parzellen sind gemäß § 4 Bundeskleingartengesetz - BKleingG- vom Land Berlin an den Kleingartenverband Charlottenburg verpachtet.

3.2 Nutzung der Grundstücke

Die Grundstücke werden als Kleingärten im Sinne des § 1 Abs.1 BKleingG genutzt.

3.3 Erschließung

Die Kolonie ist von Süden über den Spandauer Damm und eine Zufahrt über den vorhandenen Grünstreifen erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch unbefestigte Wege, deren Breite zwischen 5 Metern bei dem in Nord-Süd Richtung verlaufendem Hauptweg und 2,5 Metern bei den restlichen Wegen variiert. In der Mitte des Koloniegeländes befindet sich ein Festplatz.

Die Kolonie ist an die Kanalisation angeschlossen.

Der Anschluß an den Öffentlichen Personennahverkehr -ÖPNV- ist durch eine Haltestelle der Buslinie 145, die sich direkt in Höhe des Eingangs zur Kolonie befindet, gegeben.

Der S-Bahnhof Westend ist ca. 10 Minuten fußläufig in östlicher Richtung entfernt.

3.4 Planerische Ausgangssituation / Bestehende Rechtsverhältnisse

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan Berlin (- FNP' 94 - Neubekanntmachung 98) wird das Gelände der Kolonie als Teil einer größeren Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung / Baunutzungsplan

Im Planbereich sieht der Baunutzungsplan (BNP), der in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung Berlin (BO 58) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter Bebauungsplan gilt, folgende Festsetzung vor:

Die Nutzungsart teilt sich innerhalb des Geltungsbereiches dreifach auf: Der nördliche Teil ist als Nichtbaugebiet ausgewiesen, der südliche Teil als Baulandreserve. Der mittlere Bereich ist als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/3 ausgewiesen.

Landschaftsprogramm (LaPro '94)

Das LaPro sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen vor:

Die Kolonie befindet sich im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen und wird als Fläche für die Pflege und Entwicklung von Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund dargestellt. Ziel ist

- die vorrangige Entwicklung von Arten der Grünanlagenbiotope wie Parkanlagen, Friedhöfe und Kleingärten
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von Natur - und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume) in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten
- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlichen biotischen Vielfalt

Die Entwicklungsziele im Rahmen des Naturhaushalts und Umweltschutzes stellen folgende Anforderungen an die Nutzungen und Naturgüter:

- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Düngemittel- und Pestizidanwendung
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung)

Die Kolonie befindet sich im Vorranggebiet für den Klimaschutz, wonach

- der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und
- die Vermeidung bzw. der Ausgleich der Bodenversiegelung als Entwicklungsziele gelten.

Bezüglich der Entwicklungsziele und Maßnahmen für Freiräume sieht das LaPro für das Plangebiet die Erstellung von Entwicklungskonzepten für Kleingartenanlagen vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B. Diese Einstufung erfolgte mit der am 17. September 1995 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung Jungfernheide (s. Anlage). Gemäß § 5 (1) Nr. 15 der VO besteht für folgende für die Kleingärtnerische Nutzung relevante Massnahmen ein Verbot:

- die Verregnung, Verrieselung oder Ausbringung von unbehandeltem Schmutzwasser
- die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Strassen-, Wege- oder Wasserbau
- das Verwenden und ungeschützte Lagern von Pflanzenschutz-, Schädlingsbekämpfungsmitteln und Bioziden im Freien
- das Aufbringen von Nährstoffträgern, wie z.B. Mineraldünger, Gülle, Jauche, Mist, Klärschlamm, Silagesickersaft und Schmutzwasser, ausgenommen Kompost, auf (...) gärtnerisch genutzte Flächen, ausgenommen das Aufbringen zum Zwecke der Düngung nach dem Düngeplan unter besonderer Berücksichtigung des Schutzes der Gewässer
- das Instandsetzen, Warten und Reinigen von Kraftfahrzeugen oder Maschinen, insbesondere Wagenwaschen und das Vornehmen von Ölwechsel sowie ausserhalb von öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen und ausserhalb von Stellplätzen das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf unbefestigtem Untergrund ohne Sicherheitsvorkehrungen nach dem Stand der Technik.

Bestehende Kläranlagen und Abwassersammelanlagen einschliesslich der zugehörigen Grundleitungen sowie Grundleitungen und Anschlusskanäle bis zum öffentlichen Kanalnetz müssen dicht sein. Der Betreiber ist verpflichtet, auf Verlangen der Wasserbehörde die Dichtigkeit der genannten Anlagen sowie der dazugehörigen Leitungen durch Sachverständige auf seine Kosten überprüfen zu lassen. Bei Neuanlage eines Anschlusses muss die Übergabe in das öffentliche Kanalnetz innerhalb eines begehbaren Schachtes erfolgen, um eine einfache Dichtigkeitsprüfung zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan wird der Geltungsbereich mit der Signatur Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) versehen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die geplanten Festsetzungen sichern die bereits vorhandene Nutzung des Gebietes als Grün- und Erholungsfläche. Ein Eingriff in den vorhandenen Vegetationsbestand erfolgt nicht.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung sieht für diesen Bereich folgendes vor :

- bauleitplanerische Sicherung und Sanierung des Kleingartenbestandes auf der Basis eines abgestimmten Umstrukturierungskonzeptes:
- Teilung übergroßer Parzellen
- Verlagerung von Parzellen aus landschaftsökologisch empfindlichen Bereichen

Gesamtaufwertung und Gliederung der Kolonien, Wege und Straßen:

- Erschließung der Kolonien für die Öffentlichkeit und Einbeziehung übergeordneter Grünverbindungssysteme:
- Anlage von gestalteten Eingangsbereichen am Spandauer Damm
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten am Spandauer Damm
- die Koloniewege müssen den Anforderungen der Feuerwehr (Breite) entsprechen.

Ökologische Aufwertung, Betonung der prägenden Landschaftselemente:

- Entsiegelung von Wegen, Rückbau der Versiegelung auf den Parzellen (Wege, Terrassen, Lauben)
- Fortsetzung des Schwermetalluntersuchungsprogrammes für Kleingartenböden, da auch in Ruhwald erhöhte Werte festgestellt wurden; bei Bestätigung der Richtwertüberschreitungen ist umgehend eine entsprechende Beratung der Kleingärtner (Anbau, Düngung) vorzunehmen.

Ein Vergleich zwischen diesen Vorgaben und dem vorliegenden Bestand führt nicht zur Notwendigkeit weiterer Festsetzungen.

Bodenverunreinigungen

Das Umweltamt hatte zu Beginn des Verfahrens darauf hingewiesen, daß für den Planbereich Aufschüttungen mit teilweise bis zu 2 Metern Mächtigkeit zu vermuten sind, die aus Bauschutt und Schlacken bestehen. Aufgrund des Verdachts auf das Vorliegen von Altlasten im Geltungsbereich waren daraufhin Bodenuntersuchungen beauftragt worden. Hierbei wurden insgesamt 8 Rammkernsondierungen bis zu einer maximalen Tiefe von 3m niedergebracht und 74 Oberbodenmischproben aus Kleingartenparzellen gewonnen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen für die Mehrzahl der untersuchten Kleingartenparzellen ein Vorliegen von Bodenverunreinigungen mit Schwermetallen sowie Benzo-(a)-pyren in den oberen Bodenschichten.

Auf Grundlage der seit 17. Juli 1999 geltenden neuen Rechtslage durch Inkrafttreten der Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) erfolgte eine Neubewertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse durch das Gesundheitsamt.

Die BBodSchV beinhaltet in ihrem Anhang Prüfwerte deren Überschreiten Einzelfallprüfungen nach sich ziehen.

Für das Nutzungsszenario „Kleingärten auf Altlasten“ fehlen im BBodSchG und BBodSchV bislang ein in sich geschlossener, pfadintegrierender Bewertungsansatz aus gesundheitlicher Sicht, der die Nutzungsarten

- Kinderspiel
 - Bodenbearbeitung
 - Nutzpflanzenverzehr
- zu einer Gesamtbeurteilung verknüpft.

Die in der BBodSchV vorgelegten Prüfwerte berücksichtigen im methodischen Vorgehen die

- orale Bodenaufnahme

- den Verzehr von selbst angebauten Nutzpflanzen
- die dermale Aufnahme bodenbürtiger Schadstoffe
- die inhalative Aufnahme von Staub.

In der Kolonie Birkenwäldchen (B-Plan VII- 273) sind die Prüfwerte wie folgt überschritten:

Benzo(a)pyren:

In 43 % von untersuchten 23 Parzellen kommt es zur Prüfwertüberschreitung für Kinderspielflächen, nur in einer Parzelle wird der Prüfwert für Wohngebiete überschritten.

Blei:

Lediglich auf einer Parzelle wird der Prüfwert für Blei auf Kinderspielflächen überschritten.

Benzo(a) pyren(BaP) ist ein Bestandteil der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), die bei unvollständigen Verbrennungsprozessen organischer Materialien entstehen.

Benzo(a)pyren ist für Menschen kanzerogen.

Im Sinne einer umfassenden Gesundheitsvorsorge wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 3 BBodSchG folgende Nutzungseinschränkung empfohlen:

„Auf den Anbau von Möhren, Schwarzwurzeln und Spargel ist zu verzichten. Freie Bodenbereiche sind durch dichte Rasenansaat, ggf. Platten, abzudecken.“

Die Nutzungseinschränkung wird durch Ergänzung der Pachtverträge unmittelbar umgesetzt.

Die Festsetzungsmöglichkeit einer kleingärtnerischen Nutzung ist damit nicht in Frage gestellt.

Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten, ist nicht erforderlich.

Grundwasser

Durch die Festsetzungen des Bestands wird die zu versiegelnde Fläche so gering wie möglich gehalten.

Damit ist eine Versickerung von Regenwasser zur Grundwasserneubildung gewährleistet.

Eine aufgrund der vorliegenden Bodenverunreinigungen durch die Versickerung des Regenwasser einhergehende Gefährdung des Grundwassers liegt aufgrund des vorliegenden Flurabstandes (Grundwassertiefe) von mehr als 10m nicht vor.

Verkehrslärmimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ist aufgrund seiner geringen Entfernung (ca.20m) vom Spandauer Damm durch die hier auftretenden Schallemissionen betroffen.

Nach der Immissionsberechnung für Hauptverkehrsstrassen (Verkehrslärmkarte 1993, IVU) liegt in einem Abstand von 25m von der Fahrbahnmitte mit 68,9 dB(A) oberhalb des gesundheitlich für bedenklich erachteten Wertes von 64dB(A) vor.

Um die örtlichen Gegebenheiten wie Topografie und Bewuchs nicht unberücksichtigt zu lassen wurde vom Umweltamt eine vergleichende Messung vorgenommen.

Hiernach liegt für einen Messpunkt in 20m Abstand zum Fahrbahnrand des Spandauer Dammes und damit vor der südlichen Kolonie- und Parzellengrenze eine Lärmbelastung von 65,4 dB (A) als mittlerer Schallpegel gem. DIN 45642 „Messung von Verkehrsgeräuschen“.

An 2 weiteren Messpunkten in einem Abstand von jeweils weiteren 20m wurden Werte von 53,4 bzw. 49,4 dB(A) gemessen.

In der Gegenüberstellung dieser Ergebnisse mit entsprechenden Orientierungs- und Grenzwerten wird aufgrund der sich aus der Charakteristik einer Kleingartenanlage ergebenden hauptsächlichen Nutzung am Tage auch nur der jeweilige Tageswert beurteilt (s.a. VLärmSchR 97, Pkt. 10.3).

Die Grundlage für eine Bewertung von durch Verkehrsträger verursachtem Lärm liefern die DIN 18005 bzw. die VLärmSchR 97 und die 16.BImSchVO.

Die DIN 18005 führt schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung auf. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Für Kleingartenanlagen gilt hiernach ein Orientierungswert von 55 dB.

Gegenüber der DIN 18005 legt die 16. BImSchVO für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen Immissionsgrenzwerte fest, die für Mischgebiete (und gem. der VLärmSchR 97 nach entsprechender Einstufung der Schutzbedürftigkeit auch für Kleingartenanlagen) bei tagsüber 64 dB(A) liegen.

In der Abwägung vorliegender Situation ist der Grenzwert nach 16. BImSchVO zumindest als technisch anerkannter, zumutbarer Wert heranzuziehen.

Im Bereich der südlichen, ersten Parzellenreihe wurde an der südlichen Parzellengrenze unter Berücksichtigung von möglichen Messtoleranzen ein Immissionswert von ca. 65 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert nach DIN 18005 wird somit überschritten. Der vorliegende Immissionswert überschreitet auch in geringem Maß den Grenzwert nach der 16. BImSchVO.

In weiterer Entfernung vom Spandauer Damm nimmt die Lärmbelastung in relevantem Maße ab, so dass von einer kritischen Situation nur in der ersten Parzellenreihe gesprochen werden kann.

Die für den überwiegenden Zeitraum genutzte Aufenthaltsfläche befindet sich im Nordteil der hier betrachteten Parzellen und damit im weitaus geringer belasteten Bereich.

Die Kleingartenanlage im Geltungsbereich wird seit Jahrzehnten unter den hier betrachteten Bedingungen kleingärtnerisch genutzt. Beschwerden über eine zu hohe Lärmbelastung wurden bisher nicht geäußert.

Der starke Wunsch von Seiten der Bürger an einer kleingärtnerischen Nutzung des gesamten Geländes muss in der Abwägung als wichtiger Belang betrachtet werden. Die nicht nachzuweisende Einhaltung des Orientierungswertes nach DIN 18005 führt daher zu keiner generellen Infragestellung einer Festsetzung des Geländes als Fläche für Dauerkleingärten. Die DIN selbst lässt eine Überschreitung der Orientierungswerte nach vollzogener Abwägung aller massgeblichen Belange ausdrücklich zu.

Die Aufgabe der am stärksten belasteten ersten Parzellenreihe mit Verweis auf die Überschreitung der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchVO würde eine unverhältnismässige Belastung der betroffenen Kleingärtner bedeuten.

Die Gegenüberstellung einerseits des starken Interesses am Fortbestand einer kleingärtnerischen Nutzung und andererseits der aus Sicht der Gesundheitsvorsorge noch tolerierbaren Lärmbelastung führt im Abwägungsergebnis zur Beibehaltung der Festsetzung von Dauerkleingärten im gesamten Geltungsbereich, zumal die Lärmwerte im Bereich der ersten Parzellenreihe um 12 dBA schwanken (zwischen 65,4 und 53,4 dBA) und im hinteren, zu Aufenthaltszwecken genutzten Bereich, die niedrigeren Lärmwerte auftreten.

B INHALT DES PLANES

1. Planungskonzept (Entwicklung der Planungsüberlegung)

Das Bebauungsplanverfahren hat die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der im Landeseigentum befindlichen, privatgenutzten Flächen der Kleingartenanlage „Birkenwäldchen“ und deren Öffnung für die Allgemeinheit zum Ziel.

Die seit langem kleingärtnerisch genutzten Flächen sind gewachsene Grünbestände, die wichtige Freiraum- und Erholungsfunktionen erfüllen und einen Ausgleich zu den dichter bebauten und freiflächenarmen Teilen des Bezirkes darstellen. Da die Dauerkleingartenkolonien so gestaltet werden, daß sie weiterhin öffentlich zugänglich sind, dienen sie der Allgemeinheit als Erholungs- und Freizeitraum ebenso wie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Somit hat das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes liegende Kleingartengelände positive Auswirkungen auf die nähere Umgebung.

1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes folgen den Vorgaben des *Flächennutzungsplanes* Berlin -FNP 94 , der den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-273 als Grünfläche mit Symbol für Kleingartennutzung darstellt.

2. Intention des Planes (generelle Zielvorstellung)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in erster Linie der Bestand gesichert. Mit den geplanten Festsetzungen werden insbesondere die natürlichen Gegebenheiten sowie das öffentliche Interesse an der Entwicklung der Landschaft als Erholungsraum berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch den Entwicklungszielen und Maßnahmen des Landschaftsprogramms nachgekommen.

Stellplätze

Die AV Stellplätze zu § 48 der Bauordnung für Berlin, die seit dem 01. November 1997 in Kraft getreten ist , sieht nur noch in besonderen Fällen Stellplätze für Fahrzeuge von Behinderten und Fahrräder zwingend vor. Von einer Festsetzung von Stellplätzen wird abgesehen, da die Erreichbarkeit der Kolonie durch den ÖPNV gewährleistet ist.

3. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Kleingartenanlage „Birkenwäldchen“ wird gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB als **Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“** festgesetzt.

In nachrichtlicher Übernahme wird das Plangebiets über Signatur entsprechend der am 17.September 1995 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung Jungfernheide (s.Anlage) als Wasserschutzgebiet dargestellt.

Textliche Festsetzungen:

- 1. In den privaten Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz 24m² nicht überschreiten. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten in Einklang steht, ist zulässig.**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Die hier vorgesehenen Festsetzungen enthalten den Nutzungszweck konkretisierende Regelungen gem. §1 Abs. 1 Nr.2 und §3 Abs.2 Bundeskleingartengesetz
- 2. Die Zugänglichkeit der Erschließungswege innerhalb der Dauerkleingartenfläche für die Öffentlichkeit ist zu gewährleisten.**
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die Festsetzung soll die mit der Planung verfolgte Durchwegung der Dauerkleingartenfläche sowie ihre Erreichbarkeit durch Lösch- und Rettungsfahrzeuge gewährleisten.
- 3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen im Sinne des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08.Dezember 1986, hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung außer Kraft.**
Die textliche Festsetzung dient der Bereinigung der im Geltungsbereich geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungsinhalte.

C PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und Finanzierung Einnahmen für das Land Berlin

Kleingartenpacht

Ausgaben für das Land Berlin

Die Ausgaben für die durchgeführten Bodenuntersuchungen belaufen sich auf rd. 18.000 DM.

D VERFAHREN

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie für Bauen, Wohnen und Verkehr wurden am **03.März 1997** gemäß § 3a AGBauGB über die Absicht, den Bebauungsplan VII- 273 aufzustellen informiert.

Mit Schreiben vom 07.April hat die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr entschieden, daß das **Verfahren gemäß § 4 a AGBauGB**, d.h. mit verfahrensbegleitender Unterrichtung der Senatsverwaltung durchzuführen ist, da mit dem Spandauer Damm als Hauptverkehrsstraße der Verbindungsfunktionsstufe II gem. Abs.1 Nr.2.Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt werden.

Mit Schreiben vom **16.April 1997** hat die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** mitgeteilt, daß sie den vorgelegten Bebauungsplanentwurf als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar betrachtet.

In der Zeit vom **25.05.** bis zum **30.06.1998** wurde die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. §3 Abs.1 Baugesetzbuch durchgeführt.
Es wurden keine Äusserungen vorgebracht.

In der Zeit vom **26.02.- 31.03. 1999** wurden gem §4 Abs.1 BauGB Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, förmlich beteiligt.

Es ergaben sich keine Änderungen am Inhalt des Bebauungsplanentwurfes.

Die in der Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes wiedergegebenen Untersuchungsergebnisse zu den Themen Bodenverunreinigungen und Verkehrslärm wurden in die Abwägung eingestellt (s. Ausführungen zu Bodenverunreinigungen und Verkehrslärm).

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. §3 Abs.2 fand in der Zeit vom 2.10. bis 03.11. 2000 statt. Sie wurde fristgerecht am 22.09.2000 im Amtsblatt für Berlin bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung wurde von 2 Personen eingesehen, die zu den Planungen keine Äusserungen vorbrachten.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. hat mit Schreiben vom 16.10.2000 die Planungen begrüßt.

In der Überarbeitung der Begründung nach durchgeführter öffentlicher Auslegung wurden die Ausführungen zum Thema „Bodenverunreinigungen“ um die Formulierung konkreter Nutzungseinschränkungen ergänzt.

Nach Beschluss des Bezirksamtes vom . . 2000 hat die Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplan am 2000 beschlossen.

E RECHTSGRUNDLAGEN

Bezirksverwaltungsgesetzes in der Fassung vom 17. Juli 1989 zuletzt geändert durch Abschnitt IX des Gesetzes vom 22. Juli 1999 (GVBl. S. 422)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S. 137),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 28. Oktober 1996 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. Seite 578).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30. April 1998 (BGBl I S. 823, 832).

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch das Achte Gesetz zur Änderung des Berliner Naturschutzgesetz vom 9. Juni 1999 (GVBl S. 200).

DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau Teil 1 vom Mai 1987

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl I S. 1036)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I. S. 502)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554)

Bundeskleingartengesetz (BKleinG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art 9 IX des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl I S. 2081)

Zweites Gesetz zur Reform der Berliner Verwaltung (2.VerwRefG) vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177-194)

.....
Kühnel
Leiter des Stadtplanungsamtes i.V.

**Nachtrag zur
Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan VII-273
vom 13. September 2000**

Seite 8, 1. Absatz

Textliche Festsetzungen:

Die textliche Festsetzung Nr. 2

„2. Die Zugänglichkeit der Erschließungswege innerhalb der Dauerkleingartenfläche für die Öffentlichkeit ist zu gewährleisten . . .“

wird ersatzlos gestrichen, die textliche Festsetzung Nr. 3 erhält die Nr. 2


„2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen im Sinne des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986, hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung außer Kraft.

Die textliche Festsetzung dient der Bereinigung der im Geltungsbereich geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungsinhalte.“

Aufgestellt:

Berlin, Charlottenburg-Wilmersdorf, den 3. Juli 2001

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Bauwesen und Umweltschutz


Straßmeir
Bezirksstadtrat


Latour
Baudirektor