

Fassung

der auf Grund der Rechtsprüfung seitens SenStadt (mitgeteilt durch Schreiben vom 18. 3. 2006) vorgenommenen Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan zur VzB der BVV vom 6.12. 2005 auf Drs.-Nr. 1721/2.

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan IX-189

für die Grundstücke

Uhlandstraße 101-101B und Wilhelmsaue 116-117
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Planungsgegenstand	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes.....	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadträumliche Einordnung.....	5
2.2	Plangebiet und Bestand	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
II.	Planinhalt	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	10
2.	Intention der Planung	10
3.	Wesentlicher Planinhalt.....	11
4.	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des B.-planes	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	11
4.1.2	Gliederung des allgemeinen Wohngebiets	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	14
4.2.1	Baukörperausweisung.....	14
4.2.2	Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO	15
4.2.3	Dachaufbauten.....	16
4.2.4	Unterbaubarkeit der Grundstücke	16
4.3	Straßenverkehrsfläche und Erschließung	17
4.3.1	Einteilung der Straßenverkehrsfläche	17
4.3.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	17
4.3.3	Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen.....	17
4.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
4.4	Begrünungsfestsetzungen	18
4.4.1	Flächen zum Anpflanzen.....	18
4.4.2	Dachbegrünung	19
4.5	Luftreinhaltung	19
4.6	Außer Kraft setzen bestehender Rechtsvorschriften	20
4.7	Hinweise	20
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	21
1.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	21
1.1	Belange des Allgemeinwohls	21
1.2	Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten.....	21

2.	Auswirkungen auf die Umwelt	21
2.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	21
2.2	Eingriff in Natur und Landschaft.....	21
3.	Finanzielle Auswirkungen	23
3.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	23
3.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen.....	23
3.3	Planungsschaden	23
IV.	Verfahren	24
1.	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	24
2.	Information der Senatsverwaltungen	24
3.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	24
4.	Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses	24
5.	BA-Beschluss zur Festlegung des Nutzungsmaßes.....	24
6.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	24
7.	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24
7.1	Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24
7.2	Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	25
8.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	25
8.1	Durchführungsbeschluss.....	25
8.2	Art und Weise der Beteiligung.....	25
8.3	Ergebnis der Trägerbeteiligung.....	25
9.	Änderungs- und Offenlegungsbeschluss	31
10.	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	31
10.1	Art und Weise der öffentlichen Auslegung	31
10.2	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	31
11.	Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung	32
12.	Festsetzungs-Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung	32
13.	Anzeigeverfahren zur Festsetzung.....	32
14.	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB	32
15.	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	33
15.1	Art und Weise der erneuten Beteiligung	33
15.2	Ergebnis der erneuten Beteiligung.....	33
16.	1. Redaktionelle Änderungen.....	38
17.	Beschluss zur Anwendung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB.....	38
17.1	Grundstück Uhlandstraße 101	38

18.	2. Redaktionelle Änderungen.....	38
19.	Anwendung der Überleitungsvorschriften.....	39
19.1	Beschlussfassungen des Bezirksamtes.....	39
19.2	Beschlussfassungen der BVV.....	39
19.3	Anzeige an die zuständige Senatsverwaltung.....	39
20.	Anwendung der Überleitungsvorschriften.....	40
V.	Rechtsgrundlagen.....	40

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-189 für das Grundstück Uhlandstraße 101 (jetzt 101-101B) zur Vorbereitung einer Wohnbebauung war seinerzeit angesichts der in der Stadt herrschenden Wohnungsknappheit sowie zur Stadtreparatur erforderlich.

Der entsprechende Nachweis des Wohnungsbedarfs wurde von der Abteilung Bau- und Wohnungswesen durch eine am 14. November 1989 vorgelegte Analyse geführt, die als Drucksache Nr. 343 der Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf vorgelegt wurde. Das Stadtplanungsamt war von der Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf im Jahre 1989 beauftragt worden, die im Bezirk aktivierbaren Wohnungsbaupotentiale aufzubereiten und eine spezielle Einzelbewertung der möglichen Wohnbaustandorte vorzunehmen.

Die Zusammenstellung in Frage kommender Grundstücke mit den quantitativen Einschätzungen der Potentiale wurde im Ausschuss zur Beratung von Bebauungsplänen der Bezirksverordnetenversammlung behandelt und mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen abgestimmt. Die Untersuchung bildete die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen, die zum Abbau der Wohnungsdefizite beitragen sollen. In diesem Kontext steht der Bebauungsplan IX-189.

Geltendes Planungsrecht für das Grundstück Uhlandstraße 101-101B ist der am 22. November 1962 festgesetzte Bebauungsplan IX-32. Er setzt für das Grundstück Uhlandstraße 101 (vormals Wilhelmsaue 115, Am Volkspark 29) eine private Grünfläche und eine Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbaufläche) mit der Zweckbestimmung "Gaststätte" fest und lässt damit die Realisierung des Planungszieles nicht zu.

Da diese Zielsetzungen überholt waren, nicht mehr den stadtplanerischen Vorstellungen entsprachen und zudem auch nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmten, wurde eine Planänderung zwingend erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet wird gekennzeichnet einerseits durch die Lage am historischen Ortskern Wilmersdorf, der u.a. durch die Auenkirche geprägt wird, andererseits durch die Achse der Uhlandstraße, die hier in einem markanten Bogen verläuft.

Städtebaulich ist der Bereich entlang der historischen Straßenachse Wilhelmsaue durch das Blissestift und im Anschluss durch die hinter der eigentlichen Bauflucht errichtete Auenkirche geprägt. Die 1897 eingeweihte, im neugotischen Stil errichtete Auenkirche ersetzte die für die Gemeinde zu klein gewordene Dorfkirche.

Von der Straße Wilhelmsaue nach Süden aus gesehen wurde der Blick u.a. aufgrund der fehlenden östlichen Straßenbebauung auf den sich öffnenden Volkspark Wilmersdorf gelenkt, während im Straßenverlauf der Uhlandstraße die Verkehrsfunktion bestimmend war, ohne dass eine städtebauliche Qualität erkennbar wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-189 befindet sich unweit des Verwaltungszentrums Fehrbelliner Platz und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zum Volkspark Wilmersdorf und zur Berliner Straße mit ihren Einkaufsmöglichkeiten.

2.2 Plangebiet und Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IX-189 befinden sich die Grundstücke Uhlandstraße 101 (jetzt Uhlandstraße 101-101B) und Wilhelmsaue 116-117 sowie Straßenlandflächen der Wilhelmsaue, der Uhlandstraße und der Straße am Schoelerpark.

Das bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens unbebaute Grundstück Uhlandstraße 101-101B ist 2.546 m² groß und wurde als öffentliche Parkanlage genutzt. Das Grundstück wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut.

Auf dem 5.075 m² großen Grundstück Wilhelmsaue 116-117 befand sich in dem viergeschossigen Gebäude (Baujahr 1910) an der Wilhelmsaue ein Kinder- und Jugendheim des Blissestiftes, eine Einrichtung der Abteilung Jugend, Familie, Schule und Sport. Das Gebäude auf dem Grundstück Wilhelmsaue 116-117 war seinerzeit ein Geschenk der vermögenden Wilmersdorfer Familie Blisse an die Stadt "Deutsch-Wilmersdorf". Bedingung für die Errichtung des Gebäude war, dass die drei Hauptgeschosse Kindern zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden mussten. Die relativ hohen Geschosse einschließlich Souterrain sowie die "verspringende Dachtraufe" legten einen sechsgeschossigen Anschlussbau an die Brandwand des Gebäudes geradezu nahe. Zur Zeit wird das Objekt als Standort für das unterrichtsergänzenden Angebot der Comeniuschule (Gieselerstraße) umgebaut.

Die Straßen Uhlandstraße, Wilhelmsaue und Straße am Schoelerpark sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert. In der Uhlandstraße und in fußläufiger Entfernung verkehren mehrere Buslinien. Der U-Bahnhof Blissestraße ist in wenigen Minuten erreichbar.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses landeseigene Grundstück Uhlandstraße 101-101B ist mittlerweile durch ein Wohnungsbaugesellschaft erworben worden. Die weiteren Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind landeseigen.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-189 Wohnbaufläche W 1 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl über 1,5 dar. Diese Ausnutzung entspricht der traditioneller Block- und Blockrandbebauung mit mindestens 5 Geschossen.

Stadtentwicklungspläne (StEP)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen stuft das Gebiet als "prioritären Raum für die kleinteilige Ergänzung bestehender Stadtgefüge" zur "Sicherung und Entwicklung hochwertiger Lagen" ein.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist in der Karte "Übergeordnetes Straßennetz – Bestand 2002" die Uhlandstraße der Stufe 3 als örtliche Straßenverbindung zugeordnet.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor.

Der am 22. November 2005 aufgestellte Entwurf des Nutzungskonzeptes stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche W1“ (entsprechend der Kategorisierung des Flächennutzungsplanes) dar.

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. 2004 S. 3968) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/ Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/ Freiraumnutzung. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt/Umweltschutz:

Der Plan "Naturhaushalt/Umweltschutz" weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Luftreinhaltung und Klimaschutz aus. Folgende Maßnahmen kommen zur Umsetzung des vorgenannten Zieles infrage:

- Emissionsminderung,
- Erhalt von Freiflächen,
- Erhöhung des Vegetationsanteils sowie der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Vermeidung von Bodenversiegelung,
- Entsiegelung hochverdichteter Siedlungsgebiete,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes aufgelistet.

Landschaftsbild:

Im Plan "Landschaftsbild" sowie "Biotop- und Artenschutz" wird das Gebiet als Innenstadtbereich und spezieller als Siedlungskern charakterisiert, für den folgende Maßnahmen vorgeschlagen werden:

- Förderung und Verbesserung der Grünsituation,
- 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.

Erholung und Freiraumnutzung:

Der Plan "Erholung und Freiraumnutzung" untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den Geltungsbereich der Dringlichkeitsstufe 4 (niedrigste von vier Stufen) zu, d.h. es besteht eine geringe Dringlichkeit zur Verbesserung der vorhandenen Situation (südlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche, nördlich die Grünanlage der Wilhelmsaue)

Umweltatlas Berlin

Der Umweltatlas macht folgende Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-189:

Boden: Bodenversiegelung (2004) = 31 - 40 %

Wasser: beim oberflächennahen Grundwasser ergaben sich 1992 folgende Belastungen bezogen auf die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung:

- Ammonium = 150 % - 200 % des Grenzwertes

- Nitrat = bis zu 25 % des Grenzwertes
- Sulfat = 50 % - 100 % des Grenzwertes
- Chlorid = 100 % - 150 % des Grenzwertes

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Süden nach Norden.

Der Flurabstand (Tiefe des Grundwassers unter der Geländeoberfläche) des Grundwassers liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei 4,0 - 10,0 m.

Luft: Die Summe der Schwefeldioxidkonzentration aller erfassten Emittenten bei Smog-Wetterlage ergab für das Jahr 1989 eine mittlere Belastung von 65 - 80 µg/m³.

Klima: Das langjährige Mittel der Lufttemperatur in 2,0 m Höhe der Jahre 1961 bis 1990 liegt zwischen 10,0 und 10,5° C; dieser Wert nähert sich dem Faktor, der für den dicht bebauten Innenstadtbereich errechnet wurde.

Verkehr: Für die Uhlandstraße im Abschnitt zwischen Berliner Straße und Blissestraße liegt der Jahresmittelwert für das Jahr 2001 bei einer täglichen Belastung von 20.000 bis 30.000 Kfz.

Baugrund: In der geologischen Karte sind für 2/3 des Geländes - zur Wilhelmsaue orientiert - Geschiebelehm bzw. -mergel vorherrschend, während es auf der Teilfläche zur Straße am Schoelerpark ältere Hochflächensande sind. Im ungünstigsten Bereich ist - direkt an der Straße am Schoelerpark - guter Baugrund in 2,0-3,0 m Tiefe anzutreffen.

BFF-Landschaftsplan IX-L5 Wilmersdorfer Innenstadt

Der am 24. Mai 2005 festgesetzte Landschaftsplan IX-L5 setzt für das Grundstück Uhlandstraße 101-101B fest: „Ziel-BFF Sonderfläche 0,6“.

Auf Grund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes und der darauf erfolgten baurechtlichen Konsequenzen (Erteilung der Baugenehmigung auf Grundlage der „Planreife“ gemäß § 33 BauGB) haben die Festsetzungen des Landschaftsplanes (gemäß seiner textlichen Festsetzung Nr. 9) keinen Einfluss auf den Inhalt des festzusetzenden Bebauungsplanes IX-189.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Das Grundstück Uhlandstraße 101-101B befindet sich im Geltungsbereich des am 22. November 1962 durch Verordnung festgesetzten Bebauungsplanes IX-32. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein "Vorbehaltsbauplatz für eine Gaststätte" festgesetzt. Für die zum Volkspark orientierte bebaubare Grundstücksfläche wurde das Nutzungsmaß durch Baugrenzen bestimmt. Analog zur Baustufe II/3 des Baunutzungsplanes in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Baunutzungsplan 1960 / ABl. 1961, S. 742) setzte der Bebauungsplan IX-32 zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und offener Bauweise fest.

Für das Grundstück Wilhelmsaue 116-117 gilt der Baunutzungsplan 1960 - in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 und den übergeleiteten förmlich festgestellten Fluchtlinien (Wilhelmsaue: 25. November 1895, Straße am Schoelerpark: 28. April 1905) - als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB fort. Er setzt allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 bei einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 1,5 und 5 Vollgeschossen sowie geschlossene Bauweise fest. Durch den Bebauungsplan IX-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 umgestellt.

Altlasten

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches nicht verzeichnet.

Baulasten

Im Bau- und Wohnungsaufsichtsamt sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden.

Grunddienstbarkeiten

Uhlandstraße 101 (jetzt 101-101B) (Band 148 - Blatt 4446 -): Eine Grunddienstbarkeit betreffend dauernden Verzicht des jeweiligen Eigentümers auf die Ausübung des Rechts Fenster nach dem Nachbargrundstück Band 138 Blatt 4171 (früher Band 1 Blatt 25) des Grundbuches Berlin-Wilmersdorf - Wilhelmsaue 116-117 - zu haben, zu Gunsten dieses Grundstückes eingetragen am 5. September 1922. Umgeschrieben am 27. September 1938. Bei Wiederherstellung des Grundbuches eingetragen am 23. Juni 1954.

Des Weiteren wurde im Laufe des Bebauungsplan-Verfahrens zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Wilhelmsaue 116-117 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit ein Geh- und Fahrrecht für die Erschließung des Küchenbereichs des Blissestifts über das Grundstück Uhlandstraße 101 (jetzt 101-101B) gesichert. Die Grunddienstbarkeit wurde am 13. 10. 1999 für das Grundstück Uhlandstraße 101 auf dem Grundbuchblatt „41 Wilmersdorf Blatt 23904/216“ eingetragen.

Ortsstatute

sind nicht vorhanden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Wie bereits unter II. 1. dargestellt, wurde das Stadtplanungsamt von der Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf beauftragt (Beschluss zur Drucksache Nr. 149), eine Übersicht der im Bezirk Wilmersdorf vorhandenen Wohnungsbaupotentiale zu erstellen. Diesem Auftrag kam das Stadtplanungsamt mit der Vorlage an die BVV, Drucksache Nr. 343, nach. Die hierüber in der Bezirksverordnetenversammlung erfolgte Abstimmung bildete die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen und zum Abbau von Wohnflächenbedarfen.

Ein positives Votum wurde auch für das seinerzeit als Parkanlage genutzte Grundstück Uhlandstraße 101-101B abgegeben. Der BVV-Beschluss sollte durch die Schaffung von Wohnraum in einer Größenordnung von ca. 70 Wohneinheiten umgesetzt werden. Diese Zielvorgabe konnte auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes IX-32 nicht umgesetzt werden.

Bei der ursprünglich vorgesehenen straßenbegleitende Bebauung sollte der auf dem Grundstück Uhlandstraße 101-101B vorhandene Vegetationsbestand weitgehend berücksichtigt werden. Aus städtebaulichen Gründen wurde dieses Vorhaben aufgegeben, um durch die Fortführung der nördlichen Bebauung unter anderem eine optische Verbindung zum Volkspark zu ermöglichen. Aus diesem Grund war es nicht möglich den geschützten Baumbestand zu erhalten.

2. Intention der Planung

Primäres Ziel des Bebauungsplanes IX-189 ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnbaufläche zur Errichtung eines Baukörpers entlang der Uhlandstraße unter Beibehaltung der derzeitigen Straßenführung.

Für die Aktivierung des Wohnungsbaupotentiales auf dem Grundstück Uhlandstraße 101-101B sprechen weiterhin im Einzelnen folgende Gründe:

- Trotz der zwischenzeitlich entspannteren Lage auf dem Wohnungsmarkt besteht gleichwohl noch ein Bedarf an citynahen Wohnangeboten, der durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird.
- Durch den Anbau an die Brandwand des Gebäudes Wilhelmsaue 116-117 (Blissestift) und die straßenbegleitende Bebauung ist eine Fassung des Straßenraumes der Uhlandstraße und damit eine städtebauliche Aufwertung erreicht worden.
- Durch die Stellung der Baukörper werden die dahinterliegenden Grundstücke vor den Emissionen der Hauptverkehrsstraße geschützt.
- Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB wird ein innerstädtisches, gut erschlossenes Grundstück genutzt.
- Ohne zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Erschließungsaufwand ist - durch Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - ein zentral gelegenes Grundstück optimal aktiviert und einer Nutzung zugeführt worden.
- Durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft der Parkanlagen Wilhelmsaue, Schoelerpark und Volkspark entstand im Hinblick auf die Freiflächen eine privilegierte Situation für die Nutzer der Gebäude im Planungsgebiet.
- Durch die Schaffung attraktiven, innerstädtischen Wohnraums wird der Abwanderung der Bevölkerung in das Umland entgegenwirkt.

Diesen städtebaulichen Zielen stand der festgesetzte Bebauungsplan IX-32 entgegen. Es wurde ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, das die nunmehr angestrebten Planungsziele ermöglicht.

Städtebauliche und bauordnungsrechtliche Erfordernisse finden insbesondere in einer Baukörperausweisung ihren Ausdruck. Einen stadträumlichen Zwangsanschlusspunkt bildet dabei der Giebel des Blissestiftes. Der sich an der Uhlandstraße entwickelnde Baukörper lässt sich entlang der Uhlandstraße als berlintypische durchgängige Blockrandbebauung oder auch in Spiegelung des Solitärhauses auf der Westseite der Uhlandstraße als Einzelgebäude bei gleichzeitiger Betonung des Eckbereiches Uhlandstraße/Straße am Schoelerpark konzipieren.

Die Festsetzung des Grundstückes Wilhelmsau 116-117 als "Allgemeines Wohngebiet" und nicht als Gemeinbedarfsfläche bietet hinsichtlich der Nutzungsbreite eine größere Flexibilität und ermöglicht sowohl Gemeinbedarf als auch Wohnen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan IX-189 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Als Art der baulichen Nutzung setzt er allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Durch eine differenzierte Baukörperausweisung mit Hilfe von Baugrenzen und der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und die Baukörper definiert. Hierzu zählt auch die Regelung zur Zulässigkeit von Dachaufbauten.

Durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien setzt der Bebauungsplan die öffentliche Straßenverkehrsfläche fest und definiert ein Baugrundstück.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan den zuständigen Unternehmensträgern Leitungsrechte sowie ein Fahr- und Gehrecht für die Nutzer des Grundstückes Wilhelmsau 116-117. ~~sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr, um die Zugänglichkeit zu sichern.~~

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, indem er Regelungen zur Luftreinhaltung trifft und durch Begrünungsmaßnahmen eine qualitativ hochwertige Bepflanzung von Freiflächen und Dächern sichert.

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke des Geltungsbereiches werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes folgt den planerischen Zielen sowohl auf der Landesebene (Flächennutzungsplan, Senatsbeschluss 1575/92 "Wohnungsbaustrategien '95") als auch auf der Bezirksebene (Bereichsentwicklungsplanung). Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet ist aus dem FNP entwickelt (Wohnbaufläche W 1 Geschossflächenzahl über 1,5).

Der besondere Reiz dieses Wohnungsstandortes für ca. 80 Wohnungen ergibt sich sowohl aus der zentralen, innerstädtischen Lage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, als auch aus der privilegierten Lage an einer hochwertigen und weitläufigen öffentlichen Parkanlage.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden durch den Bebauungsplan für die Grundstücke Uhlandstraße 101-101B und Wilhelmsau 116-117 nicht eingeschränkt.

Die künftige Nutzung für das Grundstück Wilhelmsau 116-117 änderte sich im Laufe des Verfahrens. Der Standort war zunächst als Kindertagesstätte und ist nunmehr als Hort für die Comeniuschule vorgesehen. Da eine Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig ist und gegenwärtig nicht mit hinreichender Sicherheit erkennbar ist, dass das Grundstück für die Kindertagesstätte in Anspruch genommen werden wird, wurde auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche verzichtet. Mit der Festsetzung des Grundstückes als allgemeines Wohngebiet ist in der Zukunft eine größere Flexibilität gegeben, als dies bei Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit einer Zweckbestimmung Kindertagesstätte der Fall gewesen wäre.

Da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden müssen, können entlang der Uhlandstraße im Falle einer grundlegenden Änderung der vorhandenen Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um die Wohnnutzung vor dem Verkehrslärm zu schützen. Dies sah der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Form einer textlichen Festsetzung vor. Da der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schalldämmmaße) mittlerweile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte im Jahre 1997 geprüft wird, entfällt Regelung im Bebauungsplan.

4.1.2 Gliederung des allgemeinen Wohngebiets

Textliche Festsetzung Nr. 1

„Im allgemeinen Wohngebiet -mit Ausnahme im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen a1, b1, c1 und d1- sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zulässig.“

Im allgemeinen Wohngebiet genießt die Wohnnutzung Priorität. Daneben sollen an diesem Wohnstandort nur Nutzungen zugelassen werden, die die Wohnfunktion stützen. Es ist das primäre Ziel dieses Planes zur Stützung der Wohnfunktion in der Innenstadt auch langfristig beizutragen.

Durch die textliche Festsetzung wird geregelt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-189 - mit Ausnahme des Teilbereiches a1, b1, c1 und d1 - oberhalb des 2. Obergeschosses unzulässig sind. Damit werden die darüber gelegenen Geschosse der Wohnnutzung vorbehalten und insofern vor Störungen durch andere Nutzungen geschützt.

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO bleiben außer in den ersten beiden Vollgeschossen im Eckbereich in den Flächen a1, b1, c1 und d1 in allen Geschossen als Ausnahme zulässig. Die damit ermöglichte Konzentration von gewerblichen Nutzungen erfolgt unter Zugrundelegung des Tatbestandes, dass es sich um eine Ecksituation handelt, die ggf. für eine Wohnnutzung wegen der schwierigeren Grundrissgestaltung und Exposition zur verkehrsbelasteten Uhlandstraße ungünstiger sein könnte. Zudem ermöglicht diese potentielle Konzentration gewerblicher Nutzungen auf den Eckbereich den Schutz der Wohnnutzung insgesamt in ähnlicher Weise wie dies durch eine horizontale Gliederung

erfolgt. Da es sich um ausnahmsweise zulässige Nutzungen handelt, ist eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich, in der die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der Wohnnutzung geprüft wird. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes ist gewahrt.

Auf eine weitere Differenzierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 - etwa zum generellen Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben - konnte verzichtet werden, da durch die Baukörperfestsetzung im Bereich des Grundstückes Uhlandstraße 101-101B und durch den Ausschluss von Ein- und Ausfahrten Gartenbaubetriebe und Tankstellen indirekt auf diesem Grundstück ausgeschlossen sind. Da das Grundstück Wilhelmsaue 116-117 landeseigen ist, kann der Bezirk – z.B. im Falle einer Veräußerung – im Kaufvertrag die fraglichen Nutzungen ausschließen, so dass auch hier eine hinreichende Steuermöglichkeit vorliegt. Tankstellen sind in der Umgebung (z.B. am Hohenzollerndamm und in der Bundesallee) vorhanden und damit eine Versorgung ausreichend gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Im allgemeinen Wohngebiet -mit Ausnahme im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen a1, b1, c1 und d1- können oberhalb des 2. Vollgeschosses Räume für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

Auch die textliche Festsetzung Nr. 2 dient in erster Linie der Unterstützung der Hauptfunktion "Wohnen". Ziel ist es, dass trotz der Inanspruchnahme einzelner Räume für freiberufliche Zwecke der Charakter des Gebäudes als Wohngebäude gewahrt bleiben muss und die primäre Wohnnutzung nicht in den Hintergrund gedrängt wird.

§ 13 BauNVO regelt, dass im allgemeinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger allgemein zulässig sind. Bei gehäufter Berufung auf § 13 BauNVO droht jedoch eine Veränderung des Gebietscharakters. Die Häufung der Umnutzung von Räumen für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten hat negative Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklung der Wohnnutzung. Neben dem Verlust von Wohnraum verändert sich das Bodenpreisgefüge, was wiederum Auswirkungen auf das Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe hat. Das Wohnen könnte aufgrund des hohen Mietniveaus zunehmend verdrängt werden. Deshalb wird eine Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit der Art der Nutzung für die Gruppe der freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, vorgenommen.

Die gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässigen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch im 1. und 2. Vollgeschoss - mit Ausnahme der Flächen a1, b1, c1 und d1 - allgemein zulässig bleiben. Innerhalb des Eckbereiches Uhlandstraße / Wilhelmsaue in den mit a1, b1, c1 und d1 bezeichneten Flächen bleiben die genannten Nutzungen allgemein zulässig, weil dieser Bereich für das Wohnen weniger attraktiv ist und auch durch die textliche Festsetzung Nr. 1 gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO in diesem Bereich nicht ausgeschlossen sind.

Oberhalb des 2. Vollgeschosses wird die Nutzung von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger durch die Regelung des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig. Durch die textliche Festsetzung schafft der Bebauungsplan eine Möglichkeit, den Umfang der Inanspruchnahme von Räumlichkeiten für diese Nutzungen in Verbindung mit den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zu steuern, auch wenn dies erfahrungsgemäß schwierig ist. Durch die Ausnahmeregelung kann jeweils im Einzelfall Einfluss im Genehmigungsverfahren auf die Nutzung genommen werden. Über die Rechtsprechung ist ein Wohnanteil innerhalb einer baulichen Anlage im allgemeinen Wohngebiet von 50 % gesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

4.2.1 Baukörperausweisung (zeichnerische Festsetzungen)

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche Figur auf dem Grundstück Uhlandstraße 101-101B basiert auf folgenden grundlegenden Planungsüberlegungen:

- Der Baukörper auf dem Grundstück Uhlandstraße 101-101B orientiert sich städtebaulich an zwei unterschiedlichen Vorgaben: Während sich das Sockelgeschoss an der nördlich der Wilhelmsaue gelegenen Bebauung ausrichtet, und deren gradlinigen straßenbegleitenden Verlauf aufnimmt, vollziehen die oberen Geschosse den charakteristischen Bogen der Uhlandstraße im südlichen Abschnitt des Baukörpers nach.
- Der Baukörper reicht jedoch nicht bis an die Straßenbegrenzungslinie heran, sondern soll bewußt einen Raum zwischen Gebäude und Straße freihalten. Hierdurch wird eine Blickbeziehung von der Wilhelmsaue zum Volkspark aufrecht erhalten. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die begrünte Fläche vor dem Gebäude unterstützt. Zudem wird die bisherige Blickbeziehung zum Volkspark aufrechterhalten.
- Durch das Zurücktreten des Sockelbereiches wird auch die funktionale Beziehung zwischen den beiden Parkanlagen unterstützt, da hier eine Durchwegung möglich wird.
- Die Obergeschosse des Baukörper an der Straße Am Schölerpark nehmen den Schwung der Obergeschosse des Baukörpers an der Uhlandstraße auf, während die ersten beiden Vollgeschosse von der Straßenbegrenzungslinie zurückweichen, damit ein rechtwinkliger Anschluss an den Baukörper Uhlandstraße 101-101B möglich wird.
- Auch wenn das Blissestift kein eingetragenes Baudenkmal ist, spielt es in der Geschichte Wilmersdorfs eine hervorzuhebende Rolle. Für den Neubau war deshalb eine Lösung zu finden, die einen sensiblen Umgang mit dem Altbau des Blissestifts ermöglichte.

Auf dem Grundstück Wilhelmsaue 116-117 wird der vorhandene Baukörper in die Baukörperausweisung übernommen und durch einen weiteren Baukörper an der Straße Am Schölerpark ergänzt, der die in der näheren Umgebung vorhandene Blockstruktur aufnimmt.

Baukörperfestsetzung

Die durch die Planzeichnung bestimmte Fläche des Baukörpers ist zum einen eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Für die im Plangeltungsbereich liegenden Grundstücke wird das zulässige Nutzungsmaß durch Baukörperfestsetzungen bestimmt. Dabei werden die im Gebäude Wilhelmsaue 116-117 in der Brandwand vorhandenen Fenster berücksichtigt, indem die Baugrenze in diesem Abschnitt soweit zurückweicht, das die vorhandenen Fenster nutzbar bleiben. Der Grad der Differenzierung der Baukörperfestsetzung ist jedoch den unterschiedlichen Erfordernissen entsprechend angepasst. Während für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung für das Grundstück Uhlandstraße 101-101B eine geschossweise Differenzierung festgesetzt wird, wird das Bestandsgebäude Wilhelmsaue 116-117 lediglich mit Baugrenzen umfahren, die für alle Geschosse gleichermaßen zutreffen. Für die Bebauungsmöglichkeit an der Straße am Schoelerpark wird eine Baukörperausweisung festgesetzt, die mit einer Tiefe von 15-20 m ausreichend Spielraum für die architektonische Gestaltung eines Neubaus bietet. Für das dritte bis siebte Vollgeschoss ermöglicht die entlang der Straßenbegrenzungslinie verlaufende Baugrenze ein Vorkragen der Obergeschosse. Die verringerten Geschosshöhen bei Neubauten berücksichtigend, werden für den Bestand fünf und für die Neubauten sieben Vollgeschosse ermöglicht.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandflächenregelungen in der Bauordnung für Berlin (BauOBl). Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei "ausdrücklicher" planerischer Festsetzung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung. Die Abstandflächen auf dem Grundstück Wilhelmsaue 116-117 sind eingehalten.

Die Nutzungsmaße, die auf dem Grundstück Uhlandstraße 101-101B aufgrund der Baukörperfestsetzung errechnet werden können, ergeben eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 3,8. Damit liegen sie höher als es zu Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens durch die flächenmäßige Ausweisung im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen waren. Dies ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

- Im Zuge der Konkretisierung des Entwurfs stellte sich heraus, dass eine städtebaulich befriedigenden Lösung für eine Anschlussbebauung an das Nachbargrundstück eine größere Geschossfläche erforderlich machte.
- Die Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses erfordert die Erhöhung der Geschossfläche.
- Bei der zunächst beabsichtigten flächenhaften Festsetzung, verbunden mit der Angabe der höchstzulässigen Geschossanzahl blieb der durch einen möglichen Dachausbau zu erreichende Anteil an der Geschossfläche unberücksichtigt. Unter Einbeziehung des Dachausbaues ergäbe sich rechnerisch eine GFZ von rd. 3,3. Für den Baukörper an der Uhlandstraße ergibt sich nunmehr eine rechnerische GFZ von 3,8 und unter Einberechnung der auskragenden Bauteile ein GRZ-Wert von 0,6.

Für das Baugrundstück Wilhelmsaue 116-117 ergibt sich aus der Baukörperausweisung eine maximale rechnerische GFZ von 1,8 bei einer GRZ von 0,4.

Das Maß der baulichen Nutzung für diese Baufläche leitet sich aus den Festsetzungen des Baunutzungsplanes (Baustufe V/3) ab. Da das zulässige Nutzungsmaß anhand der vorhandenen Bebauung in der Wilhelmsaue nicht ausgeschöpft ist, besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung, die entlang der Straße am Schoelerpark eine Fortführung des Blockrandes ermöglicht. Diese Bebauung wird als Anschluss an den Baukörper an der Uhlandstraße in einer Größenordnung festgesetzt, die etwa dem "Pendant" "Blissestift" entspricht.

4.2.2 Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO

Der § 17 BauNVO sieht im allgemeinen Wohngebiet als Obergrenzen eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,4 vor, die auf den Grundstücken Uhlandstraße 101-101B und Wilhelmsaue 116-117 überschritten werden. Eine Überschreitung der Obergrenze ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Die Überschreitung ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Die benachbarten Grundstücke sind mit einer Blockrandbebauung bebaut, bei der der Altbaubestand überwiegt. Aufgrund der sich darstellenden Situation aus dem Bestand ist die Höhe der Bebauung durch die nördlich anschließende sichtbezogene Bebauung geprägt. Aus städtebaulichen Gründen war es erforderlich, die Höhe der Bebauung aufzunehmen und den Baukörper angelehnt an die Schwenkung der Uhlandstraße fortzuführen (s.a. vorangehende Ausführungen unter Pkt. 4.2.1).

Das Überschreiten des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

1. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die maximale Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstückes geboten.
2. Die gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz - in wenigen Minuten sind der U-Bahnhof sowie mehrere Buslinien zu erreichen - ermöglicht eine angemessene Erschließung. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.
3. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.
4. Der Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen lässt eine hofseitig ungestörte begrünte Fläche entstehen, die die Belastungen, die von der Straße ausgehen, kompensiert.
5. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.
6. Durch die geplanten Nachverdichtungspotentiale ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung. Die besondere Lage der Baugrundstücke zwischen Wilhelmsaue und Volkspark bieten besonders gute Standortbedingungen hinsichtlich der Belichtung und Besonnung. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung ist zudem durch die Anordnung der Baukörper gesichert.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Nutzungsmaßüberschreitung nicht entgegen.

4.2.3 Dachaufbauten

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.“

Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Mit dieser Ausnahmeregelung werden Dachaufbauten für erforderliche Nebenanlagen ermöglicht, die bei Errichtung eines geneigten Daches im Dachraum unterzubringen wären. Die Höhe der Dachaufbauten bis zu 2,0 m über der Oberkante des obersten Vollgeschosses wurde gewählt, um keine dominante Dachlandschaft zu erhalten. Mit der Ausnahme kann Einfluss auf die Lage der Dachaufbauten genommen werden und es erfolgt keine Begünstigung der Dachaufbauten gegenüber den geneigten Dächern.

4.2.4 Unterbaubarkeit der Grundstücke

(zeichnerische Festsetzung)

Innerhalb der Baugrenzen der Baukörper ist auf den Baugrundstücken die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Auch wenn ein bauordnungsrechtliches Erfordernis zum Nachweis von Stellplätzen seit der Änderung der Bauordnung 1997 nicht mehr besteht, ist die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf den Baugrundstücken für die Funktionsfähigkeit, die Vermietung oder den Verkauf von Wohnungen und gewerblich genutzten Flächen erforderlich. Auf dem Grundstück Umlandstraße 101 konnte die Tiefgarage weitgehend unter dem Baukörper untergebracht werden. Es wird darüber hinaus eine Fläche von 40,0 m Breite und 5,0 m Tiefe parallel zum Baukörper für eine Tiefgarage festgesetzt, um ein Nebeneinander von Keller und Tiefgaragenplätzen zu sichern.

4.3 Straßenverkehrsfläche und Erschließung

(zeichnerische Festsetzung)

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen Straßenfluchtlinien f.f. 25. November 1895 (Wilhelmsaue) und f.f. 28. April 1905 (Straße am Schoelerpark) sowie die Straßenbegrenzungslinie f. 22. November 1962 (Bebauungsplan IX-32) und setzt diese als Straßenbegrenzungslinie erneut fest. Er definiert hierdurch die Straßenverkehrsfläche. Die Straßen Uhlandstraße, Wilhelmsaue und Straße am Schoelerpark sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

4.3.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Textliche Festsetzung Nr. 9

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

Die textliche Festsetzung Nr. 9 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche bzw. die Durchführung von baulichen Veränderungen im Straßenraum obliegt der Zuständigkeit des Amtes für öffentliches Bauen.

4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(zeichnerische Festsetzung)

Entlang der Straßenbegrenzungslinie an der Uhlandstraße sowie an den unmittelbar angrenzender Einmündungsbereichen von Wilhelmsaue und Straße am Schoelerpark wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit werden Konflikte zwischen Kfz-Verkehr und dem fließendem Verkehr in der stark befahrenen Uhlandstraße einerseits sowie zwischen Fußgängern und ein- und ausfahrenden Fahrzeugen vermieden. Die Erschließung der Grundstücke wird durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt, da die Zu- und Abfahrten aus der angrenzenden Straße Am Schoelerpark erfolgen kann.

4.3.3 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen

Zeichnerische Festsetzung textliche Festsetzung Nr. 3

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.“

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat die Sicherung der Aufenthaltsqualität des Blockinnenbereiches zum Ziel. Nur so kann sichergestellt werden, dass der Blockinnenbereich nicht durch zusätzliche Luft- und Lärmimmissionen belastet wird und die angrenzenden Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes einen ruhigen, vom Verkehr abgewandten Bereich erhalten. Stellplätze müssen somit ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Belange des Verkehrs (Erschließung) werden nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan ausreichend große Tiefgaragen zur Unterbringung der Stellplätze ermöglicht und die Erschließung bauordnungsrechtlich ohnehin nicht mehr vom Nachweis von Stellplätzen abhängt.

4.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8:

„7. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens-trägers zu belasten. In der im Leitungsrechts-Bereich als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmens-trägers nicht entgegen stehen.“

„8. Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten des Grundstücks Wilhelmsaue 116-117 zu belasten; bauliche Anlagen sind ab dem 2. Vollgeschoss zulässig.“

Die im Eckbereich Uhlandstraße/Wilhelmsaue innerhalb des Grundstückes Uhlandstraße 101-101B gelegen Fläche A ist zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Leitungsrechtes zugunsten des für Telekommunikation zuständigen Unternehmensträgers mit einem Leitungsrecht für die dort vorhandenen Leitungen zu belasten.

Die Festsetzung des Gehrechts auf der Fläche B erfolgt, um die vorhandene Zugangsmöglichkeit zum Grundstück Wilhelmsaue 116-117 planungsrechtlich abzusichern. Es handelt sich hierbei um den Zugang zum Küchenbereich des „Blissestifts“ (s.a. Pkt. 1.4 -Grunddienstbarkeiten).

4.4 Begrünungsfestsetzungen

4.4.1 Flächen zum Anpflanzen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4

„Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,60 m betragen.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für nach der Bauordnung für Berlin notwendige Kinderspielplätze. Werbeanlagen sind unzulässig.“

Zwar schreibt § 8 BauOBln vor, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, jedoch kann nach § 9 BauGB der Bebauungsplan quantitative und qualitative Festsetzungen treffen. Im vorliegenden Fall wurde eine Festsetzung erforderlich, damit die Begrünung rechtlich verbindlich im Bebauungsplan gesichert ist und als Ausgleichsmaßnahme für den einst vorhandenen und durch die Baumaßnahme vollständig entfernten Baumbestand in die Abwägung eingestellt werden kann.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt in Verbindung mit den in der Planzeichnung bestimmten Flächen zum Anpflanzen die Bepflanzung für Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dies ist zum einen die zur Uhlandstraße gelegene, nicht überbaubare Grundstücksfläche vor dem südlichen Teil des Baukörpers sowie der Streifen entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Wilhelmsaue 116-117.

Neben dem Ausgleichserfordernis wird mit der Festsetzung das Ziel verfolgt, zusammenhängende, qualitativ gestaltet und begrünte Vorgarten- und Blockinnenbereiche anzulegen und zu erhalten, die den Bewohnern oder sonstigen Nutzern als Aufenthalts- und Erholungsflächen und zur Verfügung stehen. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze ist Voraussetzung für einen ungestörten Innenbereich.

Damit auch die städtebaulich gewünschte Qualität des Stadtbildes gesichert ist, erfolgt eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einrichtungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO dergestalt, dass eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung unzulässig sind. Damit dienen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gestaltung des Ortsbildes. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bleiben von dem Verbot ausgenommen. Wege und Zufahrten, die für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke erforderlich sind, bleiben zulässig. Zufahrten können jedoch wegen des festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt (Pkt. 4.3.2) nur von der Straße am Schoelerpark aus angelegt werden.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt auch, wenn unter diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Für diesen Fall regelt die textliche Festsetzung Nr. 4 eine Erdüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von mindestens 0,60 m. Die Aufbringung einer Erdschicht als Mindesterdüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von 0,60 m ist für eine hochwertige Bepflanzung erforderlich aber auch ausreichend, um regenarme Perioden zu überdauern. Die Höhe der Erdschicht ist auf mindestens 0,60 m festgesetzt, weil mächtigere Erdschichten zu einer weiteren Absenkung unterirdischer baulicher Anlagen (Tiefgaragen), damit zu längeren Rampen und wiederum zur größeren Versiegelung führen würden. Die Erdabdeckung in Verbindung mit einer Bepflanzung entfaltet somit kompensatorische Wirkungen, wie dies auch bei einer Dachbegrünung der Fall ist (s. u.).

4.4.2 Dachbegrünung

(textliche Festsetzung Nr. 5)

„Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solarenergieanlagen, Treppenhäuser und Beleuchtungsflächen.“

Die Dachbegrünung ist ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und damit zur Verbesserung der Wohnverhältnisse zu bewerten.

Darüber hinaus ist die Dachbegrünung als ergänzende Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in Natur- und Landschaft zu sehen. Weitere Ausführungen hierzu s.u. Pkt. IV 2.2.

Die Anlegung von Dachbegrünungen ermöglicht folgende ausgleichende Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert.
- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich eine Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.
- Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln.
- In Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichsströmungen.

4.5 Luftreinhaltung

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl entsprechen.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes. Hier ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung.

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.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

Aus der geplanten hohen baulichen Dichte wird zwangsläufig eine entsprechend hohe Emissionsdichte folgen, sofern die Gebäudebeheizung und Klimatisierung auf der Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgt. Dies steht der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Daher wird durch die Festsetzung nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeloxid-, 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes.

4.6 Außer Kraft setzen bestehender Rechtsvorschriften (textliche Festsetzung Nr. 11)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

4.7 Hinweise

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof. Gemäß §§ 12 - 15 und § 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 48 Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) ist zu beachten, dass im Bereich von 4 bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die zulässige Bauhöhe von 93,16 m bis 148,16 m über NHN nicht überschritten werden darf. Die sich heraus ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr tangiert. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung die maximal zulässige Bauhöhe von 74,0 m über NN nicht überschritten werden. Die sich heraus ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Belange des Allgemeinwohls

Durch die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau in Verbindung mit Möglichkeiten zur Errichtung bestimmter wohnverträglicher Gewerbe- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen wird den Belangen des Allgemeinwohls entsprochen.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Die vorgenannten Ziele verfolgt der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen. Damit fördert er eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor.

1.2 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung aus.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan IX-189 unterliegt nicht dem seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist (§ 245c Abs. 2 BauGB). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

2.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Von der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 2 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Demzufolge ist hier § 1a BauGB für die abschließende Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Reale Ausgangslage:

Die tatsächliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-189 stellte sich vor der mittlerweile realisierten Baumaßnahme wie folgt dar:

Auf dem Grundstück Uhlandstraße 101-101B befanden sich auf dem Grundstücksteil zur Uhlandstraße eine Eiche, drei Ahorn- und ein Kastanienbaum. Entlang der Grundstücksgrenze zum Blissestift standen 14 Laubbäume der Arten Ulme, Platane, Ahorn, Eiche und Birke die teilweise aufgrund ihrer Stammumfänge durch die seinerzeitige Baumschutzverordnung geschützt waren. Diese kleine - ursprünglich als Interimslösung - geschaffene Parkanlage war bis auf einen Verbindungsweg zum Volkspark unversiegelt.

Planungsrechtliche Ausgangslage:

Nach § 1a Abs. 3 BauGB besteht keine Verpflichtung zum Ausgleich eines Eingriffs, wenn dieser bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Diese Einschränkung des Ausgleichserfordernisses bedeutet jedoch keine Aufhebung des Vermeidungsgebots. Daher müssen Eingriffe, die aufgrund eines Bebauungsplans zu erwarten sind, bewertet und Möglichkeiten ihrer Vermeidung gesucht werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes IX-189 bestand bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens IX-189 Baurecht. Das Grundstück Uhlandstraße 101-101B befindet sich im Geltungsbereich des 1962 festgesetzten Bebauungsplanes IX-32. Für das Grundstück wurde eine Fläche ausgegliedert, die als „Vorbehaltsbauplatz für eine Gaststätte“ festgesetzt wurde. Ein Vorgartenbereich von 5,0 m entlang der Straße am Schölerpark und der Uhlandstraße sowie eine Fläche angrenzend an die Baufläche sind als private Grünfläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6 bei zwei Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt.

Für das Grundstück Wilhelmsaue 116-117 galt der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan fort. Es ist hier als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen (GRZ 0,3, GFZ 1,5, 5 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise). In Verbindung mit den entlang der Wilhelmsaue und der Straße am Schoelerpark vorhandenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien handelt es sich bei den Ausweisungen des Baunutzungsplanes um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB. Die zulässige Bebauungstiefe beträgt 13 m entsprechend der BauOBln von 1958.

Maßgebend für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in diesem Fall der Vergleich zwischen dem vorher geltenden Recht und dem durch den Bebauungsplan IX-189 neu geschaffenen Planungsrecht.

Das Grundstück Uhlandstraße 101-101B umfasst 2546 m². Nach dem bisher für das Grundstück geltendem Bebauungsplan IX-32 wären davon rd. 1050 m² bebaubar. Nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-189 können rd. 1650 m² bebaut werden. Somit kann gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Ausgangslage eine Fläche von rd. 600 m² zusätzlich für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Hierdurch wirkt sich der Bebauungsplan IX-189 als Eingriff in Natur und Landschaft aus.

Für das Grundstück Wilhelmsaue 116-117 gab der Baunutzungsplan eine GRZ von 0,3 vor. Aufgrund der nunmehr vorgesehenen Festsetzungen ergibt sich eine GRZ von rd. 0,4, die unter der in der Umgebung erreichten Werte liegt. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 ergibt sich, dass rd. 540 m² Grundstücksfläche zusätzlich bebaut werden kann. Diese Erhöhung um rd. 1/10 der bebaubaren Fläche wirkt sich als Eingriff aus.

Ausgleichsmaßnahmen für Baumfällungen werden nach Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelungen.

Im Plangebiet schränkt folgender rechtlicher Sachverhalt das Ausgleichserfordernis ein:

- Die Schaffung von Wohnraum wird langfristig höher bewertet als der Erhalt der vorhandenen Grünanlage.
- Die durch Fassung des Blockes - insbesondere zur Uhlandstraße - erreichte städtebaulichen Situation rechtfertigt den Eingriff.
- Die Verminderung der begrüneten Fläche ist an dieser Stelle vertretbar, da in unmittelbarer Nachbarschaft umfangreiche Parkanlagen vorhanden sind.

Der unvermeidbare Eingriff wird durch folgende Maßnahmen weitgehend ausgeglichen:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen,
- Freihaltung dieser Flächen von Stellplätzen und Garagen durch Ausschluss oberirdischer Stellplätze.
- Auch wenn die Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 nicht verbindlich geregelt ist, da Dächer mit einer größeren Neigung als 10° zulässig sind, ist sie doch auf dem Grundstück Uhlandstraße 101-101B realisiert worden und somit de facto entstanden und hat positive Auswirkungen.

3. Finanzielle Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch die Veräußerung des Grundstückes Uhlandstraße 101-101B mit einer Fläche von 2.546 m² hat das Land Berlin Einnahmen in Höhe von rd. 3.120.000,--€ aus dem Grundstücksverkauf erzielt.

3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

3.3 Planungsschaden

Entschädigungsansprüche nach § 39 bzw. § 42 BauGB sind nicht zu erwarten. Die Begünstigung zum Bau einer Gaststätte auf dem Grundstück Uhlandstraße 101-101B wurde innerhalb der Bindungsfrist nach Festsetzung des Bebauungsplanes IX-32 (22. November 1962) nicht ausgenutzt und eine vergleichbare Einrichtung wird auch nach dem künftigen Planungsrecht zulässig sein.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 263 in seiner Sitzung am 17. September 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-189 (Reg. Nr. 2060) für die Grundstücke Uhlandstraße 101 und Wilhelmsaue 116-117 im Bezirk Wilmersdorf beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Beschluss über Art und Weise der "frühzeitigen Bürgerbeteiligung" nach § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB gefasst.

2. Information der Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 30. September 1991 wurden die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr (Abt. II E, II und III), Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie Arbeit, Verkehr und Betriebe über die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-189 informiert. Am 25.11.1991 teilte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit, dass gegen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens keine Bedenken bestünden.

3. Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 1310 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 16. Oktober 1991 über die Verfahrenseinleitung sowie über die frühzeitige Bürgerbeteiligung informiert.

4. Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Wilmersdorf wurde gemäß § 2 Abs. 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 53 vom 15. November 1991 auf Seite 2441 bekannt gegeben.

5. BA-Beschluss zur Festlegung des Nutzungsmaßes

In der BA-Sitzung am 15. Juni 1993 wurde beschlossen, das Maß der Nutzung für das Grundstück Uhlandstraße 101 nicht in Form einer Baukörperausweisung, sondern flächenhaft festzusetzen, um sowohl den planungsrechtlichen als auch den bauordnungsrechtlichen Vorgaben gerecht zu werden.

6. Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 394 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 27. Juni 1993 über die Änderung des Bebauungsplanentwurfes informiert.

7. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

7.1 Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan IX-189 fand in der Zeit vom 23. August bis zum 24. September 1993 in den Räumen des Stadtplanungsamtes mit einer Informationsausstellung statt.

Betroffene und interessierte Bürger konnten sich während des o.g. Zeitraums täglich Montag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 15:00 Uhr sowie Donnerstag bis 18:00 Uhr und nach telefonischer Rücksprache auch außerhalb dieser Sprechzeiten informieren lassen. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am 20. August 1993 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen "Der Tagesspiegel" und "Berliner Morgenpost" veröffentlicht.

Zusätzlich wurde im Landespressedienst vom 23. August 1993 sowie in einem der Schaukästen des Vestibüls des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 23. August bis zum 24. September 1993 auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan IX-189 hingewiesen.

7.2 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Zur "frühzeitigen" Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen ein.

8. Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB)

8.1 Durchführungsbeschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat am 17. August 1993 – mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 84 - die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

8.2 Art und Weise der Beteiligung

Das Stadtplanungsamt hat 27 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6. September zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15. Juni 1993 aufgefordert. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 8. Oktober 1993 gesetzt, was einem Zeitraum von 5 Wochen entspricht.

Insgesamt gingen im Rahmen der Trägerbeteiligung 24 Stellungnahmen ein; hiervon 17 Stellungnahmen fristgerecht, die alle Gegenstand der Auswertung wurden. Drei Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, meldeten sich nicht, so dass davon ausgegangen werden konnte, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch den Bebauungsplan IX-189 nicht berührt wurden.

8.3 Ergebnis der Trägerbeteiligung

Abteilung Bau- und Wohnungswesen – Grünflächenamt -

Anregung:

Die Nutzung als öffentliche Grünfläche seit 1967 - nach dem Umbau der Uhlandstraße - sei ein Ausgleich für die Reduzierung der Fläche des Volksparkes gewesen. Mit der Bebauung reduziere sich die öffentlich nutzbare Freifläche im Bezirk. Ersatzflächen oder andere kompensatorische Maßnahmen, die möglicherweise die Qualität des Restbestandes verbessern könnten, würden nicht in Erwägung gezogen.

Prüfung:

Die Annahme, dass die Flächen dem Grünflächenamt als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Teilen des Volksparkes für den Umbau der Uhlandstraße übergeben wurden, ist falsch. Das Grundstück Wilhelmsaue 115 / Am Volkspark 29 hatte zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes IX-32 (22. November 1962) einen privaten Eigentümer. Das Land Berlin hat das Grundstück erst später erworben. Dieses Grundstück, wenn auch über Jahre als Grünfläche gewachsen, war nie für diese Nutzung vorgesehen. Durch den Erwerb des Grundstückes durch das Land Berlin änderte sich zwar der Eigentümer, jedoch nicht die planungsrechtliche Grundlage.

Eine Nutzungsänderung erfolgt erst durch das Bebauungsplanverfahren IX-189. Im Rahmen der Abwägung der Belange wird der Belang der Allgemeinheit, Wohnraum zu schaffen aufgrund des festgestellten Bedarfes höher eingestuft, als der Erhalt der aufgrund der Zwischennutzung entstandenen Grünfläche.

Die einst vorhandene Grünfläche kann nicht vollständig erhalten bleiben. Da der Baukörper aus städtebaulichen Gründen nicht so angeordnet werden, dass möglichst viele Bäume erhalten werden können, kann dieser Verlust nicht vermieden werden. Um dennoch künftig einen möglichst großen Grünanteil sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan Pflanzbindungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Ausschluss oberirdischer Stellplätze fest und wirkt auf die Einrichtung von Gründächern hin.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Feuerwehr

Anregung:

Die Feuerwehr weist im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes darauf hin, dass die Feuerwehrezufahrt zum rückwärtigen Teil des Gebäudes Wilhelmsaue 116-117 über die "Straße am Schoelerpark", zu erhalten ist.

Prüfung:

Der Bebauungsplan ergibt im Wesentlichen lediglich die planungsrechtliche Grundlage für eine künftige Bebauung mittels einer Baukörperausweisung. Die Erfordernisse können bei der Konkretisierung eines Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Anregung:

Es sei zu klären, ob es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 NatSchGBIn handelt

Prüfung:

Die Prüfung, ob es sich um einen Eingriff gemäß § 1a BauGB handelt, kann unter Punkt 2.2 der Begründung nachvollzogen werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Textliche Festsetzung Nr. 4 solle lauten: "... Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m - 1,00 m betragen."

Prüfung:

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen teilte in Reaktion auf die wortgleich vorliegende Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 16. August 1993 telefonisch mit, dass eine Festsetzung mit der Formulierung "0,80 m - 1,00 m" zu unbestimmt sei und deshalb im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig ist.

Die Erdaufschüttung von 0,60 m über den planungsrechtlich ermöglichten Tiefgaragen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 schafft die Voraussetzungen für eine qualitätvolle Bepflanzung der unterirdischen baulichen Anlagen, die auch regenarme Perioden überdauert. Der Festsetzung liegen Erkenntnisse aus Untersuchungen im Rahmen der ökologischen Stadterneuerung zugrunde, welche die Wirksamkeit derartiger Erdaufschüttungen bestätigen. Eine Erdschicht, die darüber hinaus geht, ist demgegenüber kontraproduktiv, da die Flächenansprüche für Tiefgaragen mit der Tiefenlage steigen, die Bebauungstiefe und somit der Versiegelungsgrad der Grundstücke steigt und damit potentiell stärker in das Grundwasser eingegriffen wird und der konstruktive Aufwand steigt. Dies ist nicht erwünscht. Da die Tiefgarage eine geringfügig größere Ausdehnung hat als der oberirdische Baukörper und Großbäume aus Belichtungsgründen nicht hausnah gepflanzt werden können, ist die Erdüberdeckung in jedem Falle ausreichend.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 solle lauten:

"Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen."

Prüfung:

Es wird an der 10°-Neigung als Grenze festgehalten, da davon auszugehen ist, dass höher geneigte Dächer, wenn sie begrünt werden sollen, einen konstruktiven - und damit Kostenmehraufwand mit sich bringen, der wirtschaftlich nicht mehr vertretbar wäre.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Es solle folgende textliche Festsetzung aufgenommen werden:

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

Prüfung:

Der Vorschlag, die Art der Bodenbefestigung im Bebauungsplan IX-189 bis hin zum Fugenverguss zu regeln, ist nicht begründet worden. Grundsätzlich ist hier die Verhältnismäßigkeit zu wahren. Die Festsetzungen im Bebauungsplan müssen anwendbar sein und dürfen eine zulässige Nutzung nicht unmöglich machen. Dieser Grundsatz wäre mit der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung verletzt und damit das Gebot der planerischen Zurückhaltung tendenziell verletzt. Dem Ziel der Minimierung der Versiegelung wird durch die weiteren im Anschluss genannten Maßnahmen bereits ausreichend Rechnung getragen:

- die ohnehin bestehende Verpflichtung aus dem § 8 der Bauordnung Berlin die nicht überbauten Flächen gärtnerisch unversiegelt anzulegen,
- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen,
- Freihaltung dieser Flächen von der Anlegung mit Stellplätzen und Garagen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Senatsverwaltung für Jugend und Familie

Anregung:

Die Senatsverwaltung regt an, im Rahmen der Festsetzung des Grundstückes Wilhelmsaue 116-117 als Gemeinbedarfsstandort, die hohen Defizite im Bereich der Kindertages- und Jugendfreizeitstätten zu berücksichtigen.

Prüfung:

Die Festsetzung zur Art der Nutzung für das Grundstück Wilhelmsaue 116-117 wurde im Laufe des Verfahrens in Abhängigkeit von der tatsächlichen künftigen Nutzung geändert. Für die jetzige Festsetzung ist die o.g. Anregung obsolet.

Die Entscheidung an allen Grundschulen eine verpflichtende Hortbetreuung einzuführen machte eine Neubewertung erforderlich. Im Ergebnis ist der Standort nunmehr als Hort für die Comeniusschule in der Gieselerstraße vorgesehen.

Das Grundstück Wilhelmsaue 116-117 wurde in das allgemeine Wohngebiet eingegliedert, da dort gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind. Der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wurde in der Abwägung der Vorrang gegenüber einer Festlegung als Gemeinbedarfsfläche gegeben, um im Hinblick auf eine erneute – künftig nicht ausgeschlossene Nutzungsänderung – nicht an eine Gemeinbedarfsfläche mit einer konkreten Zweckbestimmung gebunden zu sein.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Telekom

Anregung:

Die Telekom bittet um Sicherung eines Leitungsrechtes an der Uhlandstraße / Ecke Wilhelmsaue, für die dort bereits vorhandenen Leitungen.

Prüfung:

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass Leitungen der Telekom im Eckbereich Uhlandstraße/Wilhelmsaue innerhalb des Grundstückes Uhlandstraße 101 liegen, so dass die Sicherung eines Leitungsrechtes wie von der Telekom gefordert, notwendig wird. Somit können unterirdische Bauteile und Gebäudeteile im 1. Vollgeschoss nicht die volle Ausdehnung der Baugrenzen ausnutzen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Das Leitungsrecht wird wie von der Telekom vorgeschlagen zeichnerisch und durch die textliche Festsetzung Nr. 7 gesichert. Auf die Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstückes in diesem Bereich wird in der Begründung hingewiesen.

Anregung:

Die Telekom regt die Berücksichtigung der Richtfunkverbindung an, die über den Geltungsbereich verläuft, und verweist auf die daraus resultierenden Bauhöhen.

Prüfung:

Die Bauhöhenbeschränkung hat keine Auswirkungen auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dennoch wird die Aussage zur Richtfunkverbindung als Hinweis (s. Pkt. II 4.7) in die Begründung aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Umweltamt

Anregung:

Es wird bezweifelt, dass bezüglich der Versiegelung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-32 keine Verschlechterung eintritt und dass durch die Planung keine nachteiligen Einflüsse auf die Umwelt erkannt werden.

Prüfung:

Legt man die in den Bebauungsplänen IX-32 und IX-189 genannten Nutzungsmaße zugrunde, ohne die jeweilige Fläche, auf die sich die Angaben beziehen, hat das Umweltamt recht. Allerdings hätte der festgesetzte Bebauungsplan IX-32 tatsächlich ca. 50 % des Grundstückes (Verbindungsweg zum Volkspark und zulässige Nebenanlagen wie eine Gartenterrasse zzgl. zum Hauptbaukörper) als Baufläche ermöglicht.

Um einen realistischen Vergleich zu haben, müsste man das Nutzungsmaß des ursprünglichen Baugrundstückes für eine Bebauung des neu zu bildenden Grundstückes zugrundelegen. In diesem Falle ergäbe sich eine zulässige GR von 1.500 m² und damit eine GRZ, die noch über dem Wert des Bebauungsplanentwurfes IX-189 für das Grundstück Umlandstraße 101 läge.

Unabhängig von der formalen und rechnerischen Betrachtung rechtfertigt das Defizit an Wohnungen, unter Berücksichtigung der Planungsleitlinien, die Festsetzung dieses Wohnungsbaustandortes, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Bauvorhaben ziehen regelmäßig Beeinträchtigungen der Umwelt nach sich. Im Zuge der Abwägung mit den anderen Belangen werden die Umweltbelange dahingehend berücksichtigt, dass Festsetzungen zur Regelung von Dachbegrünung, Pflanzbindungen sowie zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze getroffen werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Es soll eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen werden.

Prüfung:

Eine entsprechende textliche Festsetzung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Es solle folgende textliche Festsetzung aufgenommen werden: "Fensterlose Außenwandflächen des Baukörpers mit mehr als 4 m Breite sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen."

Prüfung:

Durch die Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzung wurde dem Vorschlag gefolgt: "Die Außenwandflächen ohne Fenster sind mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen."

Die Fassadenbegrünung sollte die Absicht unterstützen, optisch einen Übergang zum Volkspark zu schaffen. Die Streichung der fensterlosen Fassadenmindestbreite von 4,0 m erfolgte, um den architektonischen Entwurf für eine Wohnbebauung nicht von vornherein gestalterisch zu beeinflussen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Es wurde eine textliche Festsetzung mit o.g. Wortlaut aufgenommen.

Im weiteren Verfahren wurde diese textliche Festsetzung jedoch wieder verworfen. Siehe dazu Punkt IV.14.

Anregung:

Es solle folgende textliche Festsetzung aufgenommen werden:

"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 25-35 % dieser Flächen sind dicht mit Bäumen und Sträuchern mit Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen."

Prüfung:

Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch die Tiefgarage unterbauten Grundstücksflächen, dass sie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Es besteht also eine Pflanzbindung, die über die Erstellung hinaus die Pflege und den Erhalt (z.B. Nachpflanzung bei Abgang) sichert.

Das Berücksichtigen der obigen Anregung hätte zur Folge, dass für eine nutzbare Spielfläche - insbesondere für den künftigen Hort auf dem Grundstück Wilhelmsaue 116-117 - sowie für Wege und Zufahrten zu wenig Fläche verbliebe. Eine solche Festsetzung würden dem Naturschutz und der Landschaftspflege zu Lasten der übrigen Belange eine zu große Bedeutung beimessen und wäre daher nicht abwägungsgerecht.

Eine solche Festsetzung lässt sich städtebaulich nicht begründen und könnte aufgrund ihrer Unbestimmtheit (25 % - 35 %) nicht festgesetzt werden.

Es verbleibt bei der im Bebauungsplan unter Nr. 4 aufgeführten textlichen Festsetzung.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Es solle folgende textliche Festsetzung aufgenommen werden:

"Das auf den Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen."

Prüfung:

Regelungen zur Ableitung von Niederschlagswasser wären nur möglich aus städtebaulichen Gründen, d.h. zur Verortung und planungsrechtlichen Sicherung von benötigten Flächen im Rahmen eines großräumigen Niederschlagsversickerungskonzepts im Verhältnis zu konkurrierenden Flächenansprüchen. Die Forderung der Versickerung von Niederschlagswasser kann nur dann erhoben werden, wenn dies wasserwirtschaftlich geboten ist. Das ist im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes auf Grund der Innenstadtlage und der angestrebten Bebauung nicht gegeben. Eine entsprechende Forderung wurde seitens der zuständigen Wasserbehörde im Laufe des Verfahrens auch nicht erhoben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Eine textliche Festsetzung zum "wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Wegen und Zufahrten" soll aufgenommen werden.

Prüfung:

siehe entsprechende Prüfung zur Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

9. Änderungs- und Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 67. Sitzung am 26. April 1994 mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 130 die Änderung des Bebauungsplanes IX-189 nach Vorliegen des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange und infolge weiterer Planungskonkretisierungen sowie die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes (Reg. Nr. 2060 B) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

10. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

10.1 Art und Weise der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Reinplanes vom 2. September 1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12. September bis einschließlich 14. Oktober 1994 durchgeführt. Betroffene und interessierte Bürger konnten sich Montag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 15:00 Uhr und Donnerstag bis 18:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten in den Räumen des Stadtplanungsamtes von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes informieren lassen und Anregungen vorbringen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 2. September 1994 im Amtsblatt für Berlin Nr. 43 auf S. 2810 erfolgt. Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-189 wurde hingewiesen

- durch Aushang Im Vestibül des Rathauses,
- Ankündigung im Landespressedienst und
- amtliche Anzeigen am 9. September 1994 in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“.

Neun Dienststellen des Bezirksamtes sowie 21 Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 31.8.1994 benachrichtigt.

Während der öffentlichen Auslegung ließen sich drei Besucher im Stadtplanungsamt über die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes informieren. Zwei Bürger trugen ihre Anregungen in die im Stadtplanungsamt ausliegende Liste ein.

Von den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Ein Träger öffentlicher Belange meldete sich telefonisch.

10.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anregung:

Es wurde angeregt den Baukörper so zu positionieren, dass möglichst viel von der bisherigen Vegetation erhalten bleibt.

Prüfung:

In Abwägung aller einzubeziehenden Belange wurde der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum durch den vorliegenden Bebauungsplan ein höhere Bedeutung beigemessen als dem Erhalt der bestehenden Grünfläche. Eine bauliche Nutzung des damals als Grün-

anlage genutzten Grundstückes führt zwangsläufig zu einer Reduzierung des Vegetationsbestandes.

Durch

- eine Pflanzbindung für Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- den Ausschluss oberirdischer Stellplätze
- und ergänzend durch die Begrünung von Dächern falls ein flachgeneigtes Dach entseht

wird ein Ausgleich geschaffen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind machten keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplanentwurf geltend.

11. Bezirksamtsbeschluss über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss in der Bezirksamtssitzung am 13. Juni 1995 die Überweisung der Vorlage zur Beschlussfassung, Drucksache Nr. 1060, an die BVV (Ergebnis der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Festsetzung des Bebauungsplans).

12. Festsetzungs-Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung

Das Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf beschloss in ihrer 38. Sitzung mit Vorlage zur Beschlussfassung, Drucksache Nr. 1060, am 21. September 1995 gem. § 4 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG den Entwurf des Bebauungsplanes vom 2. September 1994.

Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, das Bezirksamt aufzufordern, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes zu erlassen.

13. Anzeigeverfahren zur Festsetzung

Mit Schreiben vom 16. Oktober 1995 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan IX-189 gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB in Verbindung mit der AV Anzeigeverfahren der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zur Prüfung vor.

Mit Schreiben vom 21. November 1995 teilte die Senatsverwaltung mit, dass sie die Erklärung gemäß § 4 Absatz 5 AGBauGB aufgrund gravierender Beanstandungen gegen den Bebauungsplanentwurf und seine Begründung nicht abgeben kann.

Im Wesentlichen stand dem

- die Nichteinhaltung des Bestimmtheitsgebotes in der Anwendung des § 21a Abs. 5 BauNVO ("Tiefgaragenbonus-Regelung"),
- die Widersprüchlichkeit von 2 Festsetzungen sowie
- die unzureichende Abwägung hinsichtlich der Abstandsflächenproblematik und
- des Eingriffs in Natur und Landschaft entgegen.

Im Ergebnis ergaben sich daraus die im Deckblatt vom 9. Juni 1998, Reg.-Nr. 2115 und am 30. Juni 1998 beschlossenen Änderungen.

14. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 121. Sitzung am 30. Juni 1998 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 190 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes

gefasst und beschlossen, gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute Bürgerbeteiligung auf Grundlage des Deckblattes vom 9. Juni 1998 (Reg. Nr. 2115) durchzuführen.

Folgende wesentliche Festsetzungsinhalte wurden geändert:

- Die im Hinblick auf die Abstandflächen zu unbestimmte flächenmäßige Festsetzung wurde durch eine Baukörperfestsetzung ersetzt.
- Der Baukörper wird (entgegen der zwischenzeitlich favorisierten Stellung im Verlauf des Bogens der Straße) nunmehr im geraden Verlauf festgesetzt.
- Im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfes für den Baukörper Uhlandstraße 101 entfällt nunmehr die Fassadenbegrünung. Die liegenden Fensterbänder und der damit einhergehende große Glasanteil an der Fassade, die geschossweise versetzten Balkone und das Vorspringen der "Obergeschosse" ließ technische Probleme bei der Umsetzung erwarten. Außerdem machte die veränderte Erschließungssituation des Gebäudes eine sinnvolle Fassadenbegrünung unmöglich.
- Aufgrund der veränderten künftigen Nutzung der bisher zur Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Fläche des Grundstückes Wilhelmsaue 116-117 wird auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche verzichtet und das Grundstück Wilhelmsaue 116-117 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit bleibt eine Gemeinbedarfsnutzung zulässig.
- Der seitliche Zugang zum Blissestift in der Wilhelmsaue wird durch Festsetzung eines entsprechenden Gehrechts auf dem Grundstück Uhlandstraße 101 zugunsten der Nutzer des Blissestifts gewährleistet.

Den vorgenannten Änderungen entsprechend werden die textlichen Festsetzungen und die Begründung angepasst.

15. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

15.1 Art und Weise der erneuten Beteiligung

Die erneute öffentliche Auslegung des Reinplanes mit Deckblatt vom 9. Juni 1998 wurde in der Zeit vom 27. Juli bis zum 28. August 1998 durchgeführt. Betroffene und interessierte Bürger konnten sich Montag bis Mittwoch von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 bis 18:00 Uhr und Freitag von 8:30 bis 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten in den Räumen des Stadtplanungsamtes von Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes informieren lassen und Anregungen vorbringen.

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung ist am 17. Juli 1998 im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 auf S. 2744 erfolgt. Auf die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-189 wurde hingewiesen

- durch Aushang im Vestibül des Rathauses vom 27. Juli bis zum 28. August 1998, durch
- Ankündigung im Landespressedienst am 24. Juli 1998 und durch
- amtliche Anzeigen am 24. Juli 1998 in den Tageszeitungen "Der Tagesspiegel" und "Berliner Morgenpost"

Während der Beteiligungsfrist nahmen ca. 20 Bürger Einsicht in die Unterlagen und drei Bürger informierten sich telefonisch. 13 Bürger trugen schriftlich Anregungen vor.

Von den 27 bis zum 8. Juli 1998 informierten Trägern öffentlicher Belange gingen drei Schreiben ein, in denen keine Bedenken geäußert wurden.

Ein Vertreter des ebenfalls angeschriebenen Grundstückseigentümers der benachbarten Auenkirche informierte sich telefonisch über den ausgelegten Plan.

15.2 Ergebnis der erneuten Beteiligung

Anregung:

Die geplante Bebauung des Grundstücks Uhlandstraße 101 solle unterbleiben bzw. an anderen Standorten realisiert werden, und dafür die vorhandene Grünfläche erhalten bleiben.

Prüfung:

Die vorgeschlagenen Standorte sind bereits bebaut. Der Fortzug von Bürgern in das Umland entspricht z. B. auch aus steuerlichen Gründen nicht dem Allgemeininteresse des Landes Berlin. Um die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen optimal auszunutzen, ist es sinnvoll Wohn- und Gewerbeflächen dort zu ermöglichen, wo diese Voraussetzungen bereits gegeben sind. Deshalb hat das Land Berlin - wie im vorliegenden Plan umgesetzt - festgelegt, dass die Entwicklung der Innenstadt Vorrang vor der Entwicklung der Stadtrandgebiete hat.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Der entstehende Verkehr ist nicht hinnehmbar.

Prüfung:

Bei der Uhlandstraße handelt es sich um eine Hauptdurchgangsstraße, die der in der Innenstadt üblichen Intensität stark befahren wird. Die durch das geplante Gebäude geringe, zusätzliche Verkehrsbelastung fällt dabei nicht ins Gewicht.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Aufgrund des ohnehin vorhandenen Leerstandes sollte das Projekt verschoben werden.

Prüfung:

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung lediglich vor, eine kurzfristige zeitliche Steuerung erfolgt durch ihn nicht, da ein Bebauungsplan ein langfristig wirksames städtebauliches Instrument ist, dass keiner wirtschaftlichen Lenkung dient. Der Erwerb des Grundstückes durch einen bauwilligen Investor belegt den geschilderten Bedarf.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Das geplante Gebäude erscheint wie ein Fremdkörper, gleicht einer Mauer und verbaut den Blick auf die Auenkirche und ins Grüne.

Prüfung:

Subjektiv betrachtet mag sich das geplante Gebäude für die gegenüber wohnenden Anwohner als Fremdkörper darstellen. Einen "Bestandsschutz" für Sichtverbindungen gibt es allerdings nicht, da dies jegliche Planung unmöglich machen könnte.

Im vorliegenden Fall ergibt sich durch den mit ca. 40 m sehr breiten Straßenraum der Uhlandstraße im Vergleich mit anderen Innenstadtsituationen eine günstige Situation.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Für das Blissestift und die Auenkirche entsteht eine schattige Hinterhofatmosphäre.

Prüfung:

Naturgemäß ergibt sich durch die zukünftige Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung der bisherigen Besonnungsverhältnisse, von einer Hinterhofatmosphäre kann aber bei den Größenverhältnissen der Grundstücke keine Rede sein. Die Verschattung ist nicht so gravierend, als dass unzumutbare Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse entstünden, zumal sich die Grundstücke in einer innerstädtischen Lage mit entsprechender Bauweise befinden, wo gewisse ~~solche~~ Beeinträchtigungen vertretbar und zumutbar sind.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die bisherige Grünfläche, insbesondere der Baumbestand soll erhalten bleiben.

Prüfung:

Es ist richtig, dass infolge der geplanten Bebauung eine öffentlich zugängliche Grünfläche wegfällt, die jedoch planungsrechtlich nie als solche festgesetzt war. Sie wurde Anfang der 70er Jahre infolge des „Durchstichs“ der Uhlandstraße zur Mecklenburgischen Straße als Zwischennutzung geschaffen.

Durch Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde das Grundstück Uhlandstraße 101 1989 als Wohnungsbaupotential definiert. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Wohnungsbaupotentials wurde die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes IX-189 im September 1991 vom Bezirksamt Wilmersdorf beschlossen.

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch die Uhlandstraße kann der Grünfläche jedoch keine bedeutsame Aufenthaltsqualität zugemessen werden, zumal mit der nahegelegenen Grünanlage in der Wilhelmsaue und vor allem durch den nahegelegenen großflächigen "Volkspark Wilmersdorf" qualitätsvolle Alternativen bestehen.

Es werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen zur Regelung von Dachbegrünung, Pflanzbindungen sowie der Ausschluss oberirdischer Stellplätze, zur Erhöhung des Anteils an unversiegelter Grundstücksfläche getroffen.

Eine straßenbegleitende Begrünung - Bäume am Straßenrand und auf dem begrünten Mittelstreifen der Uhlandstraße - ist vorhanden und wird weiter entwickelt. Aus Gründen der Selbstbindung des Landes Berlin erübrigt sich die Festsetzung von Straßenbäumen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Der geplante Neubau solle nicht so massiv ("Kasernenneubau") und nicht so hoch ausgebildet werden, auch um den erforderlichen Spielplatz unterbringen zu können. Es solle ein schlankes Hochhaus errichtet werden, um möglichst viel Grün erhalten zu können.

Prüfung:

Mit sieben Vollgeschossen orientiert sich die Neubebauung an den berlintypischen ortsbildbestimmenden fünfgeschossigen Gebäuden mit einer Traufhöhe von ca. 22 m. Die Oberkante der Neubebauung liegt deutlich unterhalb der Firsthöhe von rd. 26 m des Gebäudes Wilhelmsaue 116/117 und damit in Höhe der Gauben des "Blissestifts".

Dass die Neubebauung die Bestandsgebäude der gegenüberliegenden Straßenseite geringfügig überragt, ist aufgrund der Straßenbreite städtebaulich vertretbar.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurde ein Spielplatz als notwendig erachtet. Dieser ist mittlerweile vor dem errichteten Gebäude Uhlandstraße 101-101B angelegt worden.

Der Bau eines solitären Hochhauses ist nicht gewollt, da es der städtebaulichen Zielsetzung der Blockrandschließung entgegensteht, zumal die verbleibende Grünfläche ohnehin kaum nutzbar wäre.

Aufgrund der differenzierten Festsetzungen (Hervortreten von 2.-5. Obergeschoss, abschließendes Staffelgeschoss) ist nicht zu erwarten, dass das künftige Gebäude wie ein „Kasernenneubau“ aussehen wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Der Baukörper entlang der Uhlandstraße solle terrassenförmig zum Volkspark abgestuft, bzw. das Grundstück kleinteiliger parzelliert werden.

Prüfung:

Eine terrassenförmige Abstufung des Baukörpers oder Parzellierung Grundstückes ist aufgrund der umgebenden geschlossenen Bebauung aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

Die gewollte klare stadtgestalterische Fassung des Raumes - insbesondere entlang der Uhlandstraße - wäre durch ein nach Süden gestaffeltes Gebäude nicht zu erreichen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Fassadenkonstruktion sollte hell und transparent sein, um den Verkehrslärm nicht bzw. gering zu reflektieren.

Prüfung:

Der Bebauungsplan greift bewusst nicht in die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn ein, zumal für eine derartige Reglementierung kein Erfordernis besteht.

Die Helligkeit und Transparenz einer Fassade hat keinen Einfluss auf die Reflexionsfähigkeit des Verkehrslärms.

Aufgrund der großen Entfernung der sich künftig straßenseitig gegenüberliegenden Gebäudefronten von ca. 50 m ist eine "schallverstärkende" Wirkung durch die Fassade des geplanten Gebäudes ausgeschlossen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die geplante zusätzliche Bebauung des Grundstücks des "Blissestifts" solle unterbleiben, da dessen Nutzer, die Freiflächen dringend benötigen.

Prüfung:

Die fachlich zuständige Abteilung Jugend, Sport und Schule (IMF) des Bezirksamtes Wilmersdorf hat anlässlich der Beteiligung zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß

§ 3 Abs. 3 BauGB mit Schreiben aus dem August 1998 (Eingang 17. August 1998) dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und darin keine diesbezüglichen Einwände formuliert. Insofern stehen für die künftige Nutzung offenbar ausreichende Freiflächen zur Verfügung.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Für das Blissestift solle nicht allgemeines Wohngebiet, sondern wie bisher vorgesehen Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, um die vorhandene Gemeinbedarfsnutzung langfristig zu sichern.

Prüfung:

Aufgrund der Gebietsfestsetzung als "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Sicherstellung der vorhandenen oder zukünftig zusätzlich einzurichtender Gemeinbedarfseinrichtungen, da derartige Einrichtungen durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet grundsätzlich zulässig sind.

Darüber hinaus hat das Bezirksamt im Rahmen des Änderungsbeschlusses vom 9. Juni 1998 für das bezirkseigene Grundstück eine Standortbindung für soziale Infrastruktur beschlossen, wodurch Gemeinbedarf nicht ausgeschlossen ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Baukörpertiefe der ergänzenden Bebauung für das Grundstück Wilhelmsaue 116-117 solle durchgehend maximal 14 m betragen, da bei 20 m Bebauungstiefe keine sinnvolle Nutzbarkeit gegeben ist.

Die Festsetzung einer GFZ von 1,8 ist unzweckmäßig, weil bei einer Grundstücksteilung die bauliche Nutzung zu gering wäre, da ein Investor wenig Interesse hat, ein besonders tiefes Grundstück zu erwerben. Eine Grundstückstiefe von 39 m bzw. 35 m wäre auch für die Einhaltung der Abstandflächen ausreichend groß.

Die Vergrößerung der Tiefgarage über die bisher vorgesehene Baugrenze hinaus, auf mindestens 16 m Tiefe ist aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich.

Prüfung:

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Baukörperfestsetzung am südlichen Rand des Grundstücks Wilhelmsaue 116-117 wurde so gewählt, damit innerhalb der Baugrenzen für die Entwicklung unterschiedlicher Baukörper ausreichend „Spielraum“ bleibt und der Baukörper nicht größer ist, als derjenige des nördlichen Pendantes ("Blissestift"). Künftige Grundstücksteilungen sollen durch den Bebauungsplan nicht präjudiziert werden.

Da die spezifischen Anforderungen an eine künftigen Tiefgarage zur Zeit nicht absehbar sind, werden im Bebauungsplan keine über das grundsätzlich mögliche Maß hinausgehenden Festsetzungen getroffen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung fand bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

16. 1. Redaktionelle Änderungen

Bedingt durch die zwischenzeitlich fortgeschrittene Konkretisierung der Entwurfsplanung des Eigentümers und Bauherrn zum Grundstück Uhlandstraße 101 wurde es im Nachgang zur eingeschränkten Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (s. Pkt. IV 14) erforderlich, die folgenden Änderungen am Bebauungsplan vorzunehmen:

- Die Baugrenzen für das 7. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) wurden in geringem Umfang verändert. Durch die Änderungen ergibt sich keine Erhöhung der baulichen Dichte.
- Die Bereichsbezeichnungen für die geschossweise zulässige Bebaubarkeit wurden angepasst.
- Ebenso war infolge der veränderten Baugrenzen die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knotenlinie) nachzuführen.

Auf Grund der Geringfügigkeit der Änderungen konnte auf ein erneutes Beteiligungsverfahren verzichtet werden.

Die Änderungen wurden mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 229 in der 145. Bezirksamtssitzung am 19.1.1999 beschlossen und auf dem Deckblatt vom 9. Juni 1998 (Reg.Nr. 2115) dokumentiert.

17. Beschluss zur Anwendung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB

17.1 Grundstück Uhlandstraße 101(-101B)

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 147. Sitzung mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 231 am 2. Februar 1999 beschlossen, für den für das Grundstück Uhlandstraße 101 vorliegenden Bauantrag vom 21. September 1998 die sog. Planreife nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) anzuwenden. Der Bauantrag entspricht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auf dieser Rechtsgrundlage wurde am 16. September 1999 eine Baugenehmigung auf Basis des Bebauungsplanentwurfes, aufgestellt am 2. September 1994 mit Deckblatt vom 9. Juni 1998 und der Änderung vom 19. Januar 1999 über den Weg einer Planreife gemäß § 33 BauGB erteilt.

Das Gebäude ist mittlerweile fertiggestellt worden.

18. 2. Redaktionelle Änderungen

Bei den vorbereitenden Arbeiten im Rahmen des Festsetzungsverfahrens wurde erkennbar, dass noch einmal Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf vorzunehmen waren. Hierbei handelt es sich um geringfügige Änderungen, die kein weiteres Beteiligungsverfahren erfordern.

Es handelt sich dabei um folgende Änderungen:

- Separierung in eine Haupt- und eine Nebenzeichnung.
Die Trennung wurde erforderlich, um die unterschiedliche geschossweise Bebauung besser lesbar werden zu lassen.
- Entfall der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 9, die den Schallschutz am Gebäude betraf.
Diese textliche Festsetzung ist entbehrlich geworden, da der Belange des passiven Schallschutzes für den Neubau an der Uhlandstraße inzwischen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.
- Ergänzung um eine textliche Festsetzung (Nr. 9 neu) zur Sicherung der Anforderungen der Feuerwehr hinsichtlich einer Zufahrt zu den rückwärtigen Gebäudebereichen.

Durch die textliche Festsetzung wird vorsorglich ein Geh- und Fahrrecht (Fläche C) eingeräumt. Da durch die Vorgabe der Baukörperfestsetzung es aber nicht ausgeschlossen ist auch an anderer Stelle eine Feuerwehrezufahrt einzurichten, wird für diesen Fall durch die neue textliche Festsetzung dafür Sorge getragen, dass die Fläche C dann ausnahmsweise auch bebaut werden kann.

Im Rahmen der Rechtsprüfung konnten die vorgenannten Festsetzungen auf Grund eines Hinweises der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entfallen (s. a. Pkt. 19.3).

19. Festsetzungsverfahren

19.1 Beschlussfassungen des Bezirksamtes

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 450 fasste das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in der 185. Sitzung am 6. 12. 2005 den Beschluss über den Inhalt des Bebauungsplanes IX-189 in der Fassung vom 2. 9. 1994 mit den Deckblättern vom 9. 6. 1998 und 22. 11. 2005 sowie den Beschluss zur weiteren Beschlussfassung durch die BVV.

19.2 Beschlussfassungen der BVV

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung vom 6. 12. 2005 auf Drucksache Nr. 1721/2 fasste die Bezirksverordnetenversammlung am 26. 1. 2006 folgende Beschlüsse:

- Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB zum Inhalt des Entwurfs des Bebauungsplanes IX-189 in der Fassung vom 2. 9. 1994 mit den Deckblättern vom 9. 6. 1998 und 22. 11. 2005 und den
- Beschluss gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zur Aufforderung an das Bezirksamt zum Erlass der Rechtsverordnung zum vorgenannten Bebauungsplan.

19.3 Anzeige an die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 31. 1. 2006 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan IX-189 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor mit der Bitte um Prüfung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.

Mit Schreiben vom 28. 3. 2006 teilte die Senatsverwaltung mit, dass die vorgenommene Rechtskontrolle ergab, dass der Bebauungsplan zu beanstanden ist.

Beanstandet wurde, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl für das Grundstück Wilhelmsaue 116-117 nicht begründet wurde.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Des Weiteren gab die Senatsverwaltung mehrere Hinweise zur Präzisierung der Begründung und des Planes, die, wie nachfolgend beschrieben, bei der Überarbeitung berücksichtigt wurden.

Für die Begründung handelte sich hierbei um folgende Punkte:

- Die für die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO aufgeführte Grund der Vorprägung durch die benachbarten Grundstücke wurde nach nochmaliger Überprüfung als Grundaussage bestätigt und präzisiert.
- Für die Gehrechtsfläche „B“ erfolgte i. w. unter Pkt. I. 1.4 (Grunddienstbarkeiten) die Ergänzung der rechtlichen Grundlage.
- Die Beschreibung der Baukörperfestsetzung unter Pkt. II. 4.2.1 wurde entsprechend der Planzeichnung korrigiert.
- Das unter Pkt. IV. 8.3 angeführte Ziel der weitestgehenden Erhaltung des Baumbestandes wurde entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten herausgenommen.

- Die Begründung für die Ablehnung der Forderung nach der Niederschlagsversickerung unter Pkt. IV. 8.3 wurde präzisiert.
- In der Beschreibung der Planungsüberlegungen unter Pkt. II. wurde die missverständliche Bezeichnung „obsolet“ für den festgesetzten Bebauungsplan IX-32 herausgenommen.
- Unter Pkt. II. 4.3.3 wurde der Ausschluss der oberirdischen Stellplätze und Garagen konform zur diesbezüglichen textlichen Festsetzung Nr. 3 begründet.
- Zur leichteren Handhabung der Bebauungsplan-Begründung wurden Seitenzahlen eingefügt.

Auf der Planzeichnung wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

- Da die Belange der Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden können, wurde die Geh- und Fahrrechtsfläche „C“ zu Gunsten der Feuerwehr und die damit in Zusammenhang stehende textliche Festsetzung Nr. gestrichen.
- Der Festsetzungsvermerk auf der Planzeichnung wurde aktualisiert.
- Zur Verdeutlichung, dass durch die Streichung der bisherigen Darstellung des Planinhaltes die Planunterlage nicht mitgemeint ist, wurde ein entsprechender Hinweis hinzugefügt.

20. Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Demzufolge sind

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2 a BauGB und
- der Hinweis während der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf umweltbezogenes Informationsmaterial

nicht erforderlich.

V. Rechtsgrundlagen

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

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

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

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVerwG) in der Neufassung vom 14. Dezember 2005 (GVBl. S. 2).

aufgestellt: 27. April 2006

Gröhler
Bezirksstadtrat

Holzfuß
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Redaktionelle Änderungen auf S. 6 u. S. 40 gem. Schreiben von SenStadt II C33 v. 29. 5. 2006.

6. 6. 2006, Holzfuß