

Zusammenfassung der

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan IX-192

für die Grundstücke Wallenbergstraße 1/1A, 8
sowie für Teilflächen des Grundstückes Barstraße 40/ Wallenbergstraße 3
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

und der redaktionellen Änderungen von 2. Juni 2006

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	5
2	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadträumliche Einordnung / Funktion des Gebietes	5
2.2	Erschließung	6
2.3	Plangebiet und Bestand	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
II	Planinhalt	9
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention der Planung	9
2	Wesentlicher Planinhalt	10
3	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	11
3.1.1.1	Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen	12
3.1.1.2	Beschränkung von Nutzungen	12
3.1.2	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitheim“	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	14
3.2.1	GRZ, GFZ	14
3.2.1.1	Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO	14
3.2.1.2	Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen	16
3.2.2	Baugrenzen	16
3.2.3	Bebauungstiefe	16
3.2.4	Bauweise	17
3.2.5	Zahl der Vollgeschosse	18
3.3	Straßenverkehrsflächen, Erschließung	18
3.3.1	Einteilung der Straßenverkehrsfläche	18
3.3.2	Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen	18
3.3.3	Höhenlage der Tiefgarage	19
3.3.4	Leitungsrecht	19
3.4	Begrünungsfestsetzungen	20
3.4.1	Fläche zum Anpflanzen	20
3.4.2	Dachbegrünung	20
3.5	Luftreinhaltung	21
3.6	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften	21
3.7	Hinweis (Bauschutzbereich)	22

III	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	22
1	Auswirkungen auf die Umwelt	22
1.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	22
1.2	Geräuschimmissionen	22
1.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	22
1.4	Biotopflächenfaktor.....	25
2	Finanzielle Auswirkungen.....	25
2.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	25
2.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	25
IV	Verfahren.....	25
1	Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht	25
2	Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs	26
2.1	Beschluss	26
2.2	Informationen über die Aufstellung.....	26
2.2.1	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	26
2.2.2	Informationen an Bezirksverwaltungen	26
2.2.3	Informationen an die Bezirksverordneten.....	27
3	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	27
3.1	Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	27
3.2	Art und Weise der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	27
3.3	Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	27
4	Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 BauGB.....	29
4.1	Durchführungsbeschluss.....	29
4.2	Art und Weise der Beteiligung.....	29
4.3	Ergebnis der Trägerbeteiligung	29
5	Änderungen des Bebauungsplanes	33
5.1	Beschluss des Bezirksamts.....	33
5.2	Information der BVV	34
6	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung).....	34
6.1	Offenlegungsbeschluss	34
6.2	Vorlage zur Kenntnisnahme an die BVV	34
6.3	Art und Weise der Beteiligung.....	34
6.4	Ergebnis der öffentlichen Auslegung.....	35
7	Änderungen im Nachgang zur öffentlichen Auslegung	43
8	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sowie erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 BauGB.....	44
8.1	Bezirksamtsbeschluss.....	44

8.2	Art und Weise der Beteiligung	44
8.3	Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung	45
8.4	Ergebnis der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	50
9	Anwendung der Überleitungsvorschriften	53
V	Rechtsgrundlagen.....	54

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs IX-192 wurde notwendig, weil sich in Folge der Änderung der politischen Situation durch die Vereinigung der beiden deutschen Staaten die Nutzungsansprüche an innerstädtische Grundstücke im wiedervereinten Berlin veränderten. Dies betraf auch den zu beplanenden Bereich (vgl. Kap. II.1), der ursprünglich als Standort für mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen (Standort für die Feuerwehr, Kindertagesstätte) vorgesehen war.

Nachdem der Bedarf für diese Einrichtungen entfallen war, ergab sich die Möglichkeit und die Notwendigkeit, die bauliche und sonstige Nutzung des Gebietes nach den geänderten städtebaulichen Gesichtspunkten und stadtplanerischen Erfordernissen für eine Neuordnung vorzubereiten. Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens IX-192 ist nunmehr neben der planungsrechtlichen Sicherung des Gemeinbedarfsstandortes, des Jugendfreizeitheims „Anne Frank“, die Ermöglichung ergänzender Wohnbebauung in einer der Lage angemessenen Dichte. Es besteht ein Planungserfordernis, da dieses Ziel auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (vgl. Kap. I.2.5) nicht zu verwirklichen ist. Dies betrifft insbesondere das für Wohnnutzung vorgesehene Grundstück Wallenbergstraße 8, für das über den Bebauungsplan IX-33 eine Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt ist. Für diese Fläche sowie für die Teilfläche des Grundstücks Barstraße 40/Wallenbergstraße 3, für die der Bebauungsplan IX-192 nunmehr gleichfalls eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorsieht, sollen Nutzungsmaße ermöglicht werden, die mit dem bisherigen Planungsrecht nicht zu verwirklichen sind. Als ergänzende Regelung erfolgt die Festsetzung einer Mindestzahl der Vollgeschosse.

Der Bebauungsplan ist außerdem erforderlich, um die Straßenbegrenzungslinie der Mecklenburgischen Straße entsprechend dem tatsächlichen Ausbauzustand festzusetzen.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung / Funktion des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich knapp 1 km südlich des Fehrbelliner Platzes am südöstlichen Ende des Volksparks Wilmersdorf zwischen Wallenberg-, Bar- und Mecklenburgischer Straße.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet, das überwiegend geprägt ist durch 5-geschossige Altbauten sowie durch Neubauten entlang der Barstraße und der Mecklenburgischen Straße, die sich in der Größenordnung in den Altbaubestand weitgehend einfügen. Südöstlich des Plangebiets schließen ebenfalls Wohngebiete mit 5-geschossigen Altbauten an.

Aufgrund der relativ kurzen Entfernung zum Fehrbelliner Platz, zur Berliner Straße und zur Blissestraße und der unmittelbaren Nähe zum Volkspark handelt es sich um ein citynahes Wohnquartier mit einem bevorzugten Wohnumfeld.

Mit dem S- und U-Bahnhof Heidelberger Platz in fußläufiger Entfernung und einer Buslinie in der Mecklenburgischen Straße ist das Gebiet hervorragend an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

2.2 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich wird gewährleistet durch die vorhandenen Straßen Wallenbergstraße und Mecklenburgische Straße.

Die bisher geplante Abhängung des Teilstückes der Wallenbergstraße zwischen Barstraße bis zum Grundstück Wallenbergstraße 8 zugunsten einer Nutzung als Grünfläche wurde durch Bezirksamtsbeschluss Nr. 90 am 8. April 1997 rückgängig gemacht. Infolge der durch den Bebauungsplanentwurf IX-192 vorgesehenen Wohnbebauung auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 ist die Nutzung des vorgenannten Straßenabschnittes als öffentliche Straße zur Erschließung unverzichtbar.

Über die Mecklenburgische Straße ist das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Sie weist eine hohe Verkehrsbelastung auf (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke im Jahr 2001: zwischen 20.000 und 30.000 Kfz/24h).

2.3 Plangebiet und Bestand

Das sich im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindliche Grundstück Wallenbergstraße 8 wird derzeit überwiegend als Kleingartenkolonie genutzt. Auf einer Fläche von ca. 2.250 m² befinden sich 12 Parzellen der „Kolonie am Fenn“, ca. 460 m² werden als gewerblicher Lagerplatz genutzt.

Westlich der Wallenbergstraße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-192 das Grundstück Wallenbergstraße 1/1A mit dem Jugendfreizeithaus „Anne Frank“ sowie eine Teilfläche des Grundstücks Barstraße 40/Wallenbergstraße 3. Diese Grundstücksteilfläche erstreckt sich westlich und nördlich des bestehenden Jugendfreizeithauses und ist derzeit bis auf eine ca. 1.270 m² große Fläche nördlich des Anne-Frank-Hauses, die von diesem für ein Kleinspielfeld genutzt wird, ungenutzt.

Der Teil des Grundstücks Barstraße 40/Wallenbergstraße 3, der im Bebauungsplan IX-192 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wird im Folgenden mit „Wallenbergstraße 3“ bezeichnet.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-192 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.5 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 13. März 2006 (ABl. S. 1211) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-192 Wohnbaufläche W 2 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 1,5 dar. Diese Dichtestufe ist typisch für Bereiche mit überwiegendem Zeilenbau, Blöcke der 20er Jahre und Großbauformen der Nachkriegszeit mit drei bis fünf Geschossen.

Stadtentwicklungspläne (StEP)

Die Stadtentwicklungspläne Gewerbe und Zentren/Einzelhandel treffen keine besonderen Aussagen für den Bereich des Bebauungsplans.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen stuft das Gebiet als hochwertige Lage ein, in dem kleinteilige Vorhaben der Innenentwicklung mobilisiert werden sollen. Dabei steht die Sicherung von stadträumlichen Qualitäten und die Entwicklung hochwertiger Bautypologien im Vordergrund. Die Kleingartenkolonie Am Fenn ist als prioritärer Einzelstandort für Wohnungsneubau in hochwertiger Lage dargestellt. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen definiert für den Bereich dieser Kolonie insgesamt – also auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-192 – ein Potenzial von 80 Eigentumswohnungen und sieht für deren Entwicklung den Zeitraum zwischen 2000 und 2009 vor.

Im beschlossenen Kleingartenentwicklungsplan des Senats vom 6. April 2004 wird die geplante Umnutzung der heute kleingärtnerisch genutzten Flächen bestätigt. Der Kolonie wird eine Schutzfrist bis 2010 eingeräumt.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist die Mecklenburgische Straße sowohl in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz – Bestand 2002“ als auch in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz – Planung 2015“ als übergeordnete Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor. Der aktuelle BEP-Entwurf des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes hat mit Beschlussfassung vom 22. November 2005 eine förmliche Verfahrenseinleitung erfahren.

Der aktuelle Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung sieht für den jetzigen Standort des Jugendfreizeitheims eine Fläche für den Gemeinbedarf (Jugendeinrichtung) vor. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-192 sind als Wohnbaufläche W 1 dargestellt.

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 die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

In den Teilplänen „Landschaftsbild“ sowie „Biotop- und Artenschutz“ wird das Gebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für den Bebauungsplan IX-192 bedeutsame Entwicklungsziele sind unter anderem:

- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung,
- Erhalt von Biotopen und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen,
- Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung.

Als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche sind der Volkspark Wilmersdorf sowie die Kleingartenkolonie Am Fenn dargestellt. Der Brabanter Platz soll als Stadtplatz wiederhergestellt und aufgewertet werden.

Der Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den Geltungsbereich auf einer vierstufigen Skala der niedrigsten Dringlichkeitsstufe zu. Der Volkspark Wilmersdorf und die Kleingartenkolonie Am Fenn sind als Grünfläche/Parkanlage dargestellt, die mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten weiterentwickelt werden sollen.

Der Plan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Luftreinhaltung aus und ordnet ihn als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung ein. Als Maßnahmen werden u.a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenversickerung sowie Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt.

Landschaftsplan IX-L-5 Wilmersdorfer Innenstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-192 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans IX-L-5 (festgesetzt am 24. Mai 2005, GVBl. S. 349). Er setzt für den Geltungsbereich einen Ziel-Biotopflächenfaktor von 0,6 fest. Eine Unvereinbarkeit zwischen Bebauungsplan und Landschaftsplan ist nicht gegeben (vgl. Kap. III.2.4).

Altlasten

Laut Auskunft des Umweltamtes des Bezirksamtes Wilmersdorf vom 10.10.1996 besteht nach den vorliegenden Unterlagen kein Altlastenverdacht.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Für das Grundstück Wallenbergstraße 8 ist durch den am 5.10.1960 festgesetzten Bebauungsplan IX-33 festgesetzt worden:

- Nutzungsart: Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“,
- Nutzungsmaß: Baustufe IV/3 (GRZ 0,3; GFZ 1,2; 4 Vollgeschosse),
- offene Bauweise.

Die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-192 befindlichen Grundstücke liegen außerhalb festgesetzter Einzelbebauungspläne. Aufgrund der f. f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 25.11.1895 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 liegen sie innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Für sie gelten folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Nutzungsmaß: Baustufe IV/3 (GRZ 0,3; GFZ 1,2; 4 Vollgeschosse)
- Bebauungstiefe 13 m
- Geschlossene Bauweise

Mit dem mit Datum vom 9. Juli 1971 festgesetzten Bebauungsplan IX – A wurden die Regelungen bezüglich der Berechnung des Maßes der Nutzung, die Vorschriften bezüglich festgesetzter Baugrenzen und Baufluchtlinien, der Bestimmung der Bebauungstiefe sowie der Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen und die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 26. November 1968 umgestellt.

Baulasten

Für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sind keine Baulasten eingetragen.

Abstandflächen

Im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung für das Grundstück Wallenbergstraße 6 wurde seinerzeit (1960) vereinbart, dass die nach damaligem Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandflächen für das auf dem Grundstück Wallenbergstraße 6 zu errichtende Gebäude unter teilweiser Belastung des Nachbargrundstücks Wallenbergstraße 8 realisiert werden.

Sofern der Grundstückseigentümer des Grundstücks Wallenbergstraße 6 nicht einer anderen Vereinbarung zustimmt, ist als Nachwirkung der damaligen Baugenehmigung zwischen dem bestehenden Gebäude Wallenbergstraße 6 und dem geplanten Gebäude Wallenbergstraße 8 nach dem jetzigen Bauordnungsrecht (gültig ab 1. Februar 2006) ein seitlicher Grenzabstand von jeweils 0,4 H einzuhalten.

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention der Planung

Die ersten planungsrechtlich wirksamen Maßnahmen zur Neuordnung des Gebietes wurden seitens des Bezirksamtes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes IX-110 am 9.8.1988 vorgenommen. Durch eine Neugliederung der berlineigenen Grundstücksflächen sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von Standorten für Einrichtungen des Gemeinbedarfs geschaffen werden. Dabei handelte es sich um Standorte für die Feuerwehr (Feuerwache), für das Gartenbauamt (Werkhof) und für die Abteilung Jugend und Sport (Jugendfreizeitheim).

Infolge der Vereinigung von West- und Ost-Berlin ergaben sich Änderungen in den Einsatzbedingungen für die Feuerwachen. Demzufolge wurde dem Bezirk Wilmersdorf seitens der Senatsverwaltung für Inneres im September 1992 mitgeteilt, dass auf den geplanten Neubau einer Feuerwache an dem im Bebauungsplanentwurf IX-110 vorgesehenen Standort verzichtet wird.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen nahm – entsprechend dem Ziel der beschleunigten Vergabe landeseigener Grundstücke – den Verzicht auf die dortige Standortplanung der Feuerwehr zum Anlass, das im Bebauungsplanentwurf IX-110 enthaltene Grundstück Barstraße 35-36/Mecklenburgische Straße 18 für dringend benötigten Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Aufgrund dieser Entwicklung hatte sich zwischenzeitlich das Gartenbauamt Wilmersdorf mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen auf ein Ersatzgrundstück für die Unterbringung des Werkhofes verständigt.

Damit wurde das Erfordernis zur Verfahrensbearbeitung des Bebauungsplanentwurfs IX-110 hinfällig. Das Bebauungsplan-Verfahren wurde daher am 26.10.1993 eingestellt.

In der anschließenden Planungsphase sollte zunächst der bis dato auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 geplante und mit dem Bebauungsplan IX-33 festgesetzte Kita-Standort auf die westliche Seite der Wallenbergstraße verlagert werden, um eine Koordinierung der Freiflächennutzung mit dem bestehenden Jugendfreizeitheim zu ermöglichen. Nach erneuter Bedarfsüberprüfung wurde der Kita-Standort jedoch gänzlich aufgegeben. Die nunmehr vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in diesem Bereich entspricht der umliegenden Struktur und eröffnet aufgrund seiner attraktiven Lage ein hochwertiges Nutzungspotential. Die geplante Festsetzung eines WA-Gebietes steht auch nicht im Widerspruch mit geplanten Erweiterungsabsichten bezüglich der Freiflächen des Anne-Frank-Heimes. Diese Baulichkeiten sind als Anlagen für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Als wesentliche Intention des Bebauungsplanverfahrens IX-192 verbleiben somit die Sicherung des bestehenden Jugendfreizeitheimes (Anne-Frank-Heim) und die Ermöglichung einer ergänzenden Wohnbebauung in einer für Wohnnutzung besonders geeigneten Lage.

2 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan IX-192 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Als Art der baulichen Nutzung setzt er allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitheim fest. Im allgemeinen Wohngebiet werden die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen gegliedert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung straßenbegleitender Baugrenzen, die Festsetzung einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 2,2 und von drei bis sechs Vollgeschossen bestimmt.

Durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien setzt der Bebauungsplan die öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Darüber hinaus kennzeichnet er die mit Leitungsrechten zur Sicherung vorhandener Fernwärmeleitungen zu belastenden Flächen.

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, indem er Regelungen zur Luftreinhaltung, zur Begrünung von Dächern und für eine Fläche zum Anpflanzen trifft.

3 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Aus Gründen der optimalen Ausnutzung der sozialen und technischen Infrastruktur, der möglichen Verringerung des Verkehrsaufkommens und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es erforderlich, dass ein angemessener Teil des zusätzlichen Wohnbedarfs in Berlin in den Innenstadtlagen befriedigt werden kann – soweit das im Interesse der Wohnnutzung selbst liegt und soweit es mit den übrigen Nutzungsinteressen vereinbar ist.

Von der Lage her sind die Grundstücke Wallenbergstraße 3 und 8 für den Wohnungsbau in besonderer Weise geeignet. Sie liegen an einer ruhigen Wohnstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Volkspark Wilmersdorf. Östlich und südlich an das Grundstück Wallenbergstraße 8 grenzen Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung an. Nördlich des Grundstücksteils Wallenbergstraße 3 befinden sich Kleingärten („Kolonie am Fenn“).

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht auch den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wohnen. Sie ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Grundstück Wallenbergstraße 8 wird derzeit überwiegend noch kleingärtnerisch durch 12 Parzellen der „Kolonie am Fenn“ genutzt. In der Abwägung wird der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung von ca. 70 Wohnungen Vorrang eingeräumt vor dem Interesse der Erhaltung von 12 Kleingartenparzellen. Dabei wird nicht verkannt, dass Kleingärten einen hohen Freizeitwert besitzen und dass sie unter Umständen eine wichtige Funktion als ökologischer Ausgleichsraum in der Stadt haben können. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine sehr kleine Fläche, die kleingärtnerisch genutzt wird. Ihr ökologischer Nutzen ist daher, zumal unter der Berücksichtigung des benachbarten Volksparks, als sehr gering einzustufen. Vor allem aber ist bei der Abwägung, welchen Interessen hier Vorrang eingeräumt werden soll, die Anzahl der von der kleingärtnerischen Nutzung bevorteilten Menschen derjenigen Anzahl von Menschen gegenüberzustellen, die nach Umsetzung der Planungen in ca. 70 Wohneinheiten in hochwertiger Lage wohnen können. Im Übrigen besteht für dieses Grundstück auf Grundlage des festgesetzten Bebauungsplanes IX-33 bereits Baurecht, so dass die Kleingärten in den vergangenen Jahren nur im Rahmen eines jederzeit kündbaren Pachtverhältnisses Bestand hatten.

Für den Grundstücksteil Wallenbergstraße 3 setzt der Bebauungsplan IX-192 ebenfalls allgemeines Wohngebiet fest. Für dieses Grundstück war zunächst die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ beabsichtigt. Ein Bedarf für eine solche Einrichtung ist jedoch nicht mehr gegeben. Sollten sich die Bedarfswerte künftig erneut ändern, ist die Errichtung einer Kindertagesstätte oder eine mögliche Erweiterung des Jugendfreizeitheimes nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf diesem Grundstücksteil ist eine sinnvolle Ergänzung zur ermöglichten Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Seite der Wallenbergstraße.

3.1.1.1 Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

(textliche Festsetzung Nr. 1)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im allgemeinen Wohngebiet generell ausgeschlossen.

Die als allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Baugrundstücke befinden sich in einer ruhigen Wohnstraße. Durch die Zulässigkeit von Tankstellen bestünde die Gefahr, dass der Ziel- und Quellverkehr und die damit verbundenen Immissionsbelastungen in einem nicht vertretbaren Maße zunähme. Der Ausschluss der genannten Nutzungen ist erforderlich, um die vorhandene und zukünftige Wohnqualität innerhalb des Straßenabschnittes zu gewährleisten und um die Aufenthaltsqualität der angrenzenden öffentlichen Parkanlage zu sichern. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich in einer Entfernung von lediglich ca. 300 m an der Blissestraße. Eine ausreichende diesbezügliche Versorgung der Umgebung ist damit gewährleistet.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes IX-192. Durch die geringe Größe des allgemeinen Wohngebiets würde ihre Zulässigkeit potentiell verhindern, dass die Flächen überhaupt für Wohnungsbau in Anspruch genommen werden. Dies würde dem Planungsziel – Bau von Wohnungen – zuwiderlaufen.

3.1.1.2 Beschränkung von Nutzungen

(textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3)

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, werden nur ausnahmsweise zugelassen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Ziel, die Wohnqualität in den vorhandenen und geplanten Wohnungen in der Wallenbergstraße sowie die Aufenthaltsqualität in der angrenzenden öffentlichen Parkanlage sicherzustellen. Die Ausnahmeregelung bietet die Möglichkeit, im Einzelfall in Abhängigkeit vom Störgrad des konkreten Vorhabens über seine Zulässigkeit zu entscheiden.

3.1.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitheim“

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitheim“ wird der Erhalt und die Möglichkeit zur Erweiterung des bestehenden Jugendfreizeitheimes („Anne-Frank-Heim“) gesichert. Das bestehende Gelände des Jugendfreizeitheimes wird um ca. 1100 m² nach Westen erweitert, um dort die Anlegung eines neuen Kleinspielfeldes zu ermöglichen. Bisher befindet es sich nördlich des Anne-Frank-Heims, auf der Fläche, die dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.

Die Anlegung eines Kleinspielfeldes entspricht einer Vorgabe aus der Jugendpolitik. Wenn Jugendliche „von der Straße weggeholt werden sollen“, müssen Freizeitangebote gemacht werden, die von den Jugendlichen auch angenommen werden. Das von der Abteilung Jugend und Sport konzipierte Kleinspielfeld ist eine wichtige Ergänzung zum Freizeitangebot, das innerhalb der Gebäude stattfinden kann.

Das Grünflächenamt (Kinderspielplatz-Planung) befürwortet die Anlegung eines Kleinspielfeldes ausdrücklich, da dieses Angebot auf den öffentlichen Spielflächen in der Versorgungseinheit mangels verfügbarer Fläche an anderer Stelle nicht realisiert werden kann. Aus diesem Grund strebt das Grünflächenamt eine vom Betrieb des Jugendfreizeitheims unabhängige Öffnungszeit an.

In die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen ist eingeflossen, dass das öffentliche Interesse an dieser Einrichtung überwiegt. Anlagen für soziale Zwecke sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Sie sind Folgeeinrichtungen der Wohnnutzung. Prinzipiell sind die mit sozialen Anlagen verbundenen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft hinzunehmen. Laut Mitteilung des Umweltamtes Wilmersdorf ist bei der Anlegung des Kleinspielfeldes darauf zu achten, dass es als Anlage im Sinne des § 3 BImSchG zu werten ist. Die Grenzwerte der Geräuschimmissionen, die in der 18. Verordnung zur Durchführung des BImSchG festgelegt sind, sind folglich einzuhalten.

Für das angrenzende Wohnbaugrundstück Mecklenburgische Straße 16-18/Barstraße 35-39 A wurde die Frage der Abschirmung durch eine entsprechende Vorgabe des Stadtplanungsamtes bei der Bildung dieses Grundstückes geregelt. Mit Schreiben vom 24.6.1993 wurde dem Grundstücksamt u.a. mitgeteilt, dass angrenzend an das Jugendfreizeitheim (westlich des künftigen Kleinspielfeldes) ein 10 m breiter Abschirmstreifen mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dies vertraglich zu regeln ist. Das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt hat dann im Baugenehmigungsverfahren einem Freiflächenplan zugestimmt, nach dem ein 2 m breiter Abschirmstreifen mit anschließender Spielplatzgestaltung für die Wohnbebauung vorgesehen ist. Somit grenzen künftig zwei vergleichbare Nutzungen (privater Spielplatz und öffentliches Kleinspielfeld) aneinander. Gegebenenfalls auftretende Störungen überlagern sich somit gegenseitig.

Insbesondere in den Abend- und Nachtstunden dürfen von der Gemeinbedarfs-einrichtung keine unzumutbaren Belästigungen für die Wohnnutzung ausgehen. Die Öffnungszeiten und die angebotenen sozialen Angebote müssen auf die umgebende, schutzbedürftige Wohnnutzung abgestellt werden. Die Tatsache, dass das Kleinspielfeld an das Jugendfreizeitheim angegliedert wird, ermöglicht während der Öffnungszeiten des Anne-Frank-Heims eine Kontrolle durch das Fachpersonal dieser Einrichtung. Durch gezielte Verhaltensregeln sollen potentielle Konflikte mit

der Wohnnutzung vermieden werden. Es ist eine erhöhte Rücksichtnahme der Nutzer geboten. Eine bauleitplanerische Steuerung der zeitlichen Nutzung der Einrichtungen ist nicht möglich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.2.1 GRZ, GFZ (zeichnerische Festsetzungen)

Allgemeines Wohngebiet:

Im allgemeinen Wohngebiet werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,2 festgesetzt. Die durch diese Festsetzungen mögliche Bebauung fügt sich nach ihrem Maß in die bestehende Umgebung ein. Die Werte ermöglichen eine der innerstädtischen, gut erschlossenen Lage angemessene Ausnutzung der Grundstücke.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 die Überbaubarkeit der Grundstücke so weit begrenzt, dass eine gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksteile möglich bleibt. Dadurch können diese als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt werden. Der GRZ-Wert von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Gründe, die im Plangebiet für eine stärkere Begrenzung der zulässigen Grundfläche sprechen würden, sind nicht erkennbar.

Die GFZ von 2,2 liegt über den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der eine Geschossflächenzahl von 1,5 vorsieht. Gemäß den „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL – FNP)“ sind kleinteilige Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, zulässig. Die städtebaulichen Gründe, die die Festsetzung einer GFZ von 2,2 rechtfertigen, sind im Kapitel 3.2.2 wiedergegeben. Die Festsetzungen ermöglichen den zukünftigen Bauherren einen weitreichenden Spielraum, um auf sich ändernde Anforderungen im Wohnungsbau reagieren zu können.

Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeitheim:

Für die Gemeinbedarfsfläche werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit übernimmt der Bebauungsplanentwurf das durch den Bau-nutzungsplan von Berlin für diesen Bereich festgesetzte bauliche Maß der Nutzung. Dieses Maß steht im Einklang mit der entsprechenden Ausweisung des Flächen-nutzungsplanes für dieses Gebiet. Das festgesetzte Nutzungsmaß ermöglicht es, bei Bedarf das bestehende Gebäude zu erweitern. Für das geplante Kleinspielfeld ist gemäß § 19 BauNVO eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig.

3.2.1.1 Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO

Der § 17 der BauNVO sieht im allgemeinen Wohngebiet als Obergrenze eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,4 vor. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Werte nach § 17 Abs. 1 überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch

Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung der Obergrenze der GFZ von 1,2 auf 2,2 ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB entsprechend ist die maximale Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstückes geboten. So kann eine hohe, zugleich aber vertretbare Anzahl von Wohnungen in der für Wohnnutzung besonders günstigen Lage geschaffen werden.
- Das Maß der Nutzung ist erforderlich, damit die zukünftigen Baukörper die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung städtebaulich aufgreifen kann.

Das Überschreiten des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die verbleibenden Freiflächen und durch die angrenzende ruhige Straße gewährleistet.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 3 ermöglichen eine Steuerung der Nutzungen hinsichtlich des potentiellen Störgrades für die Wohnnutzung.
- Die unmittelbare Nähe des Volksparks als Frei- und Erholungsraum bietet eine günstige Rahmenbedingung für den Wohnungsbau.
- Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen lassen Freiflächen entstehen, die qualitativ gärtnerisch gestaltet werden können und der Erholung dienen.
- Die festgesetzte Dachbegrünung auf flachgeneigten Dächern 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. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend, luftbefeuchtend und kaltluftbildend. Sie bildet zugleich Lebensraum von Kleintieren und ist potenzieller (Teil)Lebensraum von Vögeln.
- Als flankierende Maßnahme ist zudem die Beschränkung von Heizstoffen (textliche Festsetzung Nr. 11) vorgesehen, wodurch eine Konzentration von Schadstoffen in der Luft ausgeschlossen wird.
- Die gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz sowie das ausgebaute Straßennetz ermöglichen eine der Baudichte und Nutzung angemessene Erschließung. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.
- Die räumliche Nähe zum Volkspark Wilmersdorf.

Sonstige öffentliche Belange, die der Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 2.2 entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

3.2.1.2 Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (textliche Festsetzung Nr. 4)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 in anderen als Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Durch diese Festsetzung soll eine weitere Erhöhung des – gemessen an den Obergrenzen der BauNVO – hohen Nutzungsmaßes verhindert werden. Durch die Anrechnung von Aufenthaltsräumen auf die Geschossfläche wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die tatsächliche Geschossfläche der künftigen Gebäude nicht durch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen weiter vergrößert wird.

3.2.2 Baugrenzen (zeichnerische Festsetzungen)

Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 eine Baugrenze fest, die der 1960 durch den Bebauungsplan IX-33 festgesetzten Baugrenze entspricht und gleichzeitig die förmlich festgestellte Baufluchtlinie von 1895 aufgreift. Die südlich angrenzenden Gebäude auf der östlichen Seite der Wallenbergstraße liegen in dieser Bauflucht.

Westlich der Wallenbergstraße ist die Vorprägung des Gebietes hiervon deutlich unterschieden, da hier keine Gebäude in der historischen Bauflucht errichtet worden waren. Die Gebäude des Anne-Frank-Heimes liegen vom Straßenraum zurückgesetzt. Der Bebauungsplan kann auf dieser Straßenseite sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch auf dem Gemeinbedarfsstandort eine Vorgartenzone von 4 m festsetzen. Durch die große Tiefe der Baugrundstücke ist hiermit keine unzulässige Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke verbunden.

Auf dem Gemeinbedarfsstandort im Bereich der Mecklenburgischen Straße entspricht die Baugrenze in ihrem Verlauf der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie vom 25.11.1895, die durch den Bebauungsplan IX-192 aufgehoben wird. Dadurch ist sichergestellt, dass die Gebäude nicht vor die historische Bauflucht vortreten können. Gegenüber der Straßenbegrenzungslinie, die den heutigen, tatsächlichen Verlauf der Mecklenburgischen Straße festsetzt, ergibt sich so ebenfalls eine Vorgartenzone von ca. 4 m, mit der zur Gestaltung des Ortsbildes, zum Beispiel durch das Anpflanzen zusätzlicher Bäume, beigetragen wird.

3.2.3 Bebauungstiefe (textliche Festsetzung Nr. 5)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird geregelt, dass die Grundstücke in voller Tiefe (mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen) überbaubar sind. Dadurch wird den zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der Baukörper im Rahmen der Vorschriften der Bauordnung Berlin belassen. Für das allgemeine Wohngebiet westlich und östlich der Wallenbergstraße liegt noch kein städtebauliches Konzept vor. Die für eine städtebaulich geordnete Entwicklung erforderlichen Regelungen werden durch die Baugrenzen und die Anzahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Die bauordnungs-

rechtlichen Abstandflächenregelungen müssen eingehalten werden. Dadurch sind die Nachbarbelange (Belichtung und Besonnung der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücke) gewahrt.

Insbesondere auf dem Grundstücksteil Wallenbergstraße 3 kann das zulässige Nutzungsmaß nicht durch eine reine Blockrandbebauung ausgeschöpft werden. Die ungewöhnlich große Tiefe des Baugrundstücks von etwa 80 m erfordert und rechtfertigt eine Bebaubarkeit außerhalb des Blockrandes. Die genaue Lage der potentiellen rückwärtigen Baukörper soll durch den Bebauungsplan IX-192 nicht vorgegeben werden, zumal die Umgebung keine einheitliche Baustruktur aufweist, die eine Einschränkung der Bebaubarkeit begründen könnte. Durch die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bindung zum Anpflanzen ist aber sichergestellt, dass der Abstand zum Gebäude Barstraße 38-39A mindestens 30 m beträgt.

3.2.4 Bauweise (zeichnerische Festsetzungen)

Für die Gemeinbedarfsfläche wird, entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur, die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird keine Bauweise festgesetzt, da hierfür kein Erfordernis besteht.

Für das Grundstück Wallenbergstraße 8 war ursprünglich die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise vorgesehen. Diese könnte allerdings nur langfristig realisiert werden. Als Nachwirkung der 1960 erteilten Baugenehmigung für das Gebäude Wallenbergstraße 6 sind nämlich zwischen diesem und einem künftigen Gebäude auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen einzuhalten (vgl. Kap. 2.5).

Auf dem Grundstücksteil Wallenbergstraße 3 ist eine geschlossene Bauweise ohnehin nicht städtebauliches Ziel, denn weder auf dem südlich angrenzenden Gemeinbedarfsstandort mit seiner offenen Baustruktur, noch auf dem nördlich anschließenden Kleingartengelände, ist mit einer straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung zu rechnen.

Bei dem bisherigen geplanten Kita-Standort (Wallenbergstraße 3) handelt es sich um eine ca. 3600 m² große Fläche. Der Zuschnitt des Grundstücks mit einer Tiefe von ca. 80 m würde unter Beibehaltung einer Regelung der Bauweise die Möglichkeiten zur Errichtung qualitativ hochwertiger Baukörper bei gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiger Ausnutzung des Grundstücks erschweren. Um einen weitgehenden Gestaltungsspielraums zu ermöglichen sowie in Orientierung an der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen heterogenen Siedlungsstruktur wird auf die Regelung der Bauweise verzichtet.

3.2.5 Zahl der Vollgeschosse (zeichnerische Festsetzungen)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet mit mindestens 3 und höchstens 6 festgesetzt. Die Festsetzung der Mindestzahl der Vollgeschosse ist mit der städtebaulichen Zielsetzung des Plans begründet, an diesem innerstädtischen, gut erschlossenen Standort eine Wohnnutzung mit einer der Lage angemessenen städtischen Ausprägung vorzubereiten.

Die Festsetzung von mindestens 3, höchstens 6 Vollgeschossen orientiert sich dabei auch am Bestand in der Umgebung des Plangebiets: Die dort vorhandenen Wohngebäude umfassen ebenfalls zwischen drei und sechs Vollgeschossen. Die neuen Gebäude sollen diese nicht in der Höhe überragen, sondern sich in den Bestand einfügen.

3.3 Straßenverkehrsflächen, Erschließung (zeichnerische Festsetzungen)

Der Bebauungsplan übernimmt im Bereich des Grundstücks Wallenbergstraße 8 die durch den Bebauungsplan IX-33 am 5. Oktober 1960 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie und setzt diese erneut fest.

Auf der Westseite der Wallenbergstraße (im Bereich der Grundstücke Wallenbergstraße 1/1 A und 3) übernimmt er die gültigen Straßen- und Baufluchtlinien f. f. vom 25. November 1895 und setzt diese als Straßenbegrenzungslinie erneut fest.

Für die Mecklenburgische Straße im Bereich des Grundstücks Wallenbergstraße 1/1A setzt der Bebauungsplan IX-192 eine Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem tatsächlichen Ausbauzustand der Straße neu fest. Die Straßen- und Baufluchtlinie f. f. vom 25. November 1895 wird für diesen Bereich aufgehoben.

Die Mecklenburgische und die Wallenbergstraße sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

3.3.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche (textliche Festsetzung Nr. 12)

Die textliche Festsetzung Nr. 12 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

3.3.2 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen (textliche Festsetzung Nr. 6)

Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen hat zum Ziel, dass die nicht überbaute Grundstücksfläche in weit gehendem Umfang als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt werden kann. Störungen der Freiflächennutzung durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge werden so ausgeschlossen.

Ein bauordnungsrechtliches Erfordernis zur Herstellung von Stellplätzen gibt es nicht. Die Errichtung von Tiefgaragen ist im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl möglich.

3.3.3 Höhenlage der Tiefgarage (textliche Festsetzung Nr. 7)

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 sind sie so anzulegen, dass sie mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m überdeckt werden können. Diese Erdaufschüttung wird zwingend gefordert, um eine gärtnerische Gestaltung der Tiefgaragenoberfläche zu ermöglichen. Die so gestalteten Flächen können den Bewohnern als Erholungsflächen zugute kommen.

Des Weiteren ist die Tiefgarage so anzulegen, dass die Oberkante der Erdabdeckung die Höhenlage des sich anschließenden Gehsteiges (im Bereich der anliegenden Straße) aufnimmt. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass die Tiefgaragen samt der Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m aus dem Boden ragen. Es soll ein homogenes Geländeniveau von unterbauten und nicht unterbauten Grundstücksteilen erreicht werden. Die qualifizierte Grüngestaltung oberhalb der Tiefgaragen muss optisch einen Zusammenhang mit den nicht versiegelten Flächen herstellen und die Ableitung des Niederschlagswassers in die nicht unterbauten Grundstücksteile sicherstellen. Zusätzlich sollen im Interesse aller Benutzer, insbesondere von Senioren und Behinderten, zusätzliche Anstiege (Rampen) vermieden werden.

3.3.4 Leitungsrecht (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9)

Zur Sicherung der vorhandenen Fernwärmeleitungen, die von der Kreuzung Barstraße/Wallenbergstraße zur Brabanter Straße (sowie mit einem Abzweig zu den Gebäuden im Kreuzungsbereich Wallenbergstraße/Mecklenburgische Straße) durch das Plangebiet verlaufen, wird im Bebauungsplan eine mit Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Fernwärmeleitungen sollen langfristig erhalten bleiben.

Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 nur so zu bepflanzen bzw. zu befestigen, dass der Zugriff zu den Leitungen mit vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand möglich ist.

Dies gilt analog für den Fall, dass über der Leitungstrasse feste bauliche Anlagen errichtet werden sollen. Im Fall einer beabsichtigten Überbauung ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen die Einwilligung des betroffenen Unternehmensträgers einzuholen. Damit wird gewährleistet, dass ggf. erforderliche Baumaßnahmen so ausgeführt werden, dass der Bestand der Leitungen nicht gefährdet ist und ihre Funktion nicht beeinträchtigt wird.

3.4 Begrünungsfestsetzungen

3.4.1 Fläche zum Anpflanzen

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8)

Ein 10 m breiter Streifen an der westlichen Grenze des Grundstücksteils Wallenbergstraße 3 wird als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Diese zeichnerische Festsetzung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 konkretisiert. Demnach ist diese Fläche mit dicht hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass zwischen der Bebauung auf dem Grundstück Mecklenburgische Straße 16-18/Barstraße 35-39 A und der zukünftigen Bebauung auf dem Grundstück Wallenbergstraße 3 eine durchgängige Begrünungsmaßnahme stattfindet, die die Funktion eines durchgängigen „Abschirmstreifens“ zwischen den Baugrundstücken übernehmen kann und zudem eine Qualität hinsichtlich der Art der Bepflanzung aufweisen wird. Der auf dem Grundstück Mecklenburgische Straße 16-18/Barstraße 35-39 A vertraglich gesicherte „Abschirmstreifen“ zum Grundstück des Jugendfreizeitheims (vgl. Kap. 3.1.2), der auch realisiert wurde, wird durch die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen im Bebauungsplans IX-192 nach Norden hin verlängert, so dass eine zusammenhängende, durchgängig gestaltete und mit dichter Bepflanzung versehene Begrünung erreicht wird. Dieser, die zusammenhängende Freifläche des Grundstücks Mecklenburgische Straße 16-18/Barstraße 35-39 A abschirmende Streifen von etwa 10 m Breite, übernimmt somit indirekt auch eine nachbarschützende Funktion, da er eine Bebauung auf dieser Fläche ausschließt und einen Abstand bewirkt, der über die Regelungen der Abstandsflächen der Bauordnung Berlin hinausgeht. Die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen ist demzufolge aus städtebaulichen Gründen begründet.

Zusätzlich dient die Festsetzung als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich, der daraus resultiert, dass der Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Planungsrecht durch die Festsetzung einer GFZ von 2,2 auf den beiden WA-Grundstücken eine dichtere Bebauung ermöglicht. Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen ist somit auch aus den Empfehlungen des Eingriffs-Ausgleichs-Gutachtens (vgl. Kap. III.2.3) abgeleitet.

3.4.2 Dachbegrünung

(textliche Festsetzung Nr. 10)

Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° (mit Ausnahme von Beleuchtungsflächen, Terrassen und Dächern über technischen Einrichtungen) sind zu begrünen. Die planungsrechtliche Sicherung von Dachbegrünung hat folgende vorteilhaften 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.

- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichströmungen.

Die Festsetzung von Dachbegrünung entspricht auch dem Ziel des Landschaftsprogramms, durch kleinräumige Maßnahmen (wie Dachbegrünungen) den Kontakt und den Artenaustausch zwischen Biotopen zu verbessern.

3.5 Luftreinhaltung

(textliche Festsetzung Nr. 11)

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 Kohle-einzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen. Als Brennstoffe zur Heizung von Gebäuden dürfen nur solche verwendet werden, die eine bestimmte Menge an Schadstoffen nicht überschreiten. Die Beschränkung erfolgt, um die Belastung der Luft mit Schadstoffen zu begrenzen.

Erdgas weist die geringsten Emissionen nach der Verbrennung auf. Die Anerkennung von Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff erfolgt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes, den hier gegebenen Erforderlichkeiten entsprechend, hinreichend bestimmt.

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

3.6 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften

(textliche Festsetzung Nr. 13)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 13 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.

3.7 Hinweis (Bauschutzbereich)

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof. Die sich aus §§ 12 – 15 und § 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan IX-192 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.

1.2 Geräuschemissionen

Laut Mitteilung des Umweltamtes Wilmersdorf ist bei der Anlegung des Kleinspielfeldes sowie bei der Errichtung von Tiefgaragen darauf zu achten, dass sie als Anlagen im Sinne des § 3 BImSchG zu werten sind. Für das Kleinspielfeld werden damit die Grenzwerte der Geräuschemissionen durch die Vorschriften der 18. Verordnung zur Durchführung des BImSchG festgelegt. Für Tiefgarage gilt die VDI-Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft).

1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB 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.

Zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Gutachten erstellt, in dem auch Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe vorgeschlagen werden. Das Gutachten beschreibt die planungsrechtlich ermöglichten Vorhaben und enthält eine Bestandsanalyse von Natur und Landschaft. Auf dieser Grundlage werden die voraussichtlichen Auswirkungen der ermöglichten Bauvorhaben bewertet, um im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigen zu können.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für das Grundstück Wallenbergstraße 8 setzt der Bebauungsplan IX-33, für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich der Baunutzungsplan als Nutzungsmaß die Baustufe IV/3 fest. Diese Baustufe erlaubt eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 1,2 und 4 Vollgeschosse. Hinsichtlich der Vorschriften zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sind sowohl der Bebauungsplan IX-33 als auch der Baunutzungsplan auf die Baunutzungsverordnung von 1968 umgestellt worden. Demnach gelten für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs. 3 und 4 sowie § 21 a Abs. 3 der BauNVO von 1968.

Die sowohl für den gültigen Bebauungsplan IX-33 als auch für den Baunutzungsplan festgesetzte GRZ von 0,3 kann nach § 21a Abs. 3 BauNVO 1968 durch überdachte Stellplätze und Garagen um bis zu 0,1 überschritten werden. Darüber hinaus sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 Nebenanlagen im Sinne des § 14 bislang uneingeschränkt zulässig.

Demgegenüber setzt der Bebauungsplan IX-192 für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 fest und schließt oberirdische Stellplätze und Garagen aus. Die festgesetzte GRZ kann durch Nebenanlagen auch künftig überschritten werden, maximal allerdings bis zu einem Wert von 0,6 (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1990). Für die Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeitheim setzt der Bebauungsplan IX-192 eine GRZ von 0,3 fest, die ebenfalls durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Erhebliche, über das bestehende Baurecht hinausgehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden damit in Bezug auf die GRZ nicht ermöglicht. Ein Ausgleichserfordernis der Eingriffsfolgen im Hinblick auf die zulässige Versiegelung ist nicht erkennbar.

In Bezug auf die GFZ und die Geschossigkeit ist eine Erhöhung des Nutzungsmaßes sowohl gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-33 als auch den Festsetzungen des Baunutzungsplans geplant. Auch das im FNP dargestellte Nutzungsmaß wird überschritten. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht wird die zulässige Anzahl der Geschosse um 50 % und der GFZ um über 80 % erhöht. Das Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass gegenüber dem bestehenden Baurecht ein Eingriff in das Landschaftsbild vorliegt.

Vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild wird im Gutachten die Ausgleichsmaßnahme A1 vorgeschlagen.

- **A 1: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Ein 10 m breiter Streifen an der westlichen Grenze des Grundstücksteils Wallenbergstraße 3 wird im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Die Fläche ist dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Maßnahme dient dazu, einen Mindestanteil an Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken zu gewährleisten. Sie dient der Einbindung der Bebauung in den Siedlungsraum und gleichzeitig dem Ausgleich der eingriffsbedingten Wirkungen in das Schutzgut Landschaftsbild.

Da sich die zulässige Bebauung, trotz der Erhöhung der GFZ gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen, in die Umgebung einfügt, kann der Eingriff nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme als ausgeglichen gelten.

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Die erläuterte Einschränkung des Ausgleichserfordernisses bedeutet keine Aufhebung des Vermeidungsgebots. Im Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten wurde daher die Bestandssituation in Hinblick auf die relevanten Schutzgüter ermittelt und bewertet. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die von den durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben ausgehen, wurden bewertet. Darauf aufbauend schlägt das Gutachten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden sollen.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten vorgeschlagen:

- **Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Zufahrten, Wege und Kleinspielfelder**, um die Gesamtversiegelung im Gebiet zu reduzieren und den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu vermindern.

Eine entsprechende Festsetzung wurde bislang aus folgenden Gründen nicht in den Bebauungsplan übernommen:

Für die künftige Bebauung der Grundstücke liegt noch kein städtebauliches Konzept vor. Dementsprechend kann auch nicht beurteilt werden, welche Gestaltung der Oberflächen von Wegen und Zufahrten sinnvoll ist.

Darüber hinaus muss der im Landschaftsplan IX-L-5 festgesetzte Biotopflächenfaktor von 0,6 bei einem zukünftigen Bauvorhaben eingehalten werden. Die Anlage wasser- und luftdurchlässiger Wege geht positiv in die Bilanz bei der Berechnung des Biotopflächenfaktors ein. Für die Bauherren besteht daher ein ausreichender Anreiz zur Verwendung der geforderten Materialien, auch ohne entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

- **Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung in den Wohngebieten**, insbesondere zur Gewährleistung der Durchlüftung des Baugebietes.

Die Ausrichtung der Bebauung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Dies könnte nur durch eine (ggf. erweiterte) Baukörperfestsetzung erfolgen. Dadurch würde der Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren in nicht erwünschter Weise begrenzt. Das städtebaulich-architektonische Konzept soll durch den Bebauungsplan IX-192 nicht vorweggenommen werden.

- **Dachbegrünung**

Die Verpflichtung, flach geneigte Dächer zu begrünen, ist Gegenstand der textlichen Festsetzung Nr. 10. Eine Verpflichtung, Dächer generell als Flachdach auszugestalten, ist städtebaulich jedoch nicht zu begründen. Die Begrünung aller Dächer kann daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gesichert werden.

- **Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen**

Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans IX-192 (textliche Festsetzung Nr. 6).

- **Erhaltung von stadtbildprägenden Einzelbäumen**

Die genannten Bäume sind über die Baumschutzverordnung geschützt. Eine zusätzliche Sicherung durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Über Ersatzpflanzungen für eventuell notwendige Baumfällungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden.

Darüber hinaus werden im Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten Maßnahmen zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen vorgeschlagen, die als Auflage im Baugenehmigungsverfahren durchzusetzen sind und keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans haben.

1.4 Biotopflächenfaktor

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes dürfen den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht widersprechen. Im Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten wurde daher überprüft, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Vorgaben des Landschaftsplanes IX-L-5 entsprechen. Im Ergebnis kann der im Landschaftsplan geforderte Biotopflächenfaktor von 0,6 mit einer Bebauung, die den Festsetzungen des Bebauungsplans IX-192 entspricht, erreicht und sogar überschritten werden.

2 Finanzielle Auswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Bei einer Veräußerung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet entstehen dem Land Berlin Einnahmen in noch nicht bekannter Höhe.

Laut Mitteilung des Tiefbauamtes Wilmersdorf sind für die teilweise im Geltungsbereich liegende Wallenbergstraße und Mecklenburgische Straße zu gegebener Zeit noch Erschließungsbeiträge zu erheben.

2.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV Verfahren

1 Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht

Gemäß § 3a AGBauGB wurde die Absicht, den Bebauungsplan IX-192 aufstellen zu wollen, den Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen sowie Stadtentwicklung und Umweltschutz und der Gemeinsamen Arbeitsstelle der gemeinsamen

Landesplanung Berlin/Brandenburg mitgeteilt. Es wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E:

Die Senatsverwaltung teilte mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplanentwurf IX-192 aufzustellen, keine Bedenken bestehen und dass durch den Planentwurf – aufgrund der Einbeziehung eines Teils der Mecklenburgischen Straße als übergeordneter Hauptverkehrsstraße – Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt werden. Der Plan wurde daher verfahrensmäßig gemäß § 4a Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB eingestuft. Belange der Hauptverwaltung wurden nur geltend gemacht für den Fall, dass der Bebauungsplan in die Funktion oder Ausgestaltung der Hauptverkehrsstraße eingreift.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II E:

Die Senatsverwaltung teilte mit, dass gegen die bezirkliche Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II GAST:

Die Gemeinsame Arbeitsstelle der gemeinsamen Landesplanung Berlin/Brandenburg hat durch Fristablauf der bezirklichen Planungsabsicht zugestimmt.

2 Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs

2.1 Beschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 140. Sitzung am 17.10.1995 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 252 die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs IX-192 vom 10.10.1995, Reg.-Nr. 2101 gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB beschlossen. Der gegenüber dem jetzigen Planentwurf unveränderte Geltungsbereich wurde bezeichnet als: „...für die Grundstücke Wallenbergstraße 1/1A, 8 sowie für Teilflächen des Grundstücks Barstraße 35, 36, 40/Mecklenburgische Straße 18/Wallenbergstraße 3 im Bezirk Wilmersdorf.“

2.2 Informationen über die Aufstellung

2.2.1 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB bekanntgegeben im Amtsblatt für Berlin vom 3.11.1995, Seite 4409.

2.2.2 Informationen an Bezirksverwaltungen

Mit Schreiben vom 7.11.1995 wurden folgende Stellen im Bezirksamt über den Aufstellungsbeschluss und die bevorstehende Bürgerbeteiligung informiert:

- Abteilung Bau- und Wohnungswesen (Bau- u. Wohnungsaufsichtsamt, Tiefbauamt, Vermessungsamt),
- Abteilung Finanzen und Wirtschaft (Grundstücksamt),
- Abteilung Jugend und Sport.

2.2.3 Informationen an die Bezirksverordneten

Die BVV wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 28.11.1995 auf Drucksache Nr. 1198 über die Beschlüsse aus der Bezirksamts-Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 252 vom 10.10.1995 informiert.

3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

3.1 Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Beschluss zur Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zusammen mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes in der 140. Sitzung des Bezirksamtes am 17.10.1995 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 252 vom 10.10.1995 gefasst.

3.2 Art und Weise der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch:

- amtliche Anzeigen am 10.11.1995 in zwei Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Landespressedienst am 9.11.1995,
- Aushang eines Hinweises im Vestibül des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 13.11.1995 bis 15.12.1995

Die Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Dienststellen des Bezirksamtes Wilmersdorf wurden durch Schreiben vom 1.11.1995 über die frühzeitige Bürgerbeteiligung informiert.

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Stadtplanungsamt Wilmersdorf in der Zeit vom 13.11.1995 bis 15.12.1995 durchgeführt. Interessierte und betroffene Bürger konnten sich in einer Informationsausstellung über die Ziele und Zwecke der Planung informieren sowie Hinweise und Meinungsäußerungen vortragen. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen dafür montags bis freitags von 8:30 - 15:00 Uhr, donnerstags bis 18:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

Ca. 15-20 Bürger besuchten die Ausstellung im Bezirksamt. Von zwei Bürgern wurden schriftliche Bedenken gegen die geplante Wohnbaufläche abgegeben, wobei eines der Schreiben von 29 Bürgern(innen) mit unterzeichnet wurde.

Von den über die Durchführung der Bürgerbeteiligung gesondert informierten Dienststellen bzw. Trägern öffentlicher Belange gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein, in denen keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf geäußert wurden.

3.3 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Anregung:

In beiden schriftlichen Stellungnahmen wurde die Vorstellung zum Ausdruck gebracht, das für die Wohnbebauung vorgesehene Grundstück Wallenbergstraße 8 als Grünfläche zu erhalten, entweder als Kleingartenfläche oder als öffentliche Parkanlage. Die Vorschläge wurden im Wesentlichen begründet mit dem Mangel an

innerbezirklichen Grünflächen sowie mit den zunehmenden Umweltbelastungen (Lärm und Luftverschmutzung). Zudem wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die zulässig werdende Wohnbebauung für das auf dem Nachbargrundstück Mecklenburgische Straße 11 vorhandene Wohngebäude eine „sonnenarme Hinterhof-Atmosphäre“ entstehen würde.

Abwägung:

Die Ansiedlung zusätzlichen Wohnraums an der hier vorgesehenen Stelle ist wegen der optimalen Ausnutzung von Infrastruktur-Einrichtungen, der möglichen Verringerung des Verkehrsaufkommens und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geboten. Wohnfolge-Einrichtungen, wie der Volkspark und das Jugendfreizeitheim Anne-Frank sind vorhanden. Zusätzliche Belastungen des Verkehrs, die damit einhergehende Luftverschmutzung und Lärmbelastung werden durch die kurze Erreichbarkeit der Einrichtungen verringert. Insofern ist das vorgesehene zusätzliche Wohnraumangebot an dieser Stelle von erheblichem Vorteil für die zukünftigen und in der Umgebung vorhandenen Bewohner.

Es wird nicht verkannt, dass Kleingärten einen besonders hohen Freizeitwert für die Pächter besitzen. Bei den zwölf vorhandenen Kleingarten-Parzellen ist jedoch die Zahl der möglichen „Nutznießer“ weitaus geringer als die mögliche Zahl der Wohnungsnutzer bei ca. 70 Wohneinheiten. Darüber hinaus ist aus individueller Sichtweise wie auch unter der Berücksichtigung des Wohles der Allgemeinheit der Wert einer Wohnnutzung in der hier vorhandenen Lage weitaus höher einzustufen als der Freizeitwert für die Kleingarten-Nutzer.

Die Feststellung, dass es dem Bezirk insgesamt an öffentlichen Grünflächen mangelt, ist – bezogen auf die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen – zwar zutreffend, aber eine Verbesserung der Grünflächenbilanz an dieser Stelle (d.h. in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden Volkspark) ergäbe weder für die Wilmersdorfer Bevölkerung insgesamt noch für die direkten Anwohner einen nennenswerten Vorteil.

Die Befürchtung, dass durch eine Neubebauung auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 die Wohnsituation der Mieter des Hauses Mecklenburgische Straße 11 sich wie o.a. verschlechtern würde, wurde zum Zeitpunkt der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit dem Hinweis auf die damals vorgesehene Bebauungstiefe von 13 bzw. 26 m entkräftet. Die Regelungen zur Bebauungstiefe wurden inzwischen geändert (siehe Kapitel II.3.2.2).

Dass die Mieter des Hauses Mecklenburgische Straße 11 „es als besonders wohltuend (empfinden) eine begrünte Fläche mit Baumbestand vor...(den) Fenstern zu haben“ ist nachvollziehbar. Zum einen gibt es aber keinen Bestandsschutz hinsichtlich vorhandener Sichtbeziehungen, zum anderen befinden sich die Kleingärten auf planungsrechtlich gesichertem Bauland, so dass durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Vorbereitung von Wohnungsbau keine Einwirkungen entstehen, die Auswirkungen auf nachbarschutzrechtlich zu berücksichtigende Aspekte zur Folge hätten.

Der Plangeber gibt folglich den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung an dieser Stelle Vorrang vor dem Erhalt der Kleingartennutzung mit all ihren Wirkungen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

4 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 BauGB

4.1 Durchführungsbeschluss

Der Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte durch das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB zusammen mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 252 in der 140. Sitzung des Bezirksamtes am 17.10.1995.

4.2 Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 19.8.1996 wurden durch das Stadtplanungsamt 25 Behörden und Stellen um Stellungnahme gebeten. Zur Beantwortung wurde eine Frist bis zum 7.10.1996 vorgegeben.

Von den 25 beteiligten Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt 23 Stellungnahmen ein. 9 Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken, 10 hatten ebenfalls keine Bedenken, aber Hinweise, 3 teilten Bedenken und Hinweise mit.

4.3 Ergebnis der Trägerbeteiligung

Im Folgenden werden nur die Anregungen wiedergegeben, die sich auf den jetzigen Festsetzungsinhalt beziehen.

Bau- und Wohnungsaufsichtsamt

Anregung:

Das BWA bat, die Frage der ordnungsgemäßen Erschließung des Grundstücks Wallenbergstraße 8 genau zu prüfen. Bei der Errichtung von 70 geplanten Wohnungen wären zum damaligen Zeitpunkt bauordnungsrechtlich mindestens 35 PKW-Stellplätze erforderlich gewesen.

Abwägung:

Die damals bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage angelegt werden. Die örtlichen Straßenverhältnisse reichen zur Erschließung des Grundstücks Wallenbergstraße 8 aus, auch im Hinblick auf die Errichtung einer Tiefgarage für ca. 35 Pkw's.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Es wurden textliche Festsetzungen zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze und zur Regelung der Erdabdeckung und der Höhenlage einer Tiefgarage aufgenommen.

Anregung:

Der Bereich der damals geplanten Kindertagesstätte (Wallenbergstraße 3) und des Jugendfreizeitheims solle zu den im Bau befindlichen Wohnhäusern (Mecklenbur-

gische Straße 16-18/Barstraße 35-39 A) durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden, um unzumutbare Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Abwägung:

Die Abschirmung des Jugendfreizeitheims zum angrenzenden Wohnbaugrundstück wurde durch eine entsprechende Vorgabe des Stadtplanungsamtes zur Freiflächengestaltung des Wohnbaugrundstücks (Abschirmstreifen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-192) geregelt (vgl. Kap. 3.1.2). Die Abschirmung zwischen der damals geplanten Kita und der Wohnbebauung sollte ebenfalls durch einen Abschirmstreifen (Festsetzung einer 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen) vorgenommen werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Aufnahme der Fläche zum Anpflanzen und einer ergänzenden textlichen Festsetzung.

Umweltamt

Anregung:

Der Bebauungsplan liege im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IX-L-5. Der Entwurf dieses Landschaftsplanes sehe für das Grundstück Wallenbergstraße 6 einen Biotopflächenfaktor von 0,60 und für das Grundstück Barstraße 40/Wallenbergstraße 3 einen Biotopflächenfaktor von 0,45 vor.

Abwägung:

Der Landschaftsplan befand sich zum Zeitpunkt der Auswertung der Trägerbeteiligung noch im Entwurfsstadium, insofern ging von ihm noch keine rechtlich verbindliche Wirkung auf den Bebauungsplanentwurf aus. Im Eingriffs-Ausgleichsgutachten wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-192 nicht dem mittlerweile festgesetzten Landschaftsplan widersprechen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

In den Bebauungsplan wurde eine textliche Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche neu aufgenommen. Diese Festsetzung ist im weiteren Verlauf des Verfahrens wieder entfallen, da die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet in voller Tiefe überbaubar sind und daher aus rechtstechnischen Gründen Verpflichtungen zum Anpflanzen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht vorgenommen werden können.

Anregung:

Im Vergleich mit dem geltenden Baurecht werde durch den Bebauungsplanentwurf kein Eingriff in Natur und Landschaft im rechtlichen Sinn vorbereitet. Dennoch ergäben sich aus der Tatsache, dass eine Versiegelung bisher zeitweise unversiegelter Flächen erfolge, erhöhte Anforderungen an die Berücksichtigung der Naturschutzbelange gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB. Daher solle bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes die Tiefgarage unter den Gebäudekörper verschoben werden, um eine möglichst unversiegelte Hoffreifläche zu erhalten und ggf. Elemente der Kleingartenflächenstruktur zu erhalten. Der Tiefgaragenbonus gem. § 21a Abs. 5 BauNVO solle Anwendung finden.

Abwägung:

Allein aus der Tatsache, dass eine Versiegelung bisher unversiegelter Freiflächen erfolgt, können keine erhöhten Anforderungen an die Berücksichtigung der Naturschutzbelange abgeleitet werden. Diese ergäben sich erst dann, wenn durch das Landschaftsprogramm oder durch einen festgesetzten Bebauungsplan entsprechende Vorgaben erfolgt sind. Für die zwingende Festsetzung einer Tiefgarage unterhalb des möglichen Gebäudes fehlt es an der überzeugenden Erforderlichkeit. Die Anlegung einer Tiefgarage mit einer Erdbdeckung von ca. 0,60 m wird im Interesse der Begrünung der darüber befindlichen Hoffläche für völlig ausreichend erachtet.

Auch kann dem Wunsch nach Erhaltung von Elementen der Kleingartenstruktur planungsrechtlich nicht gefolgt werden, da die künftige Lage der Baukörper nicht feststeht und somit auch nicht festgelegt werden kann, an welcher Stelle Tiefgaragen errichtet werden.

Die Möglichkeit, die Bonus-Regelung gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO als Anreiz für die Anlegung der Tiefgarage anzuwenden, besteht seit der Änderung der Bauordnung für Berlin im Jahr 1997 und dem damit verbundenen Wegfall der Stellplatzpflicht nicht mehr.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Die vorgesehene Dachbegrünung wird begrüßt.

Abwägung:

Die Dachbegrünung war bis zu diesem Zeitpunkt nur in der Begründung („sollen erfolgen“) erwähnt, jedoch nicht als Festsetzung im Bebauungsplanentwurf vorhanden. Sie ist nach Auffassung des Plangebers aufgrund ökologischer Belange (z.B. Reduzierung des zu kanalisierenden Abwassers, Ausgleich für die Versiegelung) bedeutsam und soll daher festgesetzt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung.

Anregung:

Aus Gründen des Klima- und Immissionsschutzes sowie der Energieeinsparung wird angeregt, die damalige textliche Festsetzung Nr. 3 durch eine Festsetzung zu ersetzen, die die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Wärmeversorgung ausschließt, da Fernwärmeversorgungsleitungen vorhanden seien und der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes im Vorranggebiet Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes liege. Gleichzeitig würde damit das städtebauliche Ziel der effizienten Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur verfolgt. Sollte eine solche Festsetzung aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein, wird angeregt, die textliche Festsetzung zu überprüfen. Es wird in Frage gestellt, ob es in Wilmersdorf noch Stadtgas gebe.

Abwägung:

Dem Vorschlag, den Anschluss an das Fernwärmenetz durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zwingend vorzuschreiben, kann aus Gründen des Gleichheitsgrundsatzes und des Eigentumsrechtes nicht gefolgt werden. Eine solche Festsetzung könnte nur dann vorgenommen werden, wenn es für sämtliche Grundstücke im Luftreinhaltegebiet gleichermaßen möglich wäre, an die Fernheizung angeschlossen zu werden. Das ist aber aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Des Weiteren wäre eine zwingende Festsetzung nur gerechtfertigt, wenn es keine andere Möglichkeit einer Energieversorgung gäbe, durch die die erforderlichen Standards eingehalten werden können. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Hinsichtlich der Frage der Lieferung von Stadtgas wurde von der GASAG mitgeteilt, dass die Umstellung auf Erdgas vollständig abgeschlossen sei.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die textliche Festsetzung wurde so geändert, dass auf die Bezugnahme von Stadtgas verzichtet wird.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, II EAnregung:

Mit der Ausweisung des Grundstücks Wallenbergstraße 8 als allgemeines Wohngebiet sei ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der erheblich größer sei, als er durch den Bau der bislang auf diesem Grundstück geplanten Kindertagesstätte verursacht würde. Daher werde eine nachvollziehbare Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Abwägung:

Der festgesetzte Bebauungsplan IX-33 gibt als Maß der baulichen Nutzung die Baustufe IV/3 vor, d.h. dass drei Zehntel der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Die zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes IX-192 ergaben demgegenüber eine rechnerische GRZ von 0,302. Ein Eingriff in Natur und Landschaft war somit mit den geplanten Festsetzungen nicht verbunden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Anregung wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens gefolgt und ein Eingriffgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind im Kapitel III.2.3 dieser Begründung dargestellt.

Berliner FeuerwehrAnregung:

Durch den Bebauungsplanentwurf würden fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen der Berliner Feuerwehr betroffen. Dabei handele es sich um Leitungen, die sich im Bereich des Gehweges an der Mecklenburgischen Straße befinden.

Abwägung:

Da sich die Leitungen im Bereich des öffentlichen Straßenlandes befinden, das durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes unberührt bleibt, ist bauleitplanerisch nichts zu veranlassen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Deutsche Telekom AG – Immobilien- und Servicemanagement –Anregung:

Über den Planbereich verlaufe eine Richtfunkverbindung. Es wird gebeten, eine Bauhöhe von 67 m ü. NN nicht zu überschreiten.

Abwägung:

Die Bauhöhe von 67 m ü. NN wird durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes nicht überschritten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Entlang der Mecklenburgischen Straße im Bereich des Grundstücks Wallenbergstraße 1/1A solle eine mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom zu belastende Fläche festgesetzt werden.

Abwägung:

Dem Antrag auf Eintragung eines Leitungsrechtes wurde nicht gefolgt, da zum Zeitpunkt der Auswertung der Trägerbeteiligung davon ausgegangen wurde, dass sich die bezeichnete Fläche innerhalb des öffentlichen Straßenlandes (Gehsteig) befindet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

5 Änderungen des Bebauungsplanes

5.1 Beschluss des Bezirksamts

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 101 fasste das Bezirksamt Wilmersdorf in seiner 68. Sitzung am 27.5.1997 den Beschluss, den Bebauungsplanentwurf IX-192 zu ändern.

Neben den Änderungen, die auf Grund der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgten, wurden weitere Überarbeitungen erforderlich:

- Nach Teilung des bisherigen Grundstücks Barstraße 35, 36, 40/Mecklenburgische Straße 18/Wallenbergstraße 3 wurde der Titel des Bebauungsplans ange-

passt. Eine Änderung der Fläche hinsichtlich Lage und Größe ergab sich dadurch nicht.

- Die jetzigen textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 zur Beschränkung sonst im allgemeinen Wohngebiet generell zulässiger Nutzungen (Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe) wurden eingefügt.
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 10 (jetzt 9) zur Beschränkung der zulässigen Bepflanzung, Befestigung bzw. Bebauung auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen.
- Zum Schutz der Freiflächennutzung wurde eine textliche Festsetzung zur unterirdischen Anlegung von Stellplätzen (Tiefgarage) mit Bestimmungen zur Erdabdeckung und zur Höhenlage neu aufgenommen.

Darüber hinaus wurden weitere textliche Festsetzungen (zur Bebauungstiefe für Tiefgaragen, zu Werbeanlagen) aufgenommen, die mittlerweile wieder entfallen sind.

5.2 Information der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 17.6.1997 auf Drucksache Nr. 304 über die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs informiert.

6 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

6.1 Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 101 in seiner 68. Sitzung am 27.5.1997 (gleichzeitig mit dem unter Punkt 5.1 aufgeführten Änderungsbeschluss), den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6.2 Vorlage zur Kenntnisnahme an die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde mit der Drucksache Nr. 304 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 17.6.1997 über den Beschluss zur Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

6.3 Art und Weise der Beteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 AGBauGB im Stadtplanungsamt Wilmersdorf in der Zeit vom 28.7.1997 bis 29.8.1997 durchgeführt.

Über die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch:

- Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 18.7.1997 auf Seite 2661,
- amtliche Anzeigen am 25.7.1997 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Tagesspiegel“,

- Bekanntmachung im Landespressedienst am 23.7.1997,
- Aushang im Vestibül des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 28.7. bis 29.8.1997,

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung durch Schreiben vom 3.6.1997 bzw. 18.7.1997 informiert.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich über den Bebauungsplanentwurf informieren und Anregungen vorbringen. Dafür standen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes montags bis freitags von 8:30 bis 15:00 Uhr, donnerstags bis 18:00 Uhr, sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

Während der Auslegungsfrist erschienen ca. 15 - 20 Besucherinnen bzw. Besucher, ca. 5 Bürger erkundigten sich telefonisch. Bei einigen Besuchern handelte es sich um Mieter des Neubaus an der Barstraße/ Ecke Mecklenburgische Straße, die sich hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Neubauten auf ihre eigenen Umgebungsverhältnisse (Sicht, Besonnung, Lärm) erkundigten. Einige Bürger wollten sich generell informieren. Einige wenige sprachen sich gegen die geplanten Neubauten aus, im Wesentlichen wegen der befürchteten Zunahme des Lärms durch die damals noch geplante Kindertagesstätte.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. zeitnah im Anschluss danach gingen im Stadtplanungsamt ein Schreiben eines Trägers öffentlicher Belange ein. Private Belange wurden von den Bürgern in drei individuellen Schreiben sowie in fünf unterschiedlichen Sammelbriefen vorgebracht. Von den Sammelbriefen gingen insgesamt 2072 vervielfältigte Schreiben ein, von denen 1132 Schreiben Mängel aufwiesen (mehrere Schreiben wurden vom gleichen Absender unterzeichnet, bei einer Vielzahl von Schreiben waren der Name oder die Anschrift nicht zu identifizieren, ein Teil der Schreiben wies offensichtlich falsche Absender aus). Darüber hinaus war festzustellen, dass häufig Familiennamen mehrfach vorkamen.

6.4 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Im Folgenden werden die Anregungen nach Themen geordnet wiedergegeben.

Gegen geplanten Wohnungsbau / Für Erhalt der Kleingärten:

Anregung:

Innerstädtisches Grün, besonders innerhalb des S-Bahn-Rings, zu beseitigen, sei falsch. Wilmersdorf gehöre zu den Bezirken mit den wenigsten Kleingärten.

Abwägung:

Einen Anspruch der Bevölkerung auf einen bestimmten Umfang von Kleingärten innerhalb eines Bezirkes kann es nicht geben. In ihren Auswirkungen können Kleingärten im weiteren Sinne zwar auch als „wohnungsnahes Grün“ angesehen werden. Da es sich aber von den Besitz- und Nutzungsrechten her um „private“ Flächen handelt, dienen sie auch nicht der „Versorgung der Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur“.

Jeder Kleingärtner ist verständlicherweise sehr daran interessiert, „seinen“ Garten allein für sich und seine Freizeitgestaltung zu nutzen. Die Anlage von Kleingarten-

flächen ist auf eine Reihe verschiedener Faktoren zurück zu führen, wie z. B. auf die Nutzung der Funkenflug-Schutzstreifen an den Eisenbahngleisen oder auf die Zwischennutzung für brachliegende Nutzungsreserven. Eine öffentliche Aufgabe, die Bevölkerung insgesamt ausreichend und gleichmäßig mit Kleingärten zu „versorgen“, gibt es nicht.

Darüber hinaus ist der vorgesehene Wegfall der hier in Rede stehenden Kleingartenflächen gerade auf Grund des reichlich vorhandenen wohnungsnahen Grüns durch den Volkspark Wilmersdorf vertretbar. Durch diese Parkanlage ist die Versorgung mit innerstädtischem Grün für die umliegende Wohnbevölkerung in hohem Maße gesichert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Nach dem Bundes-Kleingartengesetz dürfe Kleingartenland nicht zur Bebauung freigegeben werden.

Abwägung:

Ein generelles, unwiderrufliches Bebauungsverbot für Kleingärten ist aus dem Bundeskleingartengesetz nicht abzuleiten. Selbst planungsrechtlich festgesetzte Dauerkleingärten können gemäß § 1 des Baugesetzbuches, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich“ werden, planungsrechtlich geändert und somit einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Übrigen handelt es sich im vorliegendem Fall ohnehin nicht um planungsrechtlich festgesetzte bzw. übergeleitete Dauerkleingärten, sondern es handelt sich gemäß dem am 5.10.1966 festgesetzten Bebauungsplan IX-33 um Bauland. Nach dem Bebauungsplanentwurf IX-192 ist für den Bereich der Kleingärten zwar nicht mehr die Errichtung einer Kindertagesstätte, sondern die Bebaubarkeit mit Wohngebäuden vorgesehen. Die geänderte Nutzungsart hat aber auf die prinzipielle Bebaubarkeit keinen Einfluss. Die Kleingärten hatten in den vergangenen Jahren insofern nur Bestand im Rahmen eines kündbaren Pachtverhältnisses. Sie hätten jederzeit, unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, bei Vollzug des Bebauungsplanes weichen müssen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Durch den Wohnungsbau werde weiteres Grün und umweltfreundliches Gebiet vernichtet. Die Umwelt und der Freizeitwert würden durch die Massierung von Wohnbebauung und Autoverkehr geschädigt. Durch den Wegfall von Büschen, Sträuchern und Bäumen verschlechtere sich das Kleinklima. Das Grün der Kleingärten hebe sich wohltuend vom Allerweltsgrün der Parkanlage ab. Bei einer Bebauung gehe der Lebensraum von Insekten verloren. Durch zusätzlichen Pkw-Verkehr ergebe sich eine höhere Luftverschmutzung.

Abwägung:

Es trifft zu, dass bei Verwirklichung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-192 ein Teil der Kleingartenanlage „Am Fenn“ wegfällt.

In Anbetracht der Tatsache, dass es sich um eine verhältnismäßig kleine Anlage handelt (ca. 2.500 m² mit 12 Parzellen), und des Umstandes, dass dieser Bereich unmittelbar an den Volkspark Wilmersdorf angrenzt, sind die negativen Auswirkungen auf ökologische Belange als sehr gering einzuschätzen.

Auch die Beeinträchtigung des Freizeitwertes wirkt sich bei 12 betroffenen Parzellen nur auf eine geringe Anzahl von Betroffenen aus. Demgegenüber ist die Anzahl derjenigen Menschen sehr viel größer, denen in ca. 70 Wohneinheiten Wohnraum in hochwertiger Lage angeboten werden kann.

Für die umgebende Wohnbebauung wird sich durch den Entfall der Kleingärten das Kleinklima, wenn überhaupt, nur geringfügig ändern. Denn auch nach Verwirklichung der Wohnbebauung bleibt der überwiegende Teil des Grundstücks unbebaut.

Die Art der Begrünung innerhalb der Kleingärten ist bestimmungsgemäß anders als die des Volksparks. Blumen, Obstbäume und Gemüse haben sicherlich ihren eigenen Reiz. Demgegenüber bietet der Park mit seinem „Allerweltsgrün“ aber erheblich mehr an Stickstoff bindender und Sauerstoff produzierender Wirkung, als dies die kleingärtnerisch genutzten Flächen vermögen. Darüber hinaus kann eine Parkanlage auch von einem weitaus größeren Teil der erholungssuchenden Bevölkerung genutzt werden, als dies bei Kleingärten der Fall ist. Hier wird die Nutzung sehr beschränkt auf die Besitzer und ihre geduldeten Besucher.

Der Lebensraum der Insekten wird sich erfahrungsgemäß an die Bebauung anpassen bzw. in andere Bereiche verlagern.

Der ermöglichte Wohnungsbau von ca. 70 Wohneinheiten auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 und der sich daraus ergebende Verkehr wird sich auf Grund der relativ geringen Größenordnung nur unwesentlich benachteiligend auf die Umgebung auswirken. Schließlich handelt es sich hier um ein Gebiet, das seit Jahrzehnten weitgehend bebaut ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Die Neubebauung wird abgelehnt, weil dadurch der Verkaufswert von Eigentumswohnungen sinken könne. In grünen Bezirken seien höhere Mieten zu erzielen.

Abwägung:

Es ist nicht zu erwarten, dass bisherige, in der Nähe der Kleingärten vorhandene Miet- und Eigentumswohnungen an Wert verlieren, wenn die Kleingärten wegfallen und durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Im Verhältnis der „Außenwirkung“ ist das Kleingartenareal sehr viel geringer als der naheliegende Volkspark und die bereits bisher schon vorhandene Bebauung. Die beiden letztgenannten Faktoren

spielen daher für die Bemessung der Miet- und Eigentums-Bewertung eine viel größere Rolle.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Der Bezirk wolle das Grundstück aus finanziellen Zwängen verkaufen. Der Verkauf des Grundstücks werde wegen des schlechten Baugrundes voraussichtlich wenig Gewinn einbringen. Die Pflege der Kleingärten erfolge ohne öffentliche Mittel.

Abwägung:

Es ist zwar richtig, dass die Pflege der Kleingärten ohne direkte Bezuschussung durch öffentliche Haushalte erfolgt. Dennoch zieht eine kleingärtnerische Nutzung langjährige Mindereinnahmen nach sich, da die Pachteinnahmen für diese Nutzung äußerst gering sind. Daher ist es, gerade in Zeiten der Haushaltskonsolidierung, nahe liegend, wenn das Land Berlin landeseigene Grundstücke veräußert, um damit den Abbau von Schulden zu betreiben. Damit sollen die finanziellen Belastungen auch für spätere Generationen reduziert werden, bzw. verhindert werden, dass sie nicht weiter ansteigen. Gleichwohl sind diese haushaltsmäßigen Aspekte nicht maßgebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Hier sind allein städtebauliche Gesichtspunkte von Belang (vgl. Kap. II.1 dieser Begründung).

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die gewachsene Gemeinschaft der Kleingärtner solle nicht getrennt werden.

Abwägung:

Die Aufgabe der Kleingartennutzung hat voraussichtlich den Verlust von oft jahrelangen sozialen Beziehungen zur Folge. Dessen ungeachtet haben die Kleingärtner aber über ihre Verbände die Möglichkeit zu sondieren und zu erörtern, inwieweit in anderen Kleingartenanlagen durch Zusammenlegungen, Arrondierungen oder durch Übernahme bestehender Parzellen es möglich ist, einen Ersatz zu finden. Darüber hinaus können solche Bestrebungen auch mit dem Land Berlin bzw. dem Bezirksamt behandelt werden. Auch wenn eine solche Kompensation für die Kleingärtner nicht gefunden werden kann, muss dies hingenommen werden. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes werden in der Abwägung stärker gewichtet (vgl. auch Kap. II.3.1.1).

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Straßenschluchten, die durch die vorgesehene Bebauung entstünden, seien nicht gewünscht.

Abwägung:

Durch die vorgesehene Bebauung wird es weder zu „Straßenschluchten“ noch zu „Hinterhof“-Situationen kommen. Die zukünftige Bebauung wird in ihrer Flächen- und Höhenentwicklung der bestehenden Umgebung angepasst, mit ausreichenden Abstandsflächen für Belichtung und Belüftung.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Durch die Neubebauung könne die Kriminalität zunehmen, da die Straße am Parkgelände schlecht beleuchtet sei und die Häuser nicht umzäunt seien.

Abwägung:

Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Eine Wohnnutzung erhöht die soziale Kontrolle.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Der zusätzliche Verkehr ergebe eine höhere Luftverschmutzung und Lärmbelastung.

Abwägung:

Der durch die geplante Wohnbebauung zusätzlich hervorgerufene Verkehr dürfte bei der verhältnismäßig geringen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten eine nur sehr geringe zusätzliche Lärmbelastung hervorrufen. Da es sich dabei im Wesentlichen um Ziel- und Quellverkehr zu den Zeiten des Arbeitsbeginns und -endes handeln wird, wird die zusätzliche Lärmbelastung nur zu begrenzten Zeiten während des Tages bemerkbar sein. Im Übrigen ist eine geringe Mehrbelastung in einem Wohngebiet keine unzumutbare Beeinträchtigung.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Die Freizeitbetätigung werde durch Massierung von Wohnungsbau und zusätzlichen Autoverkehr geschädigt. Die Umgebung des Jugendfreizeitheims müsse, besonders wegen der (damals noch) geplanten Kita umweltfreundlich bleiben. Der geplante Wohnungsbau schränke dies ein und mache die Wallenbergstraße zur Autoverkehrsstraße. Junge Familien, Kinder und Senioren seien auf wohnungsnaher Freizeit- und Erholungseinrichtungen (hier: Kleingärten) angewiesen. Durch die Vernichtung der Kleingärten werde den Kindern die Nahzone zum Kennenlernen von Gartenkulturen mit Insekten u.a. genommen. Die Kleingärten seien ein abwechslungsreiches Spaziergebiet alternativ zum angrenzenden, besonderes in den Sommermonaten auf Grund seiner wenigen, schmalen Wege überlaufenen Volkspark.

Abwägung:

Die Freizeitbetätigung der bisherigen Anwohner wird durch die zusätzlichen Wohnungen und den dadurch hervorgerufenen zusätzlichen Kfz-Verkehr nur äußerst geringfügig beeinträchtigt. Natürlich wird die bisherige Umgebung um das Jugendfreizeitheim nach der Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Vorhaben anders aussehen als bisher. Es kann aber keine Rede davon sein, dass die dadurch entstandene neue Umwelt für die Anwohner oder für die Benutzer des Jugendfreizeitheimes sich nachhaltig „unfreundlich“ auswirkt. Zwischen den Gebäuden und an den Straßenrändern gibt es weiterhin ausreichend Möglichkeiten zur Begrünung. Nach wie vor bieten die Freiflächen zwischen den Gebäuden, die Gehwege in den Straßen und der angrenzende Volkspark ausreichend Möglichkeiten zur Bewegung.

Dass junge Familien, Kinder und Senioren besonders auf wohnungsnahe Freizeit- und Erholungseinrichtungen angewiesen sind, trifft zu. Diese bleiben aber auch nach dem Wegfall der Kleingärten in ausreichendem Umfang, insbesondere durch den Volkspark, erhalten. Im Übrigen profitieren von den Vorteilen der Kleingärten ohnehin nur diejenigen, die Pächter oder Besucher einer Parzelle sind, da die Kleingärten nicht allgemein und ständig zugänglich sind. Das trifft auch zu in Bezug auf den Nutzwert für Kinder. Das Kennenlernen von Gartenkulturen und Insekten bleibt im Wesentlichen nur den Kindern der Kleingartenpächter vorbehalten.

Aufgrund der geringen Größe der Kleingartenanlage stellt sie im konkreten Fall selbst während der Zeiten, in denen sie zugänglich ist, kein attraktives Angebot für Spaziergänger dar.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Durch die Neubebauung werden negative Auswirkungen für den Straßenverkehr befürchtet. Der Parkplatzmangel werde sich ausweiten. Durch vermehrte Falschparker würden Feuerwehreinsätze behindert. Durch zusätzliche Heranführung von Pkw-Verkehr werde die Unfallgefahr der Kinder des Jugendfreizeitheimes und der (damals noch) geplanten Kita erhöht.

Abwägung:

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Parkplatzangebotes auf Grund der geplanten Wohnbebauung ist nicht zu befürchten. Zum einen ist zu erwarten, dass im Interesse der Vermietbarkeit der Wohnungen Tiefgaragenplätze in ausreichendem Umfang errichtet und angeboten werden. Zum anderen kann einer Zunahme der Inanspruchnahme von Stellplätzen auf öffentlichem Straßenland durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen werden. Zu diesem Zweck hat das Bezirksamt bereits im April 1997 beschlossen, dass der Teil der Wallenbergstraße, der sich zwischen Barstraße und dem Ende der Kolonie „Am Fenn“ befindet, als eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße bestehen bleibt.

Insofern besteht auch keine Gefahr für das „Durchkommen“ der Feuerwehr. Im Übrigen wäre es ohnehin Aufgabe der Polizei, auch vorbeugend dafür Sorge zu tragen, dass erforderliche Feuerwehrezufahrten frei gehalten werden.

Es ist auch nicht damit zu rechnen, dass in Folge des etwas höheren Verkehrsaufkommens die Unfallgefahr für die das Jugendfreizeitheim oder die Kita nutzenden Kinder signifikant ansteigt. Einrichtungen dieser Art befinden sich regelmäßig innerhalb dicht bebauter Gebiete, ohne dass dies zu beeinträchtigenden Gefährdungen der Kinder geführt hätte.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Es werden erhebliche Zweifel geäußert, ob an dieser Stelle Bedarf an Wohnungen bestehe, da gerade in der Nachbarschaft 200 Wohnungen errichtet wurden. Der Bedarf müsse geprüft werden, zumal auf dem entsprechenden Grundstück eine Kita geplant war. Es gebe auch freie Grundstücke in anderen Bezirken. Die geplanten Wohnungen würden teure Mieten haben und deshalb nicht vermietbar sein. Ein Bedarf für diese (teuren) Wohnungen bestehe nicht, siehe seitenlange Anzeigen in den Tageszeitungen.

Abwägung:

Der Bedarf an Wohnungen orientiert sich in der Regel immer an langfristigen Erwartungen und ist bezogen auf großräumige Einzugsgebiete. Von daher kann die Befürchtung, dass an der geplanten Stelle kein Bedarf vorhanden ist, weil in der Nachbarschaft gerade 200 Wohneinheiten fertiggestellt wurden, nicht geteilt werden. Auch wenn das Wohnungsangebot in Berlin insgesamt quantitativ ausreicht, findet zum einen immer noch ein erheblichen Wechsel von qualitativ schlechteren Wohnungen hin zu besseren Angeboten statt. Zum anderen soll durch ein Angebot von qualitativ hochwertigem Wohnraum, verbunden mit einem attraktiven Wohnumfeld, der Abwanderung in das Berliner Umland entgegengewirkt werden. Im Übrigen sind die vorgenannten Argumente gerade auch dadurch bestätigt, dass der neu hinzugekommene Wohnkomplex an der Barstraße mit 200 Wohneinheiten schnell und vollständig bezogen war. Nach allen Erfahrungen ist daher nicht damit zu rechnen, dass zusätzliche Wohnungen an dieser Stelle lange leer stehen werden.

Dass es auch freie Grundstücke in anderen Bezirken gibt, ist kein Argument dafür, an dieser Stelle auf den vorgesehenen Wohnungsstandort zu verzichten. Aus Gründen der optimalen Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es daher erforderlich, den Wohnungsbestand gerade auch in den inneren Stadtbereichen zu konzentrieren.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Gegen geplante geschlossene Bauweise / Für offene Bauweise:

Anregung:

Aus städtebaulichen Gründen wird angeregt, im allgemeinen Wohngebiet (Wallenbergstraße 8) die offene Bauweise festzusetzen, da der östlich anschließende Geschosswohnungsbau ebenfalls in offener Bauweise errichtet sei und das südlich

angrenzende Nachbarhaus Giebelfenster habe. Das Jugendfreizeitheim und die (damals noch) geplante Kita seien ebenfalls Solitärbauten.

Abwägung:

Die Argumente hinsichtlich des baulich offenen Charakters des direkt benachbarten Geländes sind nur eingeschränkt zutreffend. Auch die östlich anschließenden Wohngebäude haben auf Grund ihrer Größe eine gewisse geschlossene Wirkung. Des Weiteren ist in der näheren Umgebung sehr dominierend die geschlossene Bebauung ausgeprägt. Die Situation der giebelseitigen Fenster des angrenzenden Nachbarhauses wird bauordnungsrechtlich berücksichtigt. Langfristig sollte zum Zeitpunkt der Auswertung der öffentlichen Auslegung noch eine geschlossene Bauweise angestrebt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise jedoch entfallen. Es wird im allgemeinen Wohngebiet nunmehr keine Bauweise festgesetzt.

Anregung:

Infolge des Endes des geförderten Wohnungsbaues sollten die Bedingungen für die Errichtung und Verkauf von Eigentumswohnungen optimiert werden. Weil Erwerber kleine, überschaubare Eigentümergemeinschaften bevorzugen, sei es erforderlich, dass die Stellung der Baukörper möglichst frei gewählt werden kann.

Abwägung:

Die Förderung von Wohneigentum ist ein Belang, der durch die Erwähnung in § 1 Abs. 5 Nr. 2 des Baugesetzbuches von erheblicher Bedeutung ist. Die Bildung von Wohneigentum wird aber durch die geschlossenen Bauweise nicht ausgeschlossen. Inwieweit eine offene Bebauung in der Summe günstiger für die Vermarktung der Wohnungen ist, bleibt dahingestellt. Auch eine geschlossene Bebauung mit dem Angebot von zusammenhängenden gemeinschaftlichen Freizeit- und Erholungsflächen oder dem Angebot von „Eigentümergeärten“ kann ein durchaus attraktives Angebot für Wohneigentumserwerber sein.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist die Festsetzung der Bauweise jedoch entfallen.

Anregung:

Durch eine offene Bauweise würden sich bessere Sichtbeziehungen ergeben.

Abwägung:

Die Sichtbeziehungen bzw. -abstände zwischen den Nachbarn können bei einer geschlossenen Bebauung möglicherweise sogar günstiger ausfallen, da dann im Blockinnenbereich größere zusammenhängende Freiflächen erhalten bleiben. Zum Volkspark hin waren keine Gebäude am Blockrand vorgesehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Gegen Spielplätze von vorhandenem Jugendfreizeitheim und (damals) geplanter Kita:

Anregung:

Infolge der Ansammlung öffentlicher Spielplätze am vorhandenen Jugendfreizeitheim und der (zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung) geplanten Kita sowie dem durch den Neubau an der Barstraße errichteten privaten Kinderspielplatz wird für die Anwohner eine Dauerruhestörungsgefahr befürchtet.

Abwägung:

Sicherlich ergibt sich für die bestehenden und zukünftigen Anwohner auf Grund der Zunahme der Spielmöglichkeiten für Kinder eine höhere Lärmeinwirkung als bisher. Diese ist aber gemäß einschlägiger Rechtsprechung hinzunehmen. Es handelt sich bei den privaten wie bei den öffentlichen Spielplätzen um Wohnfolgeeinrichtungen, die im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig sind.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

7 Änderungen im Nachgang zur öffentlichen Auslegung

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich, nachdem die Kindertagesstätte, die auf dem Grundstücksteil Wallenbergstraße 3 vorgesehen war, im Jahr 2004 aus der bezirklichen Standortplanung entfallen war. Die Nutzungsart für diesen Grundstücksteil wurde daher in allgemeines Wohngebiet geändert. In diesem Zusammenhang wurden weitere Änderungen am Bebauungsplanentwurf IX-192 vorgenommen:

- Änderung der zulässigen Geschosshöhe für das Grundstück Wallenbergstraße 8 von VII auf III-VI;
- Änderung der Nutzungsmaße auf beiden Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet (einheitliche GRZ von 0,4 und GFZ von 2,2);
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die GFZ;
- Entfall der Festsetzung der geschlossenen Bauweise auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 und der offenen Bauweise auf dem Grundstücksteil Wallenbergstraße 3
- Entfall der Festsetzung der Bautiefe im allgemeinen Wohngebiet. Damit verbunden war der Entfall der textlichen Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Entfall von Gestaltungsfestsetzungen, für deren Festsetzung die Rechtsgrundlage fehlte.

Darüber hinaus wurden redaktionelle Änderungen an einzelnen textlichen Festsetzungen vorgenommen und der Titel des Bebauungsplanes nach der Bezirksfusion angepasst.

Diese Änderungen wurden in das Deckblatt vom 13. September 2005 (Reg.Nr. 2101 B) eingearbeitet und vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in seiner 176. Sitzung am 20. September 2005 mit Vorlage z.B. Nr. 433 beschlossen.

8 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sowie erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 BauGB

8.1 Bezirksamtsbeschluss

Gleichzeitig mit dem Änderungsbeschluss hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in seiner 176. Sitzung am 20. September 2005 mit der Vorlage z.B. Nr. 433 beschlossen, zu diesen Änderungen eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

8.2 Art und Weise der Beteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurde im Stadtplanungs- und Vermessungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf in der Zeit vom 31.10.2005 bis 2.12.2005 durchgeführt. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden.

Über die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch:

- Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 53 vom 21.10.2005 auf Seite 4027,
- amtliche Anzeigen am 18.10.2005 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Tagesspiegel“,
- Bekanntmachung im Internet auf der Website des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich über den Bebauungsplanentwurf informieren und Anregungen vorbringen. Dafür standen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes montags bis mittwochs von 8:30 bis 16:00 Uhr, donnerstags bis 18:00 Uhr und freitags bis 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

Während der Auslegungsfrist erschienen ca. 5 Besucherinnen bzw. Besucher. Eine Bürgerin trug sich in die im Stadtplanungsamt ausliegenden Listen ein und äußerte darin Anregungen. Darüber hinaus ging eine schriftliche Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz im Stadtplanungsamt ein.

Im Rahmen einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden 12 Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich durch die Inhalte des Deckblattes berührt werden können, mit Schreiben vom 28. Oktober 2005 durch das Stadtplanungsamt angeschrieben und um Stellungnahme zur geänderten Planung gebeten. Zur Information über die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes waren Kopien des Entwurfes in der Fassung vom 13. September 2005 sowie eine Kopie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigelegt. Zur Beantwortung wurde eine Frist bis zum 2. Dezember 2005 eingeräumt.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes informiert.

Von den beteiligten 12 Trägern öffentlicher Belange gingen schriftliche Stellungnahmen ein. Auch Stellungnahmen, die nach der gesetzten Frist eingegangen sind, wurden in die Auswertung einbezogen.

8.3 Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

Anregung:

Die Bebauung auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 reiche zu nah an das Mietshaus Mecklenburgische Straße 11 heran. Dadurch verschlechtere sich dort die Wohnqualität, da zum Beispiel die Sonneneinstrahlung (Westrichtung) sehr eingeschränkt werden. Es ergäbe sich ein Hinterhauscharakter.

Abwägung:

Die genaue Lage der zukünftigen Bebauung auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Der Abstand zum Wohngebäude Mecklenburgische Straße 11 muss aber mindestens so groß sein, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 eingehalten werden. Somit werden die gesetzlichen Anforderungen an Belichtung und Belüftung erfüllt.

Der Bebauungsplan IX-192 setzt für das künftige Gebäude Wallenbergstraße 8 eine Vollgeschosszahl von mindestens 3 und höchstens 6 fest. Bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3 Metern muss somit gemäß der ab 1. Februar 2006 geltenden Bauordnung für Berlin der Abstand des Neubaus zur Grundstücksgrenze zwischen 3,60 m und 7,20 m betragen. Zum Gebäude Mecklenburgische Straße 11 ergibt sich damit in Abhängigkeit von der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe ein Mindestabstand zwischen den Gebäuden von ca. 13,50 m bis 17,00 m. Der befürchtete Hinterhauscharakter wird schon aufgrund der Zeilenbauweise des Gebäudes Mecklenburgische Straße 11 nicht entstehen.

Im Übrigen ermöglicht der festgesetzte Bebauungsplan IX-33 bereits eine Bebauung des Grundstücks Wallenbergstraße 8 (mit bis zu 4 Vollgeschossen und ebenfalls ohne Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche), so dass ein durch den Bebauungsplan IX-192 ermöglichtes Gebäude nur unwesentlich größere Auswirkungen für die Bewohner des Grundstücks Mecklenburgische Straße 11 haben wird, als eine Bebauung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Es wird bemängelt, dass eine weitere Kleingartenkolonie verschwinde, zumal Wilmersdorf schon so wenig Grünflächen und Kolonien habe.

Abwägung:

Diese Anregung bezieht sich nicht auf die geänderten bzw. ergänzten Teile des Bebauungsplans. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung wurde die Anregung geäußert, dass die Kleingartenparzellen erhalten bleiben sollten. Die damals getroffene Abwägung zugunsten der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung von Wohnungen hat weiter

Gültigkeit. Für die Festsetzung des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet sprechen insbesondere

- die innerstädtische, für Wohnungsbau besonders geeignete Lage des Grundstücks,
- die für die Erholungsnutzung bzw. aus ökologischer Sicht geringe Bedeutung der sehr kleinen Kleingartenfläche (angesichts der Nachbarschaft zum Volkspark Wilmersdorf)
- und die Tatsache, dass der festgesetzte Bebauungsplan IX-33 bereits eine Bebauung der Fläche ermöglicht.

Die Anregung führt daher nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sei es notwendig, ggf. vorkommende streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erfassen und entsprechende Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Dies gelte insbesondere für die ehemalige Kleingartenanlage mit teils wertvollem Altbaumbestand und deren Anbindung an den nördlichen Grünzug. Hier sei das Vorkommen streng geschützter Vogel- und Käferarten zu vermuten. Eine entsprechende Erhebung müsse aus artenschutzrechtlichen Gründen nachgeholt werden.

Abwägung:

Die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen sind im Eingriffsgutachten im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung erfasst worden. Hierbei wurde auch der floristische Artenbestand aufgenommen. Die Biotoptypen weisen lediglich geringe bis mittlere Wertigkeiten auf, nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Die offenen, durch Ruderalfluren geprägten Bereiche sind aufgrund ihrer Größe und Struktur als Lebensstätten geschützter Arten ungeeignet und lassen keine Vorkommen geschützter Arten erwarten. Der geschützte Baumbestand ist im Rahmen der Erhebungen ebenfalls aufgenommen worden. Lebensstätten geschützter Arten wie z.B. Baumhöhlen, konnten auch hierbei nicht festgestellt werden. Auf eine weitergehende faunistische Erfassung wurde daher verzichtet, da keinerlei Hinweise auf Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten vorlagen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Die Auswirkungen des Plans für die Naturgüter Boden, Wasser, Klima seien durch die zusätzliche Versiegelung, die der Plan ermögliche, als erheblich und nachhaltig negativ zu bewerten. Dies gelte auch für den Verlust von Lebensräumen, zudem werde die Biotopverbundfunktion für Arten der Grünanlage eingeschränkt. Insbesondere die Zulässigkeit einer GFZ von 2,2 und bis zu sechs Vollgeschossen innerhalb der geplanten WA-Gebiete führten im Vergleich zum bestehenden Baurecht zu einer erheblichen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes.

Abwägung:

Die Ergebnisse des Eingriffsgutachtens werden korrekt wiedergegeben. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass die zusätzlichen Eingriffe, die der Bebauungsplan IX-192 im Vergleich zum bestehenden Baurecht ermöglicht, durch die vorgesehenen Festsetzungen vollständig kompensiert werden können.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Im Eingriffsgutachten sei beim Vergleich der geplanten GFZ und der Anzahl der Geschosse mit dem bestehenden Baurecht die erhebliche und als Eingriff zu bilanzierende Veränderung für Klima und Lufthygiene übersehen worden.

Abwägung:

Wesentlich für das Kleinklima ist der Grad der Versiegelung bzw. das Grünvolumen. Gegenüber dem bisherigen Baurecht ermöglicht der Bebauungsplan IX-192 hier keinen zusätzlichen Eingriff. Für den Luftaustausch ist darüber hinaus die Zahl der Vollgeschosse von Bedeutung. Die Erhöhung von bisher 4 auf jetzt bis zu 6 zulässige Vollgeschosse stellt jedoch keinen erheblichen Eingriff in Bezug auf das Klima dar.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Städtebauliche Gründe rechtfertigten die erhebliche Erhöhung der GFZ, so dass selbst das dargestellte Nutzungsmaß des FNP überschritten werde und alle Ziele des Landschaftsprogramms für dieses Gebiet verhindert würden.

Deshalb dürften nicht auch noch städtebauliche Gründe die per Eingriffsgutachten berechneten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verhindern. Sie seien nicht nur unbedingt im Bebauungsplan zu übernehmen, sondern auch zu erweitern. Im Einzelnen wird gefordert, die folgenden im Eingriffsgutachten beschriebenen Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:

1. Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Zufahrten, Wege, Kleinspielfelder durch textliche Festsetzung. Durch die erhebliche Überschreitung der GFZ hätten Bauherren bereits ausreichend Gestaltungsspielräume. Eine entsprechende Festsetzung als Vorbedingung für ein städtebauliches Konzept sei deshalb durchaus zumutbar.
2. Festsetzung der Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung in den Wohngebieten
3. Festsetzung der Dachbegrünung. Um die eingerechnete Fläche der Begrünung von 2/3 der Dachflächen zu erhalten, sei zudem die Festsetzung der Ausbildung der Dachflächen als Flachdächer notwendig. Eine entsprechende Vorgabe für Planer und Bauherren sei anderenorts in Berlin durchaus üblich und zumutbar – so auch hier.
4. Textliche Festsetzung zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen und Festsetzung von Begrünung der Fläche über unterirdischen Stellplatzanlagen.

5. Erhaltung von stadtbildprägenden Einzelbäumen durch zeichnerische Festsetzung im Plan. Der Eingriffsverursacher sei gemäß Bundes- und Landesnaturschutzrecht zur Unterlassung vermeidbarer Eingriffe verpflichtet. Die Baumschutzverordnung ermögliche die Entfernung der Bäume von ihrem Standort und Ersatzpflanzungen an anderer Stelle, was für den Ausgleich des Eingriffs im Gebiet nicht ausreiche. Durch Festsetzung im Bebauungsplan sei sichergestellt, dass sie an Ort und Stelle bleiben und erst durch Nachpflanzung an gleicher Stelle ersetzt werden, wenn sie stark geschädigt sind.
6. Festsetzung einer ca. 440 m² großen Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen – als Ausgleich für die ursprünglich geplante Wohnbebauung Wallenbergstraße 8. Für den Ausgleich der veränderten Bebauungsplanung Wallenbergstraße 3 stehe keine Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Abwägung:

Die Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten GFZ von 1,5 und die Erhöhung der festgesetzten GFZ von bisher 1,2 auf 2,2 ist zum einen erforderlich, damit die zukünftigen Baukörper die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung städtebaulich aufgreifen können. Es handelt sich um eine kleinteilige Überschreitung, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergibt und somit aus dem FNP entwicklungsfähig ist.

Zum anderen ist die maximale Ausnutzung der innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und damit verbunden der optimalen Ausnutzung der technischen Infrastruktur und der möglichen Verringerung des Verkehrsaufkommens geboten. Die relativ hohe GFZ dient somit auch Belangen des Umweltschutzes.

Zudem wird die Erhöhung der GFZ durch eine Reihe von Umständen und Festsetzungen ausgeglichen, insbesondere durch die Lage des Gebiets direkt am Volkspark Wilmersdorf, durch den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen und die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen, so dass Freiflächen erhalten bleiben, die gärtnerisch gestaltet werden können und der Erholung dienen, sowie durch die festgesetzte Dachbegrünung auf flachgeneigten Dächern.

Mit der Festsetzung der Dachbegrünung und der Beschränkung der zulässigen Heizstoffe greift der Bebauungsplan auch im Landschaftsprogramm genannte Maßnahmen auf. Es ist nicht zutreffend, dass durch den Bebauungsplan IX-192 alle Ziele des Landschaftsprogramms verhindert werden. Die Umsetzung dieser Ziele wird durch den geltenden Landschaftsplan IX-L-5 sichergestellt, der neben dem Bebauungsplan IX-192 weiter gilt (s.u.). Zudem ist der Geltungsbereich im Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ des Landschaftsprogramms der niedrigsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung zugeordnet.

Im Vergleich mit dem bisherigen Baurecht ermöglicht der Bebauungsplan IX-192 durch die Erhöhung der zulässigen GFZ nur einen sehr geringfügigen Eingriff, und zwar nur in das Schutzgut Landschaftsbild. Im Eingriffsgutachten wurde ermittelt, dass dieser Eingriff durch die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen vollständig ausgeglichen werden kann.

Vorrang vor dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hat jedoch nach Möglichkeit deren Vermeidung oder Minderung. Dieser Belang gemäß § 1a Abs. 2

BauGB ist im Bebauungsplan mit anderen Belangen abzuwägen. Im vorliegenden Fall wurde dabei aus den oben genannten Gründen dem Ziel, Wohnungsbau auf den im Plangeltungsbereich gelegenen Grundstücken zu ermöglichen, der Vorrang gegeben. Im Ergebnis der Abwägung wurden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die das Eingriffsgutachten vorschlägt, nur zum Teil als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Wege und Kleinspielfelder sowie die Festsetzung der Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung wird aus den in Kapitel III.1.3 genannten Gründen nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Die Verpflichtung, flach geneigte Dächer zu begrünen, ist Gegenstand der textlichen Festsetzung Nr. 10. Eine Verpflichtung, Dächer generell als Flachdach auszugestalten, ist städtebaulich jedoch nicht zu begründen. Die Begrünung aller Dächer kann daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gesichert werden.

Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans IX-192 (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die genannten Bäume sind über die Baumschutzverordnung geschützt. Sie haben keine solche Bedeutung für das Stadtbild, dass eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt der Bäume genau an ihrem Standort gerechtfertigt wäre. Über Ersatzpflanzungen für eventuell notwendige Baumfällungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden. In diesem Zusammenhang muss auch das Vermeidungsgebot beachtet werden, d.h. nicht notwendige Baumfällungen dürfen nicht erfolgen.

Die Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen ist in erster Linie aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Im Eingriffsgutachten wurde ermittelt, dass sie die Eingriffe sowohl auf dem Grundstück Wallenbergstraße 3, als auch auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 ausgleichen kann.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Die Argumentation, dass der mit 0,6 für das Gebiet festgesetzte BFF in jedem Fall erreicht und sogar überschritten wird, sei nicht schlüssig. Erstens seien nicht alle im Eingriffsgutachten hierzu berechneten Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden und daher von der Berechnung abzuziehen. Zweitens besage der Hinweis auf eine Festsetzung im Landschaftsplan noch nichts, da Festsetzungen des Landschaftsplans häufig außer Kraft gesetzt würden.

Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes allein stellen nicht sicher, dass der Biotopflächenfaktor von 0,6 erreicht wird. Sie stehen dem aber auch nicht entgegen. Das Eingriffsgutachten hat ermittelt, dass es möglich ist, einen noch höheren Biotopflächenfaktor zu verwirklichen, selbst wenn das Maß der baulichen Nutzung, das der Bebauungsplan IX-192 zulässt, vollständig ausgeschöpft wird. Die Festsetzungen des Landschaftsplans IX-L-5 gelten neben dem Bebauungsplan

weiter. Der zukünftige Bauherr ist daher verpflichtet, diese einzuhalten. Durch welche Maßnahmen er dieser Verpflichtung nachkommt (z.B. durch Dachbegrünung, durch Anlage von Wegen mit wasserdurchlässigen Materialien oder auch durch die Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ zurückbleibt), soll im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sondern bleibt dem Bauherren überlassen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Unklar bleibe, wie der durch erhebliche Neuschaffung von Wohnraum entstehende zusätzliche Bedarf an öffentlichem Spielplatzraum und öffentlichen wohnungs- sowie siedlungsnahen Grünflächen gedeckt werden solle. Auch hierbei spiele der erhebliche Eingriff in Landschaftsbild / Erholung durch die Planänderung eine zusätzliche Rolle.

Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass auf den Baugrundstücken große, zusammenhängende Freiflächen entstehen werden, die gärtnerisch gestaltet werden können. In diesen kann auch ein ggf. bauordnungsrechtlich erforderlicher privater Kinderspielplatz angelegt werden. Öffentliche siedlungsnahen Grünflächen sind mit dem Volkspark Wilmersdorf, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, in ausreichender Form vorhanden. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan die Verlagerung des bestehenden Kleinspielfeldes, das von den Anwohnern genutzt werden kann, auf das Grundstück des Jugendfreizeitheimes.

Durch die Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte ergibt sich zwar ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die Erholungsfunktion des Volksparks Wilmersdorf wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

8.4 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Thema: Festsetzung der zulässigen Geschossfläche

Anregung:

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** weist auf die Notwendigkeit einer erweiterten Begründung der geplanten Festsetzung hin, da sich eine Überschreitung der im FNP dargestellten Dichtestufe (GFZ<1,5) ergibt.

Abwägung:

Die zur Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehene Fläche nördlich des Jugendfreizeitheimes umfasst 3600 m², die östlich der Wallenbergstraße vorgesehene Fläche ca. 2500 m². Gemäß den „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL – FNP)“ sind kleinteilige Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, zulässig. In Betrachtung des gesamten

städtebaulichen Blockes (ca. 2 ha) zwischen Wallenbergstraße, Mecklenburgischer Straße und Barstraße ergeben sich folgende Geschossflächenzahlen:

- Bestand: 0,9
- Bei zukünftiger Bebauung des WA entsprechend geplanter Festsetzung: 1,3
- Im Falle einer zukünftigen Bebauung des außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen nördlichen Kleingartengeländes nach Ablauf der Schutzfrist im Jahre 2010 in Form einer Blockrandschließung in einer Bebauungstiefe entsprechend der Bebauung an der Barstraße (auf dortigem Gelände: GFZ 2,2): 1,8

Für den östlich der Wallenbergstraße und nördlich der Mecklenburgischen Straße gelegenen Block (ca. 1,2 ha) ergeben sich folgende Geschossflächenzahlen:

- Bestand: 1,35
- Bei zukünftiger Bebauung des WA entsprechend geplanter Festsetzung: 1,8.

Selbst im Falle einer maximalen zukünftigen Ausnutzung ergäbe sich für diese insgesamt 2 ha bzw. 1,2 ha großen Blöcke eine nur geringfügige Überschreitung der Darstellung des FNP. Bezüglich der hierfür heranzuziehenden besonderen städtebaulichen Gründe wird die in Kapitel II.3.2.1.1 der Begründung bereits enthaltene Argumentation in Bezug auf die Überschreitung der Obergrenzen der GFZ gemäß § 17 BauNVO aufrechterhalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Thema: Immissionsschutz

Anregungen:

Das **Jugendamt** weist auf mögliche Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung des Kleinspielfeldes hin. Aufgrund der sich dann ergebenden räumlichen Nähe zur umgebenden Wohnbebauung sei mit Anwohnerbeschwerden zu rechnen.

Das **Amt für öffentliches Bauen** fordert die explizite Festsetzung einer Ballspielfläche. Nach Verlegung des derzeitigen Standortes werden durch das Heranrücken an die westliche Wohnbebauung Konflikte mit der möglichen Folge von gerichtlich erwirkten Nutzungseinschränkungen bis hin zu einer Schließung der Anlage befürchtet.

Das **Bau- und Wohnungsaufsichtsamt** regt, mit Hinweis auf zu erwartende Lärmbelästigungen an, auf das Kleinspielfeld zu verzichten.

Das **Umweltamt** weist in Bezug auf die geplante Verlegung des Kleinspielfeldes in den westlichen Bereich des Geltungsbereiches darauf hin, dass bereits bei niedriger Nutzungsfrequenz die Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erwarten sei. Eine gutachterliche Prognoseerstellung über die zu erwartenden Geräuschimmissionen wird angeraten. Ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu erwarten, so seien in dem Gutachten Lärminderungsmaßnahmen vorzuschlagen, die eine Realisierung des Kleinspielfeldes ermöglichen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen den Rahmen für zukünftige, in diesem Fall im allgemeinen Wohngebiet oder auf dem Gemeinbedarfsstandort nach

ihrer Art zulässige Nutzungen. Den Standort des Spielfeldes selbst setzt er nicht fest. Eine etwaig erforderliche Harmonisierung von möglichen Konflikten ist auf der Realisierungsebene anzusiedeln. Zu erwartende Schallpegel und die sich hieraus möglicherweise ergebende notwendige alternative Verortung sowie technische und betriebliche Maßnahmen zur Eindämmung der in der Nachbarschaft auftretenden Immissionen stellen den Betrieb eines Kleinspielfeldes im Geltungsbereich grundsätzlich nicht in Frage.

An der westlichen Grundstücksgrenze in Höhe des Grundstücks Barstraße 38 befindet sich der für den Wohngebäudekomplex an der Barstraße eingerichtete Spielplatz. Damit grenzen im Falle einer Spielfeldverlagerung in diesen Bereich zwei vergleichbare Nutzungen aneinander. Gegebenenfalls auftretende Störungen überlagern sich somit gegenseitig. Die Tatsache, dass das Kleinspielfeld an das Jugendfreizeitheim angegliedert wird, ermöglicht während der Öffnungszeiten des Anne-Frank-Heims eine Kontrolle durch das Fachpersonal dieser Einrichtung. Durch gezielte Verhaltensregeln sollen potentielle Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden. Es ist eine erhöhte Rücksichtnahme der Nutzer geboten. Eine bauleitplanerische Steuerung der zeitlichen Nutzung der Einrichtungen ist nicht möglich. Eine gutachterliche Beurteilung der zukünftigen Situation wird erst nach einer konkreten Umsetzungsentscheidung im Vorfeld bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für sinnvoll angesehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Das **Umweltamt** bittet um Änderungen im Begründungstext, die auf die Notwendigkeit des Einhaltens der Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) hinweisen.

Abwägung:

Die Begründung wird geändert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Thema: Sicherung von Leitungsrechten

Anregung:

Der Leitungsträger **Deutsche Telekom** weist auf die Trassenlage im Vorgartenbereich des Jugendfreizeitheimes an der Mecklenburgischen Straße hin und bittet um Eintragung eines Leitungsrechts.

Abwägung:

Eine Festsetzung von Leitungsrechten zumindest im nichtüberbaubaren Bereich öffentlicher Grundstücke ist grundsätzlich nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung:

Die **Bewag** wiederholt die Hinweise auf das Vorliegen der Leitungen. (keine zum bisherigen Stand abweichende Trassenlage).

Abwägung:

Die Sicherung der Leitungen durch ein Leitungsrecht ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Thema: KleingartennutzungAnregung:

Die **SE Liegenschaften** weist auf das bestehende Pachtverhältnis mit dem Bezirksverband der Kleingärtner über eine 2253m² große Fläche des Flurstücks 54/11 auf dem Grundstück Wallenbergstraße 8 hin. Der auf dieser Fläche ansässigen Kolonie „Am Fenn“ sei eine Schutzfrist bis 2010 eingeräumt worden.

Abwägung:

Das Pachtverhältnis steht den geplanten Festsetzungen nicht entgegen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

9 Anwendung der Überleitungsvorschriften

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

Demzufolge sind

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

nicht erforderlich.

V Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

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

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

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

Berlin, den 7. Februar 2006

THIEMEN

Bezirksbürgermeisterin

GRÖHLER

Bezirksstadtrat

Aufgestellt: Berlin den 2. Juni 2006

Latour
Baudirektor