

ANLAGE 2

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung

Fachbereich Stadtplanung

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum

Bebauungsplan 4-64

für das Gelände zwischen Nordhauser Straße, Klaustaler Straße,
Quedlinburger Straße und Wernigeroder Straße
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

23. Januar 2023

I. Ziele des Bebauungsplans und Planungsinhalt

Der Bebauungsplan 4-64 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung einer städtebaulichen Umstrukturierung bisher gewerblich genutzter, nahezu vollständig versiegelter südlicher Teilflächen. Dabei soll die bereits vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Teilbereich nun auch im bisher gewerblich genutzten südlichen Teilbereich fortgesetzt werden. Zusätzlich soll eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich erfolgen. Es soll die Realisierung eines Wohnbauvorhabens mit insgesamt ca. 300 - 350 Wohneinheiten ermöglicht werden, diese wäre auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts (hier Baunutzungsplan) nicht zulässig. Zudem soll die bereits bestehende Wohnnutzung im nördlichen Teil des Baublocks planungsrechtlich gesichert werden.

Die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache in gut erschlossener innerstädtischer Lage für den Wohnungsbau trägt insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung und es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Bebauungsplan trifft in erster Linie Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet mit weiteren Gliederungen zum zulässigen Nutzungsspektrum. Hinsichtlich der Baustruktur werden eine Vervollständigung der im Norden des Baublocks bereits vorhandenen Blockrandbebauung vorgegeben und zusätzliche Baupotentiale im Blockinnenbereich eröffnet. Für die vorhandene Wohnbebauung auf den nördlichen Teilflächen des Baublocks werden bestandsorientierte Festsetzungen getroffen.

Die Höhe der künftigen Bebauung und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den angrenzenden Baublöcken. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Vorgaben zur Begrünung (Erhaltungsbindung und neue Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung) und zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe.

Die Regelungen des Bebauungsplans 4-64 werden durch weitere Bestimmungen zur Umsetzung der Planung in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB ergänzt. Der Vertrag wurde im Juli 2018 mit den drei Grundstückseigentümern im Plangebiet geschlossen und später durch einen 1. und einen 2. Nachtrag ergänzt.

Der städtebauliche Vertrag beinhaltet vor allem Regelungen zur Herstellung bzw. Kostenübernahme von planungsbedingten Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Bereitstellung von Grundschul- und Kinderbetreuungsplätzen), zur verpflichtenden Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Blockinnenbereich, zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke und zur Grundstücksfreimachung sowie zeitliche Durchführungspflichten zur Umsetzung der Planung und nicht zuletzt zur verpflichtenden Durchführung von Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm und von Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Allgemeines und Ausgangssituation

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan 4-64 (Kapitel II der Planbegründung) ausführlich dokumentiert.

Zur sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte wurden die gesetzlichen Grundlagen und planerischen Vorgaben zusammengestellt, die vorhandene Umweltsituation im Plangebiet beschrieben und die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen aufgezeigt und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind außerdem der voraussichtlichen Entwicklung der Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt worden. Grundlage der Umweltprüfung bildeten fachliche Untersuchungen zur Fauna und Flora, zur Regenwasserbewirtschaftung, zu Bodenverunreinigungen sowie zur Verkehrslärm- und Gewerbelärmbelastung.

Die zur Neubebauung vorgesehenen südlichen Teilflächen des Baublocks sind im Bestand fast vollflächig durch niedrige Gebäude (hauptsächlich flache Gewerbebauten, Garagen) und Erschließungsflächen, versiegelt. Der nördliche Blockinnenbereich ist durch eine baumbestandene Freifläche und abschnittswisen Gehölzaufwuchs – vorwiegend mit nicht-heimischen Ziersträuchern – geprägt. Insgesamt wurden 18 nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume kartiert.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanverfahren (einschließlich städtebaulichem Vertrag) gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u.a. Pflanz- und Erhaltungsbindungen) werden mit der Planung – wie nachfolgend dargelegt - keine erheblichen Eingriffe im Sinne von § 1a BauGB in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 13-15 BNatSchG sind vorliegend nicht erforderlich.

Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter

Die anthropogen überformten, nur gering schutzwürdigen Böden des Plangebiets sind im Bestand zu rund 80% versiegelt; bei vollständiger Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gegenüber der Bestandssituation insgesamt verringern. Neuen Bodenversiegelungen im Bereich eines geplanten Einzelbaukörpers im Blockinnenbereich (600 m²) stehen umfangreiche Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf den bisher vollflächig durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelten, vegetationslosen südlichen Teilflächen gegenüber. Hier werden mindestens 1.400 m² unversiegelte, begrünte Grundstücksfreiflächen mit direktem Bodenanschluss neu geschaffen sowie weitere Grünflächen auf Tiefgaragendächern.

Die planungsbedingte Abnahme der Bodenversiegelung begünstigt die Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung und die entsiegelten Böden gewinnen ihre Funktion als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Vegetationsstandort, Wasserspeicher und Schadstoffspeicher bzw. -filter zurück.

Infolge der gewerblichen Vornutzung besteht im südlichen Plangebiet ein Verdacht auf Bodenbelastungen, der sich im Rahmen bisher durchgeführten Untersuchungen aber nicht bestätigt hat. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet Verpflichtungen für die Grundstückseigentümer zu ergänzenden detaillierten Untersuchungen im Zuge der Baufeldfreimachung und zur etwaigen Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.

Auch auf das Schutzgut Wasser ergeben sich planungsbedingt keine negativen Auswirkungen. Durch eine vertraglich abgesicherte Umsetzungsverpflichtung des ausgearbeiteten Regenwasserkonzeptes mit einer Kombination aus Wasserrückhaltung/-verdunstung und Versickerung kann eine weitgehend naturnahe Wasserbilanz erreicht und – bezogen auf die Neubebauung – gänzlich auf die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation verzichtet werden.

Durch die geplante Neubebauung kommt es gegenüber der derzeitigen Klimafunktion voraussichtlich nicht zu Verschlechterungen für das Schutzgut Klima und Luft. Der Bebauungsplan intendiert bezogen auf die klimarelevante Versiegelung keine Nutzungsintensivierung und die lokalklimatischen

Bedingungen werden durch Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke und der Dachflächen verbessert. Neben einer Erhöhung der Verdunstungskapazität wird damit einer Aufheizung entgegengewirkt.

Durch Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (einschließlich Tiefgaragendächer) mit Bäumen und Sträuchern entstehen auch neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen, wodurch Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt gemindert werden. Planungsbedingt unvermeidbare Eingriffe in den Gehölzbestand (vor allem die voraussichtliche Fällung von sechs der Baumschutzverordnung unterfallenden Bäumen) werden im Rahmen der Abwägung zugunsten der zusätzlichen Wohnraumschaffung im Blockinnenbereich hingenommen. Der damit einhergehende Verlust an Grünvolumen wird durch die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen (mindestens vier großkronige Laubbäume und weitere zwölf Baum- oder Groß-Strauchpflanzungen) kompensiert. Um den Anteil begrünter Flächen auf den Baugrundstücken zu erhöhen, werden Nebenanlagen mit gebäudeähnlicher Wirkung sowie oberirdische Garagen und Stellplätze auf die (eng gefassten) überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Die durchgeführte Potentialanalyse ergab keine Hinweise darauf, dass Artenschutzbelange dem Bebauungsplanverfahren entgegenstehen. Mögliche Beeinträchtigungen und/oder Störungen von Brutvögeln und Fledermäusen können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (Anbringung von Nisthilfen und Ersatzquartiere) vermieden werden. Die Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt der baumbestandenen Freifläche im nördlichen Blockinnenbereich und zur Anlage von Vegetationsflächen auf den beiden südlichen Baugrundstücken begünstigen einen Verbleib der Arten im Untersuchungsraum zusätzlich. Das Erfordernis weitergehender Untersuchungen zu Nist- und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Gehölzrodungen sowie zur Ausdifferenzierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Negative Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit durch Immissionsbelastungen können durch adäquate Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm vermieden werden. Die künftig auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmbelastungen (sowie temporär mögliche zusätzliche Immissionen durch Gewerbenutzungen auf dem ehemaligen Tanklagergrundstück Quedlinburger Straße 11 und angrenzenden Flächen) wurden im Rahmen mehrerer schalltechnischer Untersuchungen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis zeigt sich, dass infolge der geplanten Neubauvorhaben beiderseits der Quedlinburger Straße die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts durch Verkehrslärm überschritten werden. Richtwertüberschreitungen (TA Lärm) durch bestehende Lärmquellen des angrenzenden Heizkraftwerkes (Anlagenlärm) sind dagegen nicht zu besorgen.

Trotz der – in innerstädtischer Lage häufig – gegebenen Vorbelastung besteht ein so gewichtiges öffentliches Interesse an einer standortgerechten Nachnutzung der Gewerbebrache und vor allem auch an der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Berliner Innenstadt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Abwägung aller Belange zu rechtfertigen ist. Insofern war abwägend zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung sowie durch passive Schallschutzmaßnahmen zumutbare Lärmbelastungen erreicht werden können.

Die Ausbildung eines geschlossenen Baublocks mit lärmgeschützten Blockinnenbereichen und ruhigen (Aufenthalts-)Bereichen tragen dem Immissionsschutz als so genannte „lärmrobuste

Stadtstrukturen“ Rechnung, ergänzend sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Neubebauung erforderlich.

Dafür werden im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissgestaltung und zum Einbau von besonderen Fensterkonstruktionen bzw. baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen getroffen. Insgesamt wird so erreicht, dass in allen Wohnungen ein heutiges Erwartungen entsprechendes ruhiges Wohnen und ein Schlafen bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster ermöglicht und gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Lärm ausgeschlossen werden können.

Das durch den Bebauungsplan VII-3-1 B zum jetzigen Zeitpunkt noch formal bestehende Planungsrecht für die Flächen südlich der Quedlinburger Straße als Gewerbegebiet, führt im Plangebiet 4-64 rechnerisch zu möglichen Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Nachtzeitraum. Deshalb sind vertragliche Regelungen zum temporären Schutz der heranrückenden Wohnbebauung gegenüber einem potenziellen Gewerbelärmeintrag (nächtliche Schließverpflichtung für straßenseitige Fenster) vorgesehen. Diese Schallschutzmaßnahme ist solange erforderlich, wie das maßgebliche Störpotenzial durch das (im Zuge des Bebauungsplanverfahrens VII-3-2 zu überplanende) Gewerbegebiet besteht.

Mit einer planungsbedingt erhöhten Belastung durch Luftschadstoffe ist nicht zu rechnen. Um die Emissionen von Hausfeuerungsanlagen zu begrenzen, wird die Zulässigkeit von Brennstoffen reglementiert. Mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Störfälle sind ebenfalls nicht zu besorgen: Eine Wiederinbetriebnahme des angrenzenden Mineralöltanklagers ist aufgrund der erloschenen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung und des fortgeschrittenen Rückbaus ausgeschlossen, das angrenzende Heizkraftwerk Charlottenburg unterliegt nicht den Grund- oder erweiterten Pflichten der Störfallverordnung.

Das Ort- und Landschaftsbild wird sich durch die zugelassene höhere Bebauung verändern, es ergeben sich aber keine nachhaltigen Beeinträchtigungen, sondern die ortsangepasste Baustruktur wird zu einer Aufwertung gegenüber dem bisher wenig ansprechenden Erscheinungsbild führen.

Auch Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht beeinträchtigt.

III. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

III.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, da das Bebauungsplanverfahren 4-64 seinerzeit auf der Grundlage von § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) eingeleitet wurde. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit, sich in der Zeit vom 20. November 2017 bis 01. Dezember 2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.

Auf die Beteiligungsmöglichkeit wurde im Amtsblatt für Berlin sowie auf der Internetseite des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf und auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin hingewiesen.

Es wurden drei Stellungnahmen abgegeben, die im Wesentlichen folgende Inhalte hatten:

- Befürchtung einer Beeinträchtigung der vorhandenen Flora und Fauna,
- Befürchtung einer nicht ausreichenden Anzahl förderfähiger Wohneinheiten,

- Befürchtung einer Gefährdung der Wohnnutzung durch das benachbarte Tanklager,
- Kritik an der geplanten Höhenentwicklung der Bebauung.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen und der vorgenommenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander führten die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit nicht zu Änderungen des Planinhaltes.

III.2 Erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Eine erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Jahr 2018 auf der Grundlage von § 4 Abs. 2 BauGB. Nach der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens 4-64 vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf das „Normalverfahren“ einschließlich Umweltbericht (siehe III.3) wurde diese erste Beteiligung nachträglich als frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet (und der Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde wiederholt).

Mit Schreiben vom 09. Februar 2018 wurden insgesamt 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über den Bebauungsplanentwurf 4-64 informiert und zur Stellungnahme binnen Monatsfrist aufgefordert. Dem Schreiben waren die Planzeichnung vom November 2017 und die Begründung (Stand Februar 2018) beigelegt.

Zu den wesentlichen Inhalten der abgegebenen 26 Stellungnahmen gehörten:

- Hinweise zum Bodenschutz und zur Altlastenthematik
- Hinweise zum Natur- und Artenschutz
- Bedenken gegen die Einbeziehung von Straßenland (Eckabschrägung) ins Baugebiet
- Hinweise zur Versorgung mit Grün- und Freiflächen
- Hinweise zum Aktualisierungsbedarf der Aussagen zur sozialen Infrastruktur
- Hinweise zu überörtlichen Versorgungsleitungen in der Quedlinburger Straße
- Hinweise zur Niederschlagsentwässerung
- Hinweise zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Tanklagers
- Hinweise zur Verkehrserschließung, zu Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen
- Forderung eines Nachweises zur konfliktfrei möglichen Ansiedlung schutzbedürftiger Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu den Emissionsquellen des Heizkraftwerkes

Ein Großteil der vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise konnte durch Anpassungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt werden (ergänzende Aussagen zum bestehenden Altlastenverdacht, geänderte Einschätzung zu Kita- und Grundschulplätzen, ergänzende Aussagen zur künftigen Verkehrsabwicklung und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung).

Inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergaben sich im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens nicht; der Verlauf einer übergeordneten Versorgungsleitung in der Quedlinburger Straße wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

III.3 Umstellung des Verfahrens und Änderungsbeschluss

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde eingeschätzt, dass das Verfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt werden kann, weil es sich bei den Planungen im Geltungsbereich des

Bebauungsplanentwurfes 4-64 um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorzuliegen schienen.

Ende 2019 und damit nach Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, ergab sich im Hinblick auf die Störfallthematik eine unklare Rechtslage, da ein abgelehnter Antrag des Tanklagerbetreibers auf Fristverlängerung bezüglich des Erlöschens der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vor dem Verwaltungsgericht beklagt wurde.

Aus diesem Grund waren die Voraussetzungen für eine Verfahrensdurchführung auf der Grundlage von § 13a BauGB nicht mehr gegeben, denn es waren im Verfahren Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten und es erfolgte eine Umstellung auf das „Normalverfahren“ einschließlich Umweltprüfung. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat den Beschluss zur Verfahrensumstellung am 11. August 2020 gefasst und im Amtsblatt für Berlin vom 14. August 2020 (Seite 4472) öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden im ersten Halbjahr 2020 eine Biotoptypen- und Baumkartierung sowie eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für das Bebauungsplangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind als Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan integriert worden.

Außerdem wurde vom TÜV Rheinland eine Risikobewertung auf der Grundlage des § 50 BImSchG für die geplante Wohnbebauung auf den Grundstücken Quedlinburger Straße 10 und 12 im Umfeld des Betriebsbereichs Tanklager Charlottenburg erstellt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Risikobewertung ist mittlerweile obsolet, da nach zwischenzeitlicher Rücknahme der Betreiberklage die immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Tanklagers nunmehr rechtskräftig erloschen und auch aufgrund der fortgeschrittenen Rückbaumaßnahmen eine Wiederinbetriebnahme ausgeschlossen ist.

Aufgrund fortgeführter Planungsüberlegungen sowie im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm ergaben sich folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes zur öffentlichen Auslegung:

- Gliederung des allgemeinen Wohngebietes in die Teilbereiche WA 1 bis WA 3
- Modifizierung der festgesetzten Gebäudedurchgänge
- Anpassung der Abgrenzung der Fläche mit einer Erhaltungsbindung für Bäume im WA
- Modifizierung der textlichen Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung
- ergänzende textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnungen unterhalb des Straßenniveaus
- ergänzende textliche Festsetzung zur Höhenlage der Geländeoberfläche in Bereichen mit Erschließungsfunktion und mittelbarer Verbindung zur Straße
- ergänzende textliche Festsetzung zur baulichen Ausgestaltung des Dach- oder Staffelgeschosses
- ergänzende textliche Festsetzung zum Schutz gegen Verkehrslärm für Wohnungen, die ausschließlich zur Quedlinburger Straße und/oder zur Klaustaler Straße hin orientiert sind
- Modifizierung der textlichen Festsetzung zu Baumpflanzungen.

III.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 4-64 vom 3. August 2020 mit der zugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der

Zeit vom 24. August 2020 bis einschließlich 25. September 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt sowie in der Tagespresse (Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) öffentlich bekanntgemacht. Sie fand in den Räumen des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf und als ergänzendes Angebot im Internet statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf 4-64 wurden drei schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und eine schriftliche Stellungnahme eines Naturschutzverbandes eingereicht.

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden vor allem Vorbehalte gegen die Errichtung eines Einzelbaukörpers im Blockinnenbereich und die damit verbundene Entwertung des Innenhofes – insbesondere durch die notwendige Fällung von (alten) Bestandsbäumen – vorgebracht. Außerdem wurde der fehlende räumliche Abstand zu den Bestandsgebäuden bemängelt und Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität durch schlechtere Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse befürchtet. Weiterhin wurde die geplante Anzahl an förderfähigen Wohnungen als zu gering erachtet und ein Anwohner sorgte sich um eine Verschärfung der Parkraumsituation aufgrund des seiner Ansicht nach zu geringen Stellplatzangebotes in der Tiefgarage.

Die Abwägung der Stellungnahmen, die von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben wurden, führte im Ergebnis nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes. In den städtebaulichen Vertrag wurden (mittels Nachtrag) Regelungen zur verpflichtenden Umsetzung des Regenwasserkonzeptes und zum Artenschutz aufgenommen.

III.5 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die (aufgrund der Verfahrensumstellung notwendige) wiederholte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 13. August 2020 wurden vierzig Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über den Bebauungsplanentwurf 4-64 und die im Internet im Rahmen der öffentlichen Auslegung bereitgestellten Unterlagen informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Auf der Internetseite des Bezirksamtes sowie über die digitale Beteiligungsplattform des Landes Berlin konnten der Bebauungsplanentwurf, die zugehörige Begründung, diverse Fachuntersuchungen sowie umweltbezogene Stellungnahmen eingesehen und bei Bedarf heruntergeladen werden.

Innerhalb der gesetzten Frist (25. September 2020) und im Nachgang sind im Fachbereich Stadtplanung 27 Stellungnahmen eingegangen. Teilweise wurde darin auf die im Rahmen der ersten Beteiligung 2018 abgegebene Stellungnahme und ihre weitere Gültigkeit hingewiesen.

Zu den wesentlichen Inhalten der neu abgegebenen Stellungnahmen gehörten:

- Hinweise zu einer nachhaltigen Energieversorgung und Mobilität
- Anregung zur Präzisierung der Grünfestsetzungen und Hinweise zum Baumschutz
- Forderung weiterer schalltechnischer Untersuchungen zum Gewerbelärm
- Hinweise zur Niederschlagsentwässerung

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Die Hinweise zum Gewerbelärm und zur

Niederschlagsentwässerung wurden durch die Erstellung ergänzender fachlicher Untersuchungen berücksichtigt.

Die Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der grundsätzlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans 4-64, aber zusammen mit den Ergebnissen verwaltungsinterner Abstimmungen und durch die Weiterentwicklung der Hochbauentwürfe ergaben sich verschiedene Anpassungsbedarfe im Bebauungsplanentwurf (s.u.).

Im Ergebnis der fachlichen Untersuchungen zum Gewerbelärm wurde die Festsetzungssystematik zum Lärmschutz geändert und Bebauungsplanfestsetzungen durch differenzierte vertragliche Regelungen ersetzt. Grundrissvorgaben und der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen als Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm werden im städtebaulichen Vertrag abgesichert und ermöglichen dauerhaft in allen Wohnungen auch ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster. Temporär, d.h. bis zur rechtskräftigen Überplanung des angrenzenden Gewerbegebietes südlich der Quedlinburger Straße (Laufendes Bebauungsplanverfahren VII-3-2), wird allerdings dem Schutz gegenüber Gewerbelärm Priorität eingeräumt und dafür eine nächtliche Schließverpflichtung straßenseitiger Fenster verbindlich vereinbart.

Die Begründung wurde fortgeschrieben und an einzelnen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

III.6 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Folgende Änderungen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung (einschließlich textlicher Festsetzungen) nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mittels Deckblatt vorgenommen worden:

- Streichung der textlichen Festsetzung 5.2 zum Lärmschutz zugunsten differenzierter vertraglicher Regelungen,
- redaktionelle Anpassung des Titels,
- zusätzliche Überschreitungsmöglichkeiten für vortretende Bauteile im Blockinnenbereich,
- Abschnittsweises geringfügiges Heraufsetzen der zulässigen Traufhöhe um 50 cm,
- geringfügig veränderte Aufteilung der (gleichbleibenden) Gesamtgeschossfläche,
- Verzicht auf die Zulässigkeit von Tiefgaragenflächen im Bereich der Gebäudedurchgänge bei gleichzeitiger Ermöglichung einer Unterbauung mit Kellerräumen,
- Modifizierung der Festsetzung zur Dachbegrünung
- weitere redaktionelle Anpassungen (z.B. Plangrundlage, Vermaßung) und Aktualisierung der zugrunde gelegten Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke.

Darüber hinaus wurden nicht nur zum Aspekt des Lärmschutzes Ergänzungen des städtebaulichen Vertrages vorgenommen. Zusätzliche Regelungen betrafen den Natur- und Artenschutz (Absicherung einer fachlichen Erhebung geschützter Niststätten und Fledermausquartiere vor Abriss- und Baumfällmaßnahmen, Präzisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und Einhaltung der Schutzbestimmungen) sowie die verpflichtende Umsetzung des ausgearbeiteten Regenwasserkonzeptes.

Die geänderte Einschätzung zum Gewerbelärm, die diesbezüglich ergänzten Schutzauflagen und die damit im Zusammenhang stehende ausschließliche Bewältigung des Lärmschutzkonfliktes (Gewerbe- und Verkehrslärm) durch vertragliche Regelungen stellten eine Änderung des

Bebauungsplanentwurfes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB dar und erforderten eine nochmalige Beteiligung. Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Anpassungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Grundstückseigentümer beschränkt werden. Ein Erfordernis zur weitergehenden Beteiligung der Öffentlichkeit war nicht erkennbar.

Mit Schreiben vom 4. August 2022 wurden fünf von den Änderungen berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die drei Grundstückseigentümer im Plangebiet über die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes 4-64 informiert und zur erneuten Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu den vorgenommenen Planänderungen aufgefordert. Die beabsichtigten Änderungen konnten einer Zusammenzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 4-64 vom 03. August 2020 mit dem geplanten Deckblatt (Stand Juli 2022) entnommen werden, wobei die Anpassungen (zur besseren Auffindbarkeit) farbig gekennzeichnet waren. Gegenstand der Beteiligung waren außerdem die aktuelle Begründung und der geplante 2. Nachtrag des städtebaulichen Vertrages sowie – einzelfallabhängig – relevante ergänzte fachliche Untersuchungen. Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 18. August 2022 gesetzt.

Daraufhin sind beim Fachbereich Stadtplanung sieben Stellungnahmen eingegangen, die teilweise Anregungen und Hinweise, aber keine grundsätzlichen Bedenken beinhalteten und durch redaktionelle Anpassungen einzelner Begründungsaussagen berücksichtigt werden konnten.

Im Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB führten die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange somit nicht zu inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. Einem Hinweis der betroffenen Grundstückseigentümer folgend, wurde eine Bemaßung eines Bestandsgebäudes um 10 cm nach oben korrigiert und in diesem Zusammenhang auch eine Anbaumöglichkeit mit einem entsprechend tieferen Baukörper zugelassen. Eine Erhöhung der Baumasse geht damit nicht einher, da die zulässige Geschossfläche in dem von der Änderung betroffenen Wohngebietsteil numerisch vorgegeben wird; die zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche beträgt weniger als 1 m². Insofern handelte es sich um eine redaktionelle Korrektur, die kein erneutes Beteiligungserfordernis auslöste. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde fortgeschrieben und punktuell redaktionell angepasst.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans 4-64 mit Deckblatt vom 10. Oktober 2022 einschließlich der Begründung am 15. November 2022 zugestimmt und auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

III.7 Ergebnis des Anzeigeverfahrens

Der Bebauungsplan 4-64 wurde mit Schreiben vom 15. November 2022 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Rechtsprüfung angezeigt.

Mit Schreiben vom 08. Dezember 2022 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) mit, dass unter der Voraussetzung, dass die Lärmschutzmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag entsprechend den vorliegenden Fachuntersuchungen erweitert werden sowie dass die textliche Festsetzung Nr. 2.3 angepasst wird, keine Beanstandung erhoben und der Bebauungsplan nach erneutem BA- und BVV-Beschluss festgesetzt werden kann.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde bemängelt, dass mit vertraglichen Regelungen sichergestellt sein müsse, dass dauerhaft in jeder Neubauwohnung entlang der Quedlinburger und der Klaustaler Straße in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ein Innenpegel von 30 dB(A) im Nachtzeitraum bei teilgeöffnetem Fenster

eingehalten wird. Dies wurde bisher nur für einen 20 m langen südlichen Teilbereich der Klaustaler Straße sowie für die Quedlinburger Straße verbindlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Außerdem wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen darauf verwiesen, dass gemäß Rundschreiben SenSBW I C Nr. 3/2022 sobald eine ausreichende Datengrundlage vorliegt, die RLS-19 bei der Umrechnung von Verkehrsmengen in Schallschutzgutachten anzuwenden ist. Bisher galt hierfür die RLS-90, diese bildete auch die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4-64. Von einem beauftragten Sachverständigen wurde eine ergänzende Stellungnahme zu den Auswirkungen der Neuberechnung des Straßenverkehrslärms gemäß RLS-19 angefertigt. Gemäß dieser Stellungnahme vom 16. Dezember 2022 erhöhen sich die Lärmwerte nun auch in der Wernigeroder Straße um ca. 2 dB(A), sodass auch hier aus Sicht des Sachverständigen besondere Fensterkonstruktionen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm vorzusehen sind.

Aus beiden genannten Gründen wurde daher ein dritter Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag erstellt. Darin werden die besonderen Fensterkonstruktionen für alle Neubauwohnungen in der Wernigeroder Straße und der Klaustaler Straße vertraglich vereinbart.

Die Änderungen betrafen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirks- und Landesebene. Entsprechend wurde von der Stelle für Rechtsangelegenheiten der dritte Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat I C, mit Schreiben vom 20.12.2022 zur Stellungnahme übermittelt. Außerdem wurde der dritte Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag den Grundstückseigentümern übersandt. Den Änderungen wurde jeweils zugestimmt. Der dritte Nachtrag wurde im Januar 2023 von den Vertragsparteien (Land Berlin und die drei Grundstückseigentümer) unterzeichnet.

Außerdem waren im Ergebnis der Rechtsprüfung neben der Umformulierung der textlichen Festsetzung 2.3 auch Änderungen an den Textlichen Festsetzungen 1.3, 2.5 und 4.4 erforderlich, diese wurden in einem zweiten Deckblatt vom 13. Dezember 2022 umgesetzt. Des Weiteren wurden diverse redaktionelle Änderungen an der Begründung entsprechend dem Ergebnis der Rechtsprüfung umgesetzt. Diese Änderungen am Bebauungsplanentwurf berührten nicht die Grundzüge der Planung. Sie betrafen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirks- und Landesebene. Entsprechend wurden der Bebauungsplan mit Deckblatt vom 13. Dezember 2022 und die dazugehörige Begründung mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 jeweils im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB den Grundstückseigentümern und den fachlich betroffenen Behörden - hier der Wohnungsbauleitstelle - mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt. Den Änderungen wurde jeweils zugestimmt.

Eine erneute Anzeige zur Rechtsprüfung war gemäß SenSBW I C nicht erforderlich.

III.8 Festsetzungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 17. Januar 2023 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-64 vom 03. August 2020 mit Deckblatt vom 10. Oktober 2022 durch ein weiteres Deckblatt vom 13. Dezember 2022 zu ändern.

Anschließend beschloss das Bezirksamt den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs 4-64 vom 03. August 2020 mit Deckblättern vom 10. Oktober 2022 sowie vom 13. Dezember 2022 einschließlich

der Begründung des Bebauungsplans 4-64 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie den Entwurf der Rechtsverordnung. Weiterhin beschloss das Bezirksamt, den Bebauungsplanentwurf 4-64, die dazugehörige Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 19. Januar 2023 (nach vorheriger Befassung im Ausschuss für Stadtentwicklung am 11. Januar 2023) per Drucksache 388/6 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB den Entwurf des Bebauungsplans 4-64 vom 03. August 2020 mit Deckblättern vom 10. Oktober 2022 und vom 13. Dezember 2022. Weiterhin forderte die Bezirksverordnetenversammlung das Bezirksamt auf, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 4-64 zu erlassen.

IV. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplanverfahren 4-64 wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung dieses übergeordneten Planungszieles sind grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten, die zur Erreichung dieses Zieles geeignet wären, nicht erkennbar.

Eine im Grundsatz im Plangebiet weiterhin mögliche gewerbliche Nutzung widerspricht der angestrebten Schaffung dringend benötigter, innerstädtischer Wohnungen und birgt Konfliktpotenziale mit der vorhandenen, unmittelbar benachbarten Wohnnutzung (z.B. durch Lärmemissionen).

Eine Mischnutzung oder die Errichtung ausschließlich wohnverträglicher Büro- oder Verwaltungsgebäude ist unter dem Aspekt der stadtentwicklungspolitisch vordringlichen Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau ebenfalls nicht zielführend.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen darüber hinaus im Hinblick auf das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept, d.h. hinsichtlich der Anordnung und Ausgestaltung geplanter Baukörper.

Die neuen Gebäude sollen so angeordnet werden, dass eine geschlossene Blockrandbebauung entsteht und sich die Bebauungsstruktur in die nähere Umgebung einfügt.

Außerdem wird im Blockinnenbereich zugunsten der dringend benötigten Wohnraumschaffung eine Ergänzungsbebauung zugelassen. Dabei wird das Erschließungsprinzip des westlich angrenzenden Baublocks aufgegriffen und in Verlängerung des Harlingeroder Weges eine baugebietsinterne Wegeverbindung vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung ist hier ein freistehender Einzelbaukörper nördlich der internen Erschließungsfläche und ein Querriegel südlich davon vorgesehen.

Die Errichtung von Einzelbaukörpern am Blockrand wäre vorliegend nicht gebietstypisch und würde ferner die Schaffung ruhiger, vom Straßenraum abgeschirmter Blockinnenbereiche verhindern.

Ein vollständiger Verzicht auf die blockinterne Bebauung (Querriegel und Einzelgebäude) und das damit verbundene geringe Nutzungsmaß würden die Standortgunst dieses gut erschlossenen innerstädtischen Standortes verkennen und dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung widersprechen. Ein Großteil der dringend benötigten Wohnungen könnte nicht errichtet werden und eine unmittelbare Zuordnung neuer förderfähiger Wohnungen (Einzelbaukörper) zum Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft wäre ebenfalls nicht möglich.

Die grundsätzlich bestehende Planungsalternative einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wurde im Rahmen der Umweltprüfung ebenfalls betrachtet. Dabei sind auch die Entwicklungsmöglichkeiten nach dem aktuell geltenden Planungsrecht heranzuziehen.

Auf den derzeit gewerblich genutzten südlichen Teilflächen ist entsprechend der Ausweisung im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 eine gewerbliche Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Baumassenzahl bis 4,0 zulässig. Eine vollständige Versiegelung der Grundstücke durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen – wie im Bestand vorhanden – wäre aufgrund der hier geltenden BauNVO 1968 weiterhin zulässig und bei einer gewerblichen Nutzung auch wahrscheinlich.

Der nördliche Teil des Baublocks ist abschließend entlang des Blockrandes bebaut. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme des begrünten Blockinnenbereichs durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist grundsätzlich ebenfalls zulässig, aufgrund fehlender Gebäudedurchfahrten aber eher unwahrscheinlich.

Insgesamt gesehen, ist hinsichtlich der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung nicht mit relevanten Veränderungen gegenüber dem Bestand zu rechnen.

Berlin, den 23. Januar 2023

gez. Rudolph

Rudolph

Fachbereichsleiter Stadtplanung