

Bebauungsplan 4-67

für das Gelände zwischen
Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee und Kirschenallee
mit Ausnahme des Grundstücks Akazienallee 40 / Nußbaumallee 37/39

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Westend

Begründung

zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis	2
I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen -	4
1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	4
2 Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.2 Stadträumliche Einbindung	4
2.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	7
2.4 Geltendes Planungsrecht	9
2.5 Verkehrserschließung	9
2.6 Technische Infrastruktur	10
2.7 Denkmalschutz	10
3 Planerische Ausgangssituation	11
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
3.2 Flächennutzungsplan	12
3.3 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm	12
3.4 Landschaftsplan	14
3.5 Stadtentwicklungsplanungen	14
3.6 Sonstige und vom Senat beschlossene Planungen	16
3.7 Bereichsentwicklungsplanung	18
3.8 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne	18
3.9 Altlasten	19
3.10 Erhaltungsverordnung	19
3.11 Baulasten	21
3.12 Grunddienstbarkeiten	21
3.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
II Planinhalt und Abwägung	22
1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	22
2 Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	25
4 Begründung der Festsetzungen	26
4.1 Art der baulichen Nutzung	26
4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	29
4.3 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen	31
4.4 Begrünungsfestsetzungen	32
4.5 Leitungsrecht	33
4.6 Straßenverkehrsfläche	33
4.7 Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen	33
4.8 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	34
III Auswirkungen der Planung	40
1. Auswirkungen auf die Umwelt	40
1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	40
1.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt	41
1.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	45
1.4 Verkehrliche Auswirkungen	47
1.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur	47
1.6 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	48
1.7 Gender Mainstreaming	49

IV	Verfahren	49
	1 Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	49
	1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)	49
	1.2 Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)	49
	1.3 Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 1 S. 4f., Abs. 2 BauGB)	50
	2 Mitteilung der Planungsabsicht	51
	3 Aufstellungsbeschluss	51
	4 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	51
	5 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	51
	6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	54
	7 Änderungsbeschluss, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	55
	8 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	55
V	Rechtsgrundlagen	56

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das Gelände zwischen Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee und Kirschenallee mit Ausnahme des Grundstücks Akazienallee 40 / Nußbaumallee 37/39 (Flur 14 / Flurstück 499) wurde im Januar 2015 in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin übertragen. Im März 2015 hat das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) zwei der insgesamt zehn Bestandsgebäude als Notunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende in Betrieb genommen. Langfristig soll das Areal als ein nutzungsgemischter Standort für soziale und kulturelle Einrichtungen bzw. für Personen mit besonderem Wohnbedarf entwickelt werden. Dabei soll die weitere Nutzung als regulärer Standort für Kindertagesstätten unberührt bleiben.

Das ca. 2,1 ha große Gelände wurde ehemals als Charité Campus genutzt. Diese Nutzung ist durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freie Universität“ in dem Bebauungsplan VII-191 vom 23. Dezember 1974 planungsrechtlich gesichert. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 erfolgt die Präzisierung der Zweckbestimmung, wonach in diesem Sondergebiet nur medizinische Einrichtungen der Freien Universität untergebracht werden dürfen.

Die Festsetzungen des bisher geltenden Planungsrechts gewähren für die beabsichtigten Nutzungen keine Entwicklungsmöglichkeit. Es besteht ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 umfasst das Gelände zwischen Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee und Kirschenallee sowie die angrenzenden Abschnitte der Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee und Kirschenallee jeweils bis zur Straßenmitte mit Ausnahme des Grundstücks Akazienallee 40 / Nußbaumallee 37/39 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 in einer Größe von 21.152 m² umfasst das Flurstück 499.

Das im Geltungsbereich liegende Flurstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) ist im Auftrag des Landes Berlins für das Plangebiet als Eigentümer und Bauherr zuständig. Für die Betreuung der Unterkunft ist im vertraglichen Verhältnis mit dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) ein Betreiber zuständig.

2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in der Villenkolonie Westend zwischen Spandauer Damm und Reichstraße mit dem Branitzer Platz als Zentrum. Der Planungsraum Branitzer Platz innerhalb der Bezirksregion Westend umfasst im Wesentlichen die Villenkolonie Westend. In dem Gebiet leben ca. 4.800 Einwohner auf einer Fläche von ca. 71,5 ha. Es ist ein durch seine Entstehungsgeschichte und durch die damalige außerstädtische Lage geprägtes villenartiges Wohnviertel in offener Bauweise.

2.2.1 Historische Entwicklung

Die Kolonie Westend wurde im Jahre 1866 durch eine Gruppe von Aktionären um Albert Werckmeister nach dem Muster englischer Villenviertel am Westrand von Charlottenburg außerhalb der im Geltungsbereich des Hobrecht-Plans festgelegten Grenzen gegründet. Sie ist nach einem Parzellierungsplan von Werckmeister als eine räumlich abgeschlossene, in ihrer Gestalt durchgängige Kolonie konzipiert, deren Teile sich zu einer städtebaulichen Figur fügen.

Der Parzellierungsplan basierte auf einem orthogonalen Straßenraster, in dessen Mittelachse ein großer, hippodromartiger, nord-südorientierter Platz mit Zentrumsfunktion (öffentliche Bauten sowie der Marktplatz sollten sich dort befinden) vorgesehen war. Vier weitere rechteckige und drei dreieckige Schmuckplätze gliederten die annähernd spiegelsymmetrische Anlage und gaben ihr eine geschlossene Form. Nach außen grenzte sie sich durch einen Ring ebenfalls für eine Bebauung vorgesehener Grundstücke ab, welcher nur von wenigen (nach Norden zwei, ansonsten je eine) Straßen durchbrochen wurde. Die Planung zeigt einen hohen Grad an Reglementierung. Sie sah eine gleichmäßige Parzellierung mit einer weitgehend einheitlichen Parzellengröße von ca. 700 - 1100 qm vor und war für eine offene Bebauung mit einem relativ kleinen Haustyp (Sommerhaus) gedacht. Die wenigen entstandenen Sommerhäuser wurden im Laufe der Zeit in Häuser für den dauerhaften Aufenthalt umgebaut (ähnlich wie Ahornallee 4, Lindenallee 7).

Der Verlauf der Realisation, die sich stärker an ökonomischen Aspekten ausrichtete, führt zu einer Aufgabe der abgeschlossenen symmetrischen Figur, ein Großteil der Platzanlagen entfällt. Lediglich im nordöstlichen Bereich wurde nach der werckmeister'schen Planung gebaut und die beiden Schmuckplätze an der Lindenallee und der Nußbaumallee realisiert. Der als Zentrum geplante Branitzer Platz wird ebenfalls zu einem reinen Schmuckplatz. Statt Sommerhäuser sind nun auch villenartige Wohngebäude (ab 1868) zugelassen. Dies führte dazu, dass von der einheitlichen Parzellengröße abgewichen wurde, da manche Käufer mehrere Parzellen/Flurstücke erwarben und zu einer größeren vereinigten. Trotz der Aufgabe der symmetrischen Figur bleibt diese durch die Beibehaltung des orthogonalen Straßenrasters in ihren Grundzügen erhalten.

Der bauliche Aufschwung Westends erfolgte nach der Eingemeindung 1878 der bis dahin eigenständigen Kolonie zum Vorort der Stadtgemeinde Charlottenburg. Entsprechend der vorgeschriebenen "landhausartigen Bebauung" gemäß der Baupolizeiverordnung von 1882 entstehen villenartige Wohngebäude. In diesen Wohngebäuden und ihren Gärten spiegelt sich der Anspruch an die repräsentative Architektur dieser Zeit (Branitzer Platz 5, Eichenallee 11, Eichenallee 25). Der Gebietscharakter ist der eines durchgrüneten vornehmen Villenviertels.

Die Erschließung des Gebietes südlich der Reichsstraße führte ab 1900 zum Beginn einer regen Bautätigkeit in unmittelbarer Nachbarschaft. Die durch die Landerschließungsgesellschaft erwirkte Änderung zugunsten einer höheren Landausnutzung nach städtischem Muster wirkte sich für einen kurzen Zeitraum auch auf die Bebauung von Westend aus. Entlang der Reichsstraße werden mehrgeschossige Mietshäuser errichtet. An der Ecke Kirschen-/Ulmenallee entstehen vereinzelt Mietshäuser mit Etagenwohnungen. Sie sind zwei oder dreigeschossig mit Souterrain. Es wurde teilweise an die Grundstücksgrenze gebaut, in einem Fall entstanden sogar Seitenflügel. Die Straßenfassade ist in der Regel als Schauseite ausgebildet und horizontal gliedert (Kirschenallee 12A/12B).

Die Entstehung von Westend außerhalb der im Hobrecht-Plan festgelegten Wachstumsgrenzen Berlins sicherte eine weitgehende eigenständige Entwicklung, sodass die sich ausdehnende Stadt zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf ein in seinen wesentlichen Zügen und städtebaulichen Eigenschaften bereits geprägtes Quartier trifft.

Weder die Zeit zwischen den Kriegen noch die Zeit des Nationalsozialismus zeigen eine größere Bautätigkeit oder Veränderung. In diesem Zeitraum entstehen vorwiegend schlichte kleine Einfamilien- und Doppelhäuser, ohne repräsentativen Charakter.

Die Bebauung nach 1945 ist heterogen.

Bezogen auf die Wohngebäude entstehen im Inneren des Gebietes aufgrund der geltenden planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 neben weiteren Einzelhäusern auch Doppelhäuser und einige Reihenhäuser. Neu entstehende Einfamilienhäuser werden entsprechend dem jeweiligen Zeitgeschmack errichtet.

Als eine Form des Mehrfamilienhauses entstehen seit den 80er Jahren sogenannte Stadtvillen, die in ihrer achsensymmetrischen Gestalt zur Straße hin versuchen, sich an der Villa des 19. Jahrhunderts zu orientieren und sie in moderner Formensprache interpretieren.

Es entstehen durch Kriegszerstörungen und Abriss im Laufe der Jahre am Spandauer Damm und im Bereich der Soorstraße mehrgeschossige Wohngebäude. Diese Gebäude entsprechen zwar nicht der Eigenart der ursprünglichen Bebauung, wirken heute aber prägend für diese Randbereiche.

Eine bauliche Verdichtung fand an den Grenzen des Erhaltungsgebietes statt. Aufgrund des geltenden Planungsrechtes hat hier eine bauliche Umstrukturierung von Einzelgebäuden zum Geschößwohnungsbau stattgefunden. Das Erhaltungsgebiet ist nunmehr charakterisiert durch die bauliche Verdichtung entlang seiner Grenzen und der offenen Bebauungsstruktur im Inneren.

2.2.2 Die städtebauliche Eigenart des Gebietes

Die Beschreibung der städtebaulichen Eigenart bezieht sich nur auf den Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung (vgl. auch Kap. I 3.10). Dieser nimmt aber einen großen Bereich innerhalb der Villenkolonie Westend bzw. im Planungsraum Branitzer Platz ein.

Die städtebauliche Eigenart von Westend ist durch seine Entstehungsgeschichte geprägt. Trotz Veränderungen durch Modernisierung und Errichtung von Neubauten bleibt die städtebauliche Charakteristik des Erhaltungsgebietes als Villenviertel außerhalb der Stadt erhalten. Im heutigen Bild von Westend haben sich sowohl das orthogonale Straßenraster als auch die offene Bebauungsstruktur und die weitgehende Orientierung der Bauten an der vorgesehenen Bauflucht erhalten. Die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile von Bebauung, mit Ausnahme einiger weniger Nebengebäude entlang der Grundstücksgrenzen, lässt noch den Charakter einer Siedlung nach dem Modell der "Kolonie" erkennen. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird nachfolgend erläutert.

Grundstückstruktur/Parzellierung

Der ursprüngliche Parzellierungsplan ist trotz Grundstücksteilungen und -zusammenlegungen noch an der Bebauung ablesbar. Es entsteht ein regelmäßiges Straßenbild und eine Gliederung des öffentlichen Raumes vom Straßenraum zum Gartenbereich. Obwohl die Bauflucht größtenteils gewahrt bleibt, treten besonders bei den Eckgrundstücken und an den Plätzen Abweichungen auf, da manche Gebäude sich nur nach einer Flucht richten.

Die Grundstücke sind in Vorgarten, bebaute Fläche (einschl. Grenzabstand) und Garten gegliedert. Im hinteren Teil der bis 1918 bebauten Grundstücke lagen oftmals - meist an der hinteren Grundstücksgrenze - die Wirtschaftsgebäude wie Ställe und Remisen, die nunmehr häufig als Garagen genutzt werden.

Bebauung

Kennzeichnend ist die offene Bauweise. Im Gebiet befinden sich bauliche Anlagen in einer Vielfalt unterschiedlicher Haus- und Gebäudeformen, wobei die bis 1945 errichteten baulichen Anlagen für das Ortsbild und die Stadtgestalt prägend sind. Gebäude, die nach 1945 in dieser Tradition errichtet worden sind und diese mit moderner Formensprache wieder aufnehmen, fügen sich überwiegend ein. Die Gebäude weisen in der Regel ein oder zwei Geschosse auf.

Bauten bis 1918:

Das Landhaus der Gründungsjahre (Werckmeister'sche Planung) war als Sommerhaus und nicht zum ganzjährigen Aufenthalt gedacht. Von relativ bescheidener Größe ist es ein- bis zweigeschossig und besitzt entweder ein Sattel- oder ein Walmdach. Die in den Jahren 1867 bis ca. 1878 entstandenen Bauten wurden in der Folgezeit fast ausnahmslos umgebaut und zu Häusern für den dauerhaften Aufenthalt erweitert.

Die ab den 80er Jahren des neunzehnten Jahrhunderts vermehrt entstehenden villenartigen Wohnhäuser sind dagegen von Anfang an als dauerhafter Wohnsitz vorgesehen. Diese Gebäude waren bedeutend größer als die Landhäuser, zweigeschossig und besaßen überwiegend Dächer mit nicht ausgebauten Dachräumen. Außerdem sind sie durch ein erhöhtes Parterre und ein ausgebautes Souterrain gekennzeichnet, sodass die Nutzfläche erhöht wird und sich vom Garten abhebt, der zu dieser Zeit weniger als Aufenthaltsort, sondern als Zierelement gesehen wurde. Sie wenden sich bewusst der Straße zu und sind den seinerzeit jeweils bevorzugten historisierenden Stilelementen entsprechend gestaltet (Fassade, Dachform, Vorbauten und Türme).

Bauten von 1919 bis 1945:

In der Weimarer Republik entstehen in offener Bauweise vorwiegend zweigeschossige kleine Einfamilien- und Doppelhäuser (ohne Souterrain) mit ausgebautem Dach, entweder als Walm- oder Satteldach sowie einer allseitig schlichten Fassade.

Bauten nach 1945:

Bei der nach 1945 entstandenen Bebauung besteht eine große Vielfalt. Bereits vorhandene Gebäudeformen werden wieder aufgegriffen und weiterentwickelt, neue Gebäudeformen eingeführt. Diese neuen Gebäudeformen entsprechen dem Architekturgeschmack der jeweiligen Zeit und sind dadurch gekennzeichnet, dass sie sich überwiegend nicht an das bauliche Erscheinungsbild der bis 1945 entstandenen Bauten anpassen.

2.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 befinden sich zehn Bestandsgebäude in offener Bauweise. Insgesamt umfasst die Bestandsbebauung eine Grundfläche von ca. 6.600 m² sowie eine Geschossfläche von ca. 20.800 m². Die Baugebietsfläche im Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,1 ha. Somit entspricht das Maß der baulichen Nutzung im Bestand einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9.

Seit März 2015 wird das Hauptgebäude (Haus 3, Eschenallee 3) der zuvor nach Steglitz umgezogenen ehemaligen Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie der Charité als Notunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende genutzt. Später wurde die Notunterkunft um ein Bettenhaus erweitert. Somit werden vom ehem. Klinikareal zwei Häuser zur Unterbringung für Flüchtlinge und Asylbegehrende genutzt. Zusammen dienten diese Häuser in der jüngsten Vergangenheit der Unterbringung von 400 Personen. Nach erfolgten baulichen Umbaumaßnahmen eignen sich die Häuser zur Unterbringung von 500 Personen. Demzufolge ist auch die Unterbringung von 500 Personen geplant.

Im Gegensatz zum funktionalen Klinikgebäude des Haupthauses der Notunterkunft handelt es sich beim Haus 1 (Nußbaumallee 38) um ein villenartiges Gebäude mit klassizistischen und rustikalen Stilelementen. Es wurde Ende des 19. Jahrhunderts erbaut, diente früher als Nervenheilanstalt und zuletzt als Tagesklinik. Nun finden in dem zuvor leergezogenen Haus Asylbegehrende und Flüchtlinge eine Unterkunft. Sowohl Familien mit Kindern als auch Einzelpersonen leben auf drei Stockwerken verteilt in unterschiedlich großen Zimmern. Das Haus ist umgeben von einer parkähnlichen Grünanlage.

Das Hauptgebäude (Haus 3) beherbergt neben der Unterbringung von Geflüchteten den Sozialdienst, die Kinderbetreuung, die Rezeption, die Gemeinschaftsküchen und alle anderen Aufenthaltsräume.

In dem auf dem Gelände liegenden Haus 2 (Ulmenallee 35), genannt Ulme 35, soll ein interkulturelles Zentrum mit Café, Bibliothek, Hörsaal, Kreativwerkstätten, Beratungsstellen, Räumen für Ehrenamtliche und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder entstehen. Dies soll im Rahmen des Gesamtkonzeptes den interreligiösen und interkulturellen Dialog fördern. Ursprünglich wurde das Gebäude 1896-1897 von Heinrich Seeling erbaut, wurde dann im Zuge der Nutzung durch die Charité als Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie fortlaufend erweitert und umgebaut. Es stand seit 10 Jahren leer und wurde nur partiell für Filmaufnahmen vermietet.

Zur Wiederbelebung der leerstehenden, denkmalgeschützten Villa wurde der Verein Interkulturanstalten Westend e.V. gegründet. Der Verein kooperiert mit weiteren Trägern in der Flüchtlingsarbeit, die ebenfalls in dem Gebäude wirken. Ca. 50% des Gebäudes sollen im Rahmen des Atelier-Programms als Ateliers und Arbeitsräume für Künstler genutzt werden. Die anderen 50 % sollen durch den Verein und seine Kooperationspartner belegt werden.

Der Kinderladen Akazienhof e.V. befindet sich seit 2011 im Norden des Plangebietes im Erdgeschoss eines 3-geschossigen Gebäudes (Haus 5, Akazienallee 34). Es handelt sich um ein Eckgrundstück, welches einen eigenen Zugang von der Straße besitzt. Neben dem Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von 485 m² können 20 Kinder im Alter von 2 bis 6 Jahren den 742 m² großen Garten nutzen.

Westlich des Kinderladens Akazienhof e.V. befindet sich eine weitere Kita mit ca. 140 Plätzen. Die Nutzungsänderung des Labor- und Lehrgebäudes zu einer Kindertagesstätte wurde für die Dauer von 10 Jahren genehmigt (Akazienallee 36, Haus 6). Die Außenspielfläche für die Kita wird innerhalb des Plangebietes realisiert.

Die Häuser 1a, 4, 7, 8 und 9 weisen derzeit Leerstand auf.



Kartengrundlage: ALKIS Berlin s/w, Geoportal Berlin

Die Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben. Evtl. sind geringe bauliche Erweiterungen erforderlich. Weiterhin sind neue Nutzungen geplant (vgl. Kap. I 4.)

2.4 Geltendes Planungsrecht

Geltendes Planungsrecht stellt der Bebauungsplan VII-191 vom 23. Dezember 1974 dar. Dieser setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freie Universität“ fest. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 erfolgt die Präzisierung der Zweckbestimmung, wonach in diesem Sondergebiet nur medizinische Einrichtungen der Freien Universität untergebracht werden dürfen. Für das Sondergebiet sind eine GRZ von 0,4, eine BMZ von 4,0, die offene Bauweise und eine Bebauungstiefe von 80,0 m festgesetzt.

2.5 Verkehrserschließung

Das Straßensystem und die Gestaltung der Straßen bestimmt die städtebauliche Eigenart der Villenkolonie Westend. Die Straßen, angelegt im Raster von fünf Längsalleen und sieben Queralleen, waren gleich breit und ohne hierarchische Ordnung ausgebildet (Ausnahme: Platanenallee). Als Schmuckplätze existieren der zentrale, kreisrunde Branitzer Platz, der rechteckige Lindenplatz und der dreieckige Ahornplatz.

Die Ausbildung der Straßen als Alleen ist ein konstituierendes Merkmal von Westend. Eine Besonderheit besteht in der Entsprechung von Straßennamen und der jeweils gepflanzten Baumart.

2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 ist über die Straßen Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee, Kirschenallee und Nußbaumallee erschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde geäußert, dass die gesamte Nußbaumallee wieder durchweg öffentlich (durch Fußgänger, Rad-, PKW- und LKW-Fahrer) in Ost-West- und in West-Ost-Richtung bege- und befahrbar sein sollte. Diese Straßenführung würde weder dem historischen Straßenraster noch der städtebaulichen Eigenart der Ortslage Alt-Westend entsprechen.

2.5.2 Radverkehr

In den das Plangebiet erschließenden Straßen sind keine gesonderten Radverkehrsanlagen vorhanden. Der Radverkehr wird hier im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Die Straßen Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee, Kirschenallee und Nußbaumallee sind als Tempo-30-Zone gekennzeichnet. Der Spandauer Damm, nördlich des Plangebietes, gehört zum Fahrradroutenhauptnetz und verfügt über gesonderte Radverkehrsanlagen. Zum Ergänzungsnetz gehört die Eschenallee.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den U-Bahnhof Neu-Westend (U2) oder über den S-Bahnhof Westend (S41, S42, S46). Zudem verkehren Busse auf dem Spandauer Damm in ca. 150 m Entfernung bezogen auf die nördliche Geltungsbereichsgrenze (Linie M45) und auf der Reichsstraße in ca. 450 m Entfernung bezogen auf die südliche Geltungsbereichsgrenze (Linie104).

Insgesamt handelt es sich um einen Standort, der einerseits für den Individual- und Radverkehr und andererseits durch den ÖPNV gut erschlossen ist.

2.6 Technische Infrastruktur

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgungskapazitäten für eine Intensivierung der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 ausreichend sind oder bedarfsgerecht ausgebaut werden können.

Alle durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten genutzten Häuser sollen an das Fernwärmenetz angebunden werden.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 befinden sich laut Denkmalliste des Landes Berlin folgende Denkmale:

- Baudenkmal: Mietshaus Eschenallee 1A; 1887
- Gesamtanlage: Kurhaus Westend für Nervenleidende (speziell für Morphinisten und Alkoholisten, ehem. Bezeichnung) und psychiatrische und neurologische Klinik der Freien Universität Berlin; Ulmenallee 35,37; 1896-1897 und 1909
- Bodendenkmal: Dies wird unter der Objektnr. 09040625 geführt (wie die Gesamtanlage: Kurhaus Westend).
- Gesamtanlage: Nervenheilanstalt Eschenallee 1A, 3 Nußbaumallee 35, 38 Akazienallee 34, 36; 1887-1889, 1901-1903, 1905-1906

Der Verfügungsberechtigte ist gemäß § 8 Abs 1 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln vom 24. April 1995) verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. Mängel, die die Erhaltung des Denkmals gefährden, hat er der zuständigen Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Darüber hinaus sind Denkmale so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 9 DSchG Bln).

In der näheren Umgebung befinden sich weiterhin folgende Baudenkmale, ein Denkmalbereich und ein Gartendenkmal:

Baudenkmal

- Villa Akazienallee 31, Eschenallee 2
- Haus Urban; Ulmenallee 32, Eschenallee 12
- Wohnhaus Ulmenallee 40
- Mehrfamilienhaus Kirschenallee 11

Denkmalbereich (Gesamtanlage)

- Wasserturm-Ost und Wasserturm-West; Akazienallee 35, 37, 39 und Spandauer Damm 165, 167

Gartendenkmal

- Krankenhausgarten Nußbaumallee 37, 39

Im Hinblick auf § 10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Gegen die Sicherung der seit 2015 bestehenden Nutzungen der Baudenkmale bestehen Seitens der Denkmalschutzbehörde keine denkmalfachlichen Bedenken.

Geplante Erweiterungsbauten sollten sich möglichst den Baudenkmalen in der Gestaltung und der Höhenentwicklung unterordnen. Erweiterungsbauten sind vorab mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Im Zuge der geplanten Maßnahmen hat auch bei wesentlichen Umbauten im Inneren eine frühzeitige Absprache mit den Denkmalbehörden zu erfolgen.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung anzupassen.

Für den Bebauungsplanentwurf 4-67 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des Raumordnungsgesetzes (ROG vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist) insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182 für Berlin; GVBl. II S. 186 für Brandenburg und Rechtsverordnung vom 27. Mai 2015, GVBl. II Nr. 24). Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Aufstellungsverfahren. Der LEP HR soll nach Festsetzung als Rechtsverordnung den LEP B-B ablösen.

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche erfolgen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, es sollen verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung entwickelt werden. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit über die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erfolgen. Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenent-

wicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 liegt nach den zeichnerischen Festlegungen des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen auf der Ebene der Landesplanung zulässig ist und die Kommunen große Spielräume haben (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung der Planungsabsicht des Bebauungsplanentwurfes 4-67 ist grundsätzlich zulässig.

Gemäß dem Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 soll eine Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung erfolgen sowie die öffentliche Zugänglichkeit von Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden.

Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8) stellt die Fläche als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dar.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 29. Juni 2016 können Flächen kleiner als 3 ha (hier ca. 2,6 ha) aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Mit Schreiben vom 11. September 2017 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

3.3 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung sowie gesamtstädtische Ausgleichskonzeption. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Für die Nutzungen werden folgende Anforderungen aufgeführt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 als „Parkbaumsiedlungsbereich“ dargestellt. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen ergeben sich aus dieser Darstellung:

- Erhalt und Entwicklung der natürlichen standörtlichen Prägung öffentlicher Grün- und Freiflächen (z.B. Entwicklung von Feuchtwiesen in Rinnen, Renaturierung von Kleingewässern)
- Ergänzung des Parkbaumbestands in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen, Vermeidung baulicher Verdichtung, naturverträgliche Gartenpflege
- Erhalt typischer Strukturelemente wie Mauern und Remisen in alten Gärten

Landschaftsbild

Auch im Teilplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als „Parkbaumsiedlungsbereich“ dargestellt. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen lassen sich aus dieser Darstellung ableiten:

- Erhalt und Ergänzung des großkronigen Parkbaumbestandes in Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen
- Erhalt und Wiederherstellung von Schmuckplätzen, Vorgärten und siedlungstypischen Elementen der Straßenraumgestaltung.

Der „Parkbaumsiedlungsbereich“ ist mit der Signatur „Prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche“ versehen.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Fläche „Kleingarten“ mit der Signatur „Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand“.

Als „Allee“ sind folgende Straßen markiert: Bolivarallee, Preußenallee, Reisstraße. Diese befindet sich südlich bzw. westlich des Geltungsbereichs.

Der Steubenplatz, südwestlich des Geltungsbereichs, wird mit der Signatur „Stadtplatz mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung“ dargestellt.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 ist als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Die Einstufung in die Dringlichkeitsstufe IV bedeutet:

- die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen wird als nicht versorgt bis versorgt eingestuft,
- die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum gelten als durchschnittlich,
- der Anteil an privatem / halböffentlichem Freiraum gilt als minimal bis durchschnittlich

Es soll eine Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume erfolgen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)

Der Geltungsbereich liegt im Ausgleichsraum „Freiraumachse“.

3.4 Landschaftsplan

Es gibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 keinen festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplan.

3.5 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Gewerbe und Zentren dargestellt. Sie sind Grundlagen für alle weiteren Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

3.5.1 StEP Wohnen 2025

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen) wurde am 8. Juli 2014 durch den Senat von Berlin beschlossen. Der StEP Wohnen bildet die Grundlage der Berliner Wohnungspolitik bis zum Jahr 2025. Die Innenentwicklung steht dabei im Vordergrund einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des weiterhin bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen und durch Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnort gesichert und qualifiziert werden.

3.5.2 StEP Zentren 3

Durch den Senat von Berlin wurde am 12. April 2011 der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. Dieser gilt als ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Der StEP Zentren 3 legt auf Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 trifft er keine konkret plangebietsbezogenen Aussagen.

3.5.3 StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima 2011) beschlossen. Er stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Dabei geht der Plan auf verschiedene klimabezogene Themen, wie Bioklima, städtisches Grün sowie Gewässerqualität und Starkregen ein.

Nach dem StEP Klima wird das Bioklima des Plangebiets sowohl tags, als auch nachts nicht als bioklimatisch belastet eingestuft (Karten 01 und 02). Gemäß Karte 3 „Maßnahmenplan Bioklima“ stellt das Plangebiet keinen prioritären Handlungsraum dar.

Bezogen auf Grün- und Freiflächen wird die stadtklimatische Bedeutung als mittel bis hoch eingestuft (Karte 04). Die Karte „Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen“ (Karte 05) stellt keinen prioritären Handlungsbedarf dar.

In der Analysekarte 07 „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation gekennzeichnet. Weiterhin liegt das Plangebiet im Handlungsraum Mischsystem (Karte 09).

Die räumliche Kulisse für entsprechende Maßnahmen zeigt Karte 10. Demnach gilt es Stauraum in der Mischkanalisation zu erweitern und optimal zu bewirtschaften.

Der StEP Klima stellt anhand verschiedener Stadtstrukturtypen die jeweiligen Anpassungspotenziale hinsichtlich des Bioklimas dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist dem Typ „Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gemeinbedarf und Sondernutzung, Baustellen und Verkehrsflächen ohne Straßenland“ zuzuordnen. Für diesen Typ werden im StEP Klima keine Maßnahmen benannt.

Der StEP Klima KONKRET ergänzt den StEP Klima aus dem Jahr 2011. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte (die weiter Gültigkeit haben). Zu Leitthemen werden die hitzeangepasste Stadt und die wassersensible Stadtentwicklung.

Im StEP Klima KONKRET wurden die Stadtstrukturtypen aus den Karten „Stadtstruktur“ und „Stadtstrukturtyp differenziert“ aus dem StEP Klima abgeleitet. Demnach ist das Plangebiet als Typ 4 dargestellt. Für diesen Stadtstrukturtyp werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Durchlüften (Förderung Luftzirkulation und –austausch mit angrenzenden Grünflächen),
- Begrünen (Begrünung von Dächern),
- Verschatten (Nutzung von Verschattungselementen, wie Bäume, Rollläden, Vordächer, Lamellen, vorgehängte grüne Fassaden),
- Rückstrahlen (Albedo erhöhen, wie Verwendung hellerer Farben bei Oberflächen von Fassaden, Dächern oder befestigten Flächen),
- Wohlfühlen (Schaffung von Rückzugsorten vorzugsweise im Straßenraum, wie Sitzmöglichkeiten),
- Versickern (Versickern von Wasser, wie durch geringe Versiegelung)
- Rückhalten (Zurückhalten von Wasser, wie auf Dächern)

3.5.4 StEP Verkehr 2025

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr) wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen.

Aufgabe innerhalb der Teilstrategie Äußere Stadt ist es, in den sehr heterogenen Teilgebieten der äußeren Stadt die Voraussetzungen für verbesserte Erreichbarkeiten, die Reduzierung überdurchschnittlicher Wegelängen und die Verminderung des motorisierten Verkehrsaufwandes zu schaffen. Die äußeren Stadträume sind für das Erreichen der verkehrlichen (und damit verbunden der ökologischen) Ziele des StEP Verkehr von zentraler Bedeutung, da hier im Vergleich zur Innenstadt noch größere Potenziale zur Verfestigung der Trendwende im Modal Split liegen. In von Bevölkerungsrückgängen betroffenen Teilgebieten stehen Maßnahmen zur Stabilisierung bzw. Verbesserung der ÖPNV-Nachfrage sowie für die Förderung des Rad- und Fußverkehrs im Mittelpunkt. Zielgruppenspezifische Informationsangebote und Mobilitätsberatung können darüber hinaus auch in den Einfamilienhausgebieten mit steigendem Altersdurchschnitt einen Beitrag zur Mobilitätssicherung ohne Auto leisten.

Zu den wichtigsten Maßnahmen zur Zielerreichung zählen insbesondere:

- Nachverdichtung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen,
- Entwicklung von Nachverdichtungsstrategien entlang vorhandener Schienenerschließung im Stadtgebiet zur Stärkung der ÖPNV-Nachfrage an aufkommensschwachen Streckenabschnitten
- Unterstützung von städtebaulichen Projekten mit autoreduziertem und autofreiem Wohnen

- Fortschreibung und Weiterführung der Radverkehrsstrategie: Umsetzung mit dem bewährten Maßnahmenrepertoire sowie Vorbereitung und Begleitung von Modellprojekten, Erhöhung der Netzdichte für den Radverkehr,
- Entwicklung und Weiterführung der Fußverkehrsstrategie

Im Bestand des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist den anliegenden Straßen für den Planungshorizont 2025 keine übergeordnete Bedeutung zugewiesen. Eine Änderung im Sinne einer Bedeutungsaufwertung ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen. Der nächste Straßenzug mit einer übergeordneten Funktion für das Berliner Straßennetz ist die Bolivar Allee (Kategorie IV – Ergänzungsstraße) westlich des Plangebietes. Über die Straßen Akazienallee, Nußbaumallee und Ulmenallee kann diese erreicht werden. Die Straßenkategorie mit nächst höherer Funktionszuordnung (Kategorie III – örtliche Straßenverbindung) ist die Platanen Allee südlich des Plangebietes. Die Verbindung ergibt sich über die Kirschenallee und die Eschenallee. Der Spandauer Damm nördlich des Plangebietes und die Reisstraße südlich des Plangebietes sind als übergeordnete Straßenverbindungen eingestuft (Kategorie II). Diese beiden Straßen sind über die gleichen Straßen erreichbar wie die Platanen Allee.

3.5.5 StEP Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde das letzte Mal im Jahr 2007 aktualisiert. Einen Beschluss gibt es nicht. Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung stellt in seinen Teilplänen vorhandene Leitungen dar. Gemäß Teilplan „Elektroenergieversorgung“ liegt entlang des Spandauer Dammes ein Elektrokabel. Der Teilplan „Fernwärmeversorgung“ stellt Fernwärme vom Netzbetreiber Vattenfall dar. Vom Spandauer Damm bis zur Eschenallee 3 verläuft eine Fernwärmeleitung. Laut Teilplan „Gasversorgung“ wird das Plangebiet mit Niederdruckgas versorgt. Eine Gasleitung verläuft entlang der Akazienallee. Laut Teilplan „Abwasser“ und „Regenwasser“ befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich der Mischkanalisation. Ein Mischwasserkanal verläuft parallel zur Eschenallee. Eine Wasserversorgungsleitung verläuft jeweils entlang der Eschenallee und der Kirschenallee laut Teilplan Wasserversorgung.

3.5.6 StEP Industrie und Gewerbe

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe) beschlossen.

Der Plan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 keine Aussagen.

3.6 Sonstige und vom Senat beschlossene Planungen

3.6.1 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan für Berlin stellt eine sonstige von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Seine Darstellungen und Ziele sind im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin wurde als Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2008 für Berlin am 6. Januar 2015 vom Senat beschlossen. Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)
- L_{NIGHT} (Nachtlärmindex)

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm.

Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin werden zwei Stufen definiert:

- 1. Stufe: 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen, die die negativen Auswirkungen des Lärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 liegt an den Straßen Akazienallee, Eschenallee, Ulmenallee, Kirschenallee und Nußbaumallee. Die maximalen Verkehrsbelastungen liegen zwischen 30.001 - 40.000 KFZ/24 h auf dem Spandauer Damm, der sich nördlich des Plangebietes befindet (VLB, 2014).

Durch die Lage des Plangebiets nahe von S-Bahn-Linien, einer U-Bahnlinie und Buslinien ist eine gute Erschließung gewährleistet; Benutzer und Besucher des Gebiets können den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 auch unter Verzicht auf motorisierte Verkehrsmittel gut erreichen.

3.6.2 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 wurde vom Senat am 18. Juni 2013 beschlossen. Er umfasst eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse und eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte.

Während der Luftqualitätsgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) voraussichtlich ab 2020 an allen Straßen eingehalten werden kann, ist dies für Feinstaub (PM₁₀) nicht der Fall, weil hier die Belastung zunehmend durch den Eintrag von Feinstäuben von außen nach Berlin bestimmt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 liegt nicht innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung.

3.6.3 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, eingeführt am 28. August 2014 und am 14. April 2015 weiter differenziert, stellt eine sonstige von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Das Modell ist anzuwenden, soweit die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist.

Durch dieses Instrument soll eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur sichergestellt werden. Zugleich soll die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau auch zur Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen beitragen. Es gehört zu den städtebaulichen Zielen Berlins, lebendige und sozial stabile Bevöl-

kerungsstrukturen auch in den Teilräumen zu stabilisieren oder zu entwickeln. Dafür muss Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohngebiete ist es deshalb erforderlich, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des jeweiligen Bereiches einen bestimmten Anteil der Wohnungen verlässlich mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht hierfür vor, dass ein Anteil von 30 % der geplanten Wohnungen für Personen vorgehalten werden soll, die einen aktuellen Wohnberechtigungsschein nach den in Berlin geltenden Bestimmungen vorweisen können.

Ob das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bei diesem Bebauungsplanverfahren Anwendung findet, ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu klären.

3.7 Bereichsentwicklungsplanung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst. In der Bereichsentwicklungsplanung der Bezirke werden die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet.

Das Plangebiet ist im Entwurf des Bereichsentwicklungsplans (Stand Oktober 2007) für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Ursprünglich befand sich in dem Plangebiet die Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie der Charité, allerdings ist seit 2011 kein Bedarf mehr für diese Nutzung vorhanden. Geplant ist ein Sondergebiet mit einer sozialen und kulturellen Zweckbestimmung. Der BEP wird nun gemäß dem Planungsziel fortgeschrieben.

3.8 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

VII-187

Für das Gelände zwischen Eschenallee, Nußbaumallee, Kastanien und Ulmenallee, welches sich östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes 4-67 befindet, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-187. Dieser wurde am 1. November 1973 festgesetzt. Der Bebauungsplan VII-187 setzt ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und die übrigen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin gilt die offene Bauweise, drei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,75.

Baunutzungsplan

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 gilt in der näheren Umgebung als planungsrechtliche Grundlage der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (GVBl. S. 1087) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleitete Bebauungsplanregelung weiter. Durch den Text-Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1230 ff.) wurden die städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 (BO 58) hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968 umgestellt. Hiernach ist ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 bzw. nördlich des Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 festgesetzt.

3.9 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

3.10 Erhaltungsverordnung

Das Gebäude auf dem Grundstück Ulmenallee 35 befindet sich im Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Westend im Bezirk Charlottenburg von Berlin“ vom 12. Dezember 2000. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung gemäß § 2 der Erhaltungsverordnung. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Für Teile des Gebietes Westend wurde 1985 ein „geschützter Baubereich“ auf Grund des § 17 des Denkmalschutzgesetzes Berlin in der Fassung vom 22. Dezember 1977 (GVBl. S. 2540), geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470) ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung umfasst das Gebiet des ehemaligen geschützten Baubereiches Westend.

3.10.1 Notwendigkeit der Erhaltungsverordnung

Mit dem Außerkrafttreten der Verordnung über den geschützten Baubereich Westend ist die städtebauliche Eigenart des Gebietes nicht mehr geschützt. Wegen seiner besonderen städtebaulichen Qualitäten und der guten Verkehrsanbindung in die City sowie in den Grunewald ist Westend nach wie vor ein begehrtes Wohngebiet. Infolge der damit einhergehenden Verdichtung kommt es immer wieder zu strukturverändernden baulichen Eingriffen. Bauliche Maßnahmen wie die Instandsetzung bzw. Neugestaltung der Fassaden, die Aufstockung, der Dachausbau, der Abbruch bestehender Bauten und die anschließende Neuerrichtung betreffen die städtebauliche Gesamtgestalt des Erhaltungsgebietes.

Die Erhaltung der städtebaulichen Gesamtgestalt in ihrer typischen Prägung über eine Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB ist geboten. Der - im Erhaltungsgebiet verwirklichte - Denkmalschutz bezieht sich stets auf das einzelne Objekt (Bau- oder Gartendenkmal) oder den Denkmalbereich. Der Denkmalschutz hat deshalb nicht die Erhaltung des Ortsbildes als Ganzes zum Ziel. Städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes können zwar im Einzelfall zusammentreffen, sind aber grundsätzlich unterschiedlicher Natur. Das Erhaltungsgebiet ist eines der ältesten Berliner Villengebiete. Es ist bis heute über gesellschaftliche und politische Veränderungen hinweg in seiner offenen, durch intensive Begrünung der Straßen und Gärten geprägten Struktur erhalten geblieben. Der Charakter eines großbürgerlichen Wohnviertels mit Wohngebäuden in Form der Villa und kleineren Einfamilienhäusern kennzeichnet das Gebiet.

Die erhaltenswerte Eigenart des Gebietes liegt in dem charakteristischen Zusammenwirken von öffentlichem begrüneten Straßenraum mit qualitativ gestaltetem Plätzen und der villenartigen Einzelhausbebauung auf gärtnerisch gestalteten Grundstücken. Die prägenden Bauten sind in ihrer jeweiligen Eigenart zu erhalten. Das gilt für die Bauten bis 1945 insbesondere für die nachfolgend dargelegten typischen Merkmale.

3.10.2 Schützenswerte Eigenarten des Gebietes

Prägend sind die bis 1945 errichteten baulichen Anlagen. Bei den Gebäuden gilt dies insbesondere für:

1. die Grobgliederung des jeweiligen freistehenden Baukörpers, der in der Regel geprägt wird
 - a) bei Gebäuden aus der Zeit von 1871 bis 1918 durch mittels Erkern kräftig gegliederte, mit gereihten, hochrechteckigen Fenstern versehene Fassaden von meist zwei Vollgeschossen und ein sichtbares oder flach geneigtes Dach mit ausladendem Traufgesims, einschließlich Türmen, Eckbekrönungen, Giebeln, Zwerchhäusern oder Gauben und
 - b) bei Gebäuden aus der Zeit von 1919 bis 1932 und der Zeit von 1933 bis 1945 durch flächig gehaltene, mit querrrechteckigen Fenstern versehene Fassaden und einem Winkel- oder Flachdach,
2. die Feingliederung der jeweiligen Gebäudefront, die in der Regel geprägt wird durch mit Pfosten, Kämpfern und Sprossen versehene Fenster, sowie
 - a) bei Gebäuden aus der Zeit von 1871 bis 1918 durch sichtbares Mauerwerk, Quaderputz, Glattputz oder Holzwerk sowie plastischen Schmuck, Grobgesimse, Fensterverdachungen, Fenster- oder Türgewände und
 - b) bei Gebäuden aus der Zeit von 1919 bis 1932 und der Zeit von 1933 bis 1945 durch Gliederungselemente, welche die Waagerechte betonen und sparsam verwendetes Dekor in Form von Ziegelflächen, figürlichen oder abstrakten Darstellungen,
3. die Farbgebung der jeweiligen Gebäudefront, die durch den Naturton der jeweils verwendeten Baustoffe oder einen hellen Anstrich der Putz- und Stuckflächen gekennzeichnet wird, einschließlich der Farbe der Fensterrahmen, Fensterflügel und Türen.

In Bezug auf die Grundstücksgliederung und Gärten gilt folgendes:

- Einhaltung der Grundstücksgliederung in Vorgarten, Bebauung und Garten.
- Erhalt der auf Grund der förmlich festgestellten Baufluchtlinien und Baugrenzen vorhandenen Vorgartentiefen.
- Erhalt der Grundstückseinfriedungen (Mauern/Zäune/Tore/Pfeiler), insbesondere aus der Zeit bis 1918.

Bauliche Anlagen nach 1945: Die nach 1945 errichteten baulichen Anlagen sind, auch soweit sie sich in die städtebauliche Eigenart des Gebiets einfügen, in der überwiegenden Zahl keine Bauten, welche die Architektur ihrer Entstehungszeit in besonderer Weise widerspiegeln, sodass sie das Ortsbild und die Stadtgestalt weder allein noch im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen prägen oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder historischer Bedeutung sind. Ein Schutz der Nachkriegsbauten durch die Verordnung ist daher nicht erforderlich.

3.10.3 Errichtung baulicher Anlagen

Die Bauten der Vorkriegszeit bestimmen den Charakter des Erhaltungsgebietes. Insbesondere die Gebäude aus der Zeit von 1871 bis zum Ende des 1. Weltkrieges sind das städtebauliche Leitbild, an dem sich die Errichtung von Neubauten vorrangig zu orientieren hat. Das gilt namentlich für die Gebäudestellung, die Grundstücksgliederung, die Gebäudehöhe, die Dachform, Dachaufbauten und Dachdeckung und die Gestaltung der Gebäudefront einschließlich ihrer Farbgebung und Materialwahl.

Werbeanlagen sind dem Erhaltungsgebiet grundsätzlich fremd. Bauordnungsrechtlich zulässig sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Sie sollen an der Grundstückseinfrie-

dung erscheinen und sich in Gestaltung und Größe - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung im Übrigen - in diese einfügen.

3.11 Baulasten

Für das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

3.12 Grunddienstbarkeiten

Für das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 sind in der Abteilung II des Grundbuches folgende Grunddienstbarkeiten eingetragen:

Lfd. Nr. 1-6: gelöscht

Lfd. Nr. 7: Die Eigentümer sind der Polizeidirektion zu Charlottenburg gegenüber verpflichtet, den vor ihrem Grundstück sich hinziehenden und mit Mosaikpflastern zu belegenden Bürgersteig dauernd zu unterhalten.

3.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bisher geltendes Planungsrecht stellt der Bebauungsplan VII-191 vom 23. Dezember 1974 dar. Dieser setzt mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzung für die Fläche ABCDEFA, welche eine Verlängerung der Nußbaumallee darstellt, ein Leitungsrecht fest.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes VII-191 darf die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche ABCDEFA nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche verlaufen Strom- und Gasleitungen. Die Festsetzung eines Leitungsrechts soll im Bebauungsplan 4-67 übernommen werden (s. II 4.5).

II Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 soll als Standort für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie für weitere kulturelle und soziale Nutzungen, wie insbesondere Kindertagesstätten entwickelt werden. Die Gebäude am Standort sollen, wenn sie nicht mehr als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden, dem sozialen Wohnungsmarktzugeführt werden. Vorgesehen ist, die Nutzung zu Wohnzwecken für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose zu ermöglichen.

Ziel des LAF ist die Entwicklung eines Standortes, auf dem die Gebäude/Gebäudeteile sowohl als Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) als auch als Gemeinschaftsunterkunft (GU) mit unterschiedlichen Betreuungsstufen fungieren. Dies soll den untergebrachten Personen einen Umzug innerhalb eines Standortes ermöglichen und die Integration erleichtern, da die Geflüchteten weiterhin in der räumlichen Nähe zu den bereits bekannten und genutzten Regelstrukturen leben.

In Erstaufnahmeeinrichtungen sind die Personen von sechs Wochen bis zu sechs Monaten untergebracht. Sie werden vollverpflegt und erhalten umfassende Beratungsleistungen.

Die Unterbringung in der Gemeinschaftsunterkunft (GU) schließt sich zumeist an die Unterbringung in der Erstaufnahmeeinrichtung an. Dort verweilen die Personen bis sie eine eigene Wohnung finden. In der Gemeinschaftsunterkunft verpflegen sich die Personen selbst. Beratungsleistungen werden angeboten. In der Gemeinschaftsunterkunft werden teilweise Apartmentstrukturen hergerichtet. Personen, die auf dem Wohnungsmarkt keine Chance haben, sollen hier vorübergehend, bis sie eine eigene Wohnung finden, die Möglichkeit zum Wohnen bekommen. Die Personen verpflegen sich selbst. Beratungsleistungen werden eingeschränkt angeboten.

Darüber hinaus sollen integrationsfördernde Maßnahmen beispielsweise in Form von sozialen und kulturellen Infrastrukturangeboten auf dem Standort befördert werden.

Ein Gebäude wird bereits von einer Elterninitiativ-Kita genutzt. Zudem soll, aufgrund des vorhandenen Bedarfs in der Umgebung, eine weitere Kita mit einer Kapazität von ca. 140 Plätzen entstehen,.

Neben sozialen Nutzungen sind auch Kulturnutzungen geplant. So ist die Errichtung eines gemeinnützigen Zentrums der Begegnung für Geflüchtete, Kunst und Zivilgesellschaft geplant.

Die Hauptnutzungen sollen durch dienende Nutzungen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber und Verwaltung, Räume zur gesundheitlichen Betreuung und zur Deckung des täglichen Bedarfs im untergeordneten Umfang ergänzt werden.

Das Ziel ist es, den betroffenen Personen ein menschenwürdiges, selbstverantwortliches Leben zu ermöglichen und die individuelle Integration zu fördern.

Das hohe ehrenamtliche Engagement im Plangebiet, was unter anderem aus dem Willkommensbündnis „Willkommen im Westend“ hervorgeht, ist mit 170 gemeldeten Ehrenamtlichen außerordentlich. „Willkommen im Westend“ ist ein Bündnis zur Unterstützung der Flüchtlinge in Charlottenburg. Dort engagieren sich Menschen aus der Nachbarschaft, Vertreter verschiedener Parteien, Organisationen wie der Flüchtlingsrat, der Jesuiten Flüchtlingsdienst, bezirkliche Kirchengemeinden und Initiativen.

Die bestehenden und geplanten Nutzungen für die zehn Bestandsgebäude sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Bezeichnung	Aktuelle Nutzung	Geplante Nutzung
Haus 1	Erstaufnahmeeinrichtung	Erstaufnahmeeinrichtung
Haus 1a	Leerstand	Kultur
Haus 2	Kulturnutzung (Ulme 35)	Kulturnutzungen (Ulme 35)
Haus 3	Gemeinschaftsunterkunft	- Gemeinschaftsunterkunft - Mögliche Nachnutzung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
Haus 4	Leerstand	Kulturnutzungen
Haus 5	Kita „Akazienhof“	Bestehende Nutzung soll erhalten bleiben
Haus 6	Kita	Bestehende Nutzung soll erhalten bleiben
Haus 7	Leerstand	Planung in Vorbereitung, ggf. Mutter-Kind-Haus
Haus 8	Leerstand	Kulturnutzungen
Haus 9	Technikraum / Leerstand	Keine konkrete Planung

Folgende Festsetzungen sind geplant:

Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Wohngebäude für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose, Kindertagesstätten“ festgesetzt werden (zeichnerische Festsetzung).

Folgende Nutzungen sollen über textliche Festsetzungen für zulässig erklärt werden:

- Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für Flüchtlinge und Asylbegehrende
- Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die untergeordnet in einem funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft stehen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber und Verwaltung, Räume zur gesundheitlichen Betreuung
- weitere sozialen Einrichtungen
- kulturelle Einrichtungen
- Wohngebäude, für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose Ausnahmsweise für zulässig erklärt werden sollen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe

Darüber hinaus sollen geregelt werden:

- Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen; mit Ausnahme für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
- die Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- die Begrünung von Flachdächern

Der Bebauungsplan 4-67 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie zog im Jahr 2015 vom Außenstandort Eschenallee in die Räume am Campus Benjamin Franklin. Für die Verlagerung der Klinik an den Kerncampus waren nicht nur wirtschaftliche Aspekte entscheidend, sondern ebenso Vorteile für die Versorgungsstrukturen.

Im Januar 2015 wurde das ehemalige Klinikgelände in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin übertragen. Zwei Monate später hatte das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) zwei der insgesamt zehn Bestandsgebäude als Notunterkünfte für Flüchtlinge in Betrieb genommen.

In Berlin benötigt eine sehr hohe Anzahl an Flüchtlingen und Asylbegehrenden eine Unterkunft.

- Die Bezirksverordnetenversammlung fasste zum Themenkomplex folgende Beschlüsse:

BVV-Drucksache 1163/4 vom 20. Februar 2015: „Alle in der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf vertretenen Parteien heißen die Flüchtlinge, die in der Unterkunft Eschenallee erwartet werden, herzlich willkommen.“

- BVV-Drucksache 1222/4 vom 21. Mai 2015: „Das Bezirksamt unterstützt das Anliegen der Einrichtung eines Nachbarschaftscafés in der Flüchtlingsunterkunft Eschenallee ausdrücklich.“
- BVV-Drucksache 1325/4 vom 9. Juli 2015: „Die BIM hat sich dazu entschlossen, das gesamte Gelände aus der Vermarktung und damit dem Verkauf herauszunehmen und nun als Bestandsimmobilie zur Unterbringung von Flüchtlingen entwickeln zu können.“
- BVV-Drucksache 1326/4 vom 17. März 2017: Das Bezirksamt wird gebeten, sich gegenüber dem Senat für die Qualifizierung des Gesamtareals Eschenallee als Gemeinschaftsunterkunft einzusetzen. Insbesondere wird das Bezirksamt gebeten, sich nachdrücklich für die Realisierung einer Kita auf dem Gelände einzusetzen.

Um die Umnutzung des bestehenden ehemaligen Klinikgebäudes als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende zu ermöglichen, erteilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Befreiung vom geltenden Planungsrecht gemäß § 31 Abs. 2 BauGB mit einer Befristung auf fünf Jahre (Stand 29. September 2015).

Der Standort eignet sich aufgrund der Grundstücksgröße und seiner Lage als Standort auf dem Gebäude bzw. Gebäudeteile zu einer Erstaufnahmeeinrichtung und als Gemeinschaftsunterkunft ertüchtigt werden können. Weiterhin gibt es auf dem Grundstück genügend Freiflächen, um Spiel- und Freizeitflächen zu realisieren.

Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Anzahl an Geflüchteten und Asylbegehrenden, die in Berlin eine Unterkunft benötigen, möchten die Berliner Immobilien Management GmbH und das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten das Areal als Standort für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie weiteren sozialen Nutzungen (insbesondere Kindertagesstätten) und kulturellen Nutzungen entwickeln. Der Bedarf an Kindertagesstätten hat sich insbesondere aufgrund des zu verzeichnenden Starken Zuzugs nach Berlin deutlich verschärft.

Gebäude bzw. Teilbereiche der Gebäude sollen, wenn sie nicht mehr als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden, dem sozialen Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die betreffenden Wohnflächen sollen Studierenden, Auszubildenden, Senioren und Wohnungslosen zur Verfügung stehen. Der Bedarf an Wohnraum ist für alle aufgeführten Bevölkerungsgruppen groß.

Die in Berlin stark ansteigende Zahl Studierender speist sich sowohl aus großen Abiturjahrgängen Berliner Schulen, wird aber auch durch Zuwanderung geprägt. Mit der steigenden

Zahl Studierender stellt sich für Berlin aus stadtentwicklungsplanerischer Perspektive die Frage, wo Studierende wohnen können. Viele von ihnen sind auf preiswerte Unterkünfte angewiesen. Damit konkurrieren sie auf dem freien Wohnungsmarkt mit anderen vergleichbaren Nachfragegruppen.

Der insgesamt vorliegende Mangel –insbesondere an bezahlbarem Wohnraum in Berlin betrifft auch die Personengruppe der Auszubildenden, die mit einem Durchschnittsverdienst von 700 € auf dem Wohnungsmarkt nur geringe Chancen haben. Die Wohnsituation in Berlin führt immer häufiger dazu, dass Ausbildungsverträge nicht abgeschlossen werden, da immer mehr „Azubis“ keinen adäquaten Wohnraum finden.

In Berlin leben ca. 712.000 Menschen, die 65 Jahre oder älter sind. Damit bildet die Gruppe der Senioren einen prozentualen Anteil von 19,2 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt (gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 2018) mit steigender Tendenz. Die Schaffung altersgerechter Wohnungen welche die Möglichkeit bieten, langfristig selbstbestimmt und eigenständig zu leben stellt ein vorrangiges Erfordernis dar..

Die Nachfrage wohnungsloser Personen nach Noteinrichtungen, wie Notunterkünfte, Übergangsheime und Kriseneinrichtungen übersteigt deutlich das Angebot. Angesichts stark veränderter Rahmenbedingungen werden die Leitlinien der Wohnungslosenhilfe und Wohnungslosenpolitik in Berlin von der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales aus dem Jahr 1999 derzeit grundlegend überarbeitet und den veränderten Anforderungen angepasst. Grundsätzliches Ziel ist jedoch die Erweiterung des Wohnangebots für den Personenkreis der Wohnungslosen.

In Vorbereitung auf die angestrebte Änderung des Planungsrechts hat die Berliner Immobilienmanagement GmbH in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten ein Konzept für die Nachnutzung des Areals erarbeitet. Dieses Konzept soll als Grundlage für die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen für das Areal dienen.

Die Festsetzungen des bisher geltenden Planungsrechts gewähren keine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit. Es besteht somit ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8) stellt die Fläche als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dar.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 29. Juni 2016 können Flächen kleiner als 3 ha (hier ca. 2,6 ha) aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Mit Schreiben vom 11. September 2017 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet

Das Plangebiet soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet gemäß mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Wohngebäude für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose, Kindertagesstätten" festgesetzt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf sowie von Kindertagesstätten.

Zulässig sind:

- a) Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für Flüchtlinge und Asylbegehrende*
- b) Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die untergeordnet in einem funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft stehen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber und Verwaltung, Räume zur gesundheitlichen Betreuung*
- c) weitere soziale Einrichtungen*
- d) kulturelle Einrichtungen*
- e) Wohngebäude, die für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose bestimmt sind.*

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch allgemeine Wohngebiete gemäß Baunutzungsplan.

Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für Flüchtlinge und Asylbegehrende

Gemäß § 1 Abs 6 Nr. 13 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung zu berücksichtigen.

Viele Kommunen in Deutschland, wie auch Berlin, sind gegenwärtig mit der Bewältigung der stark angestiegenen Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden konfrontiert. Die Bereitstellung von Unterkünften für diese Menschen stellt in Ballungszentren mit ohnehin angespanntem Wohnungsmarkt eine große Herausforderung dar. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplanentwurf 4-67 die bedarfsgerechte Schaffung von öffentlichen Unterbringungseinrichtungen langfristig sichern.

Zu den Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für Flüchtlinge und Asylbegehrende zählen insbesondere sowohl die Erstaufnahmeeinrichtung und die Gemeinschaftsunterkunft. Geplant ist eine Kapazität von ca. 500 Personen.

Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die untergeordnet in einem funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft stehen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber und Verwaltung, Räume zur gesundheitlichen Betreuung

Zu den Belangen von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB zählen nicht nur die Hauptnutzungen, sondern auch deren Ergänzung durch dienende Nutzungen.

Parallel zur (vorübergehenden) Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sollen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die untergeordnet in einem funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft stehen, wie z.B. Büroräume für Standortbetreiber und Verwaltung und Räume zur gesundheitlichen Betreuung, zur Verfügung stehen.

weitere soziale Einrichtungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Der Begriff „sozial“ bezieht sich auf die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen in öffentlich zugänglichen Gemeinbedarfseinrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge, wie insbesondere Kindertagesstätten. Bauplanungsrechtlich ist eine Kindertagesstätte hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sozialen Einrichtungen zuzuordnen. Ein Gebäude wird bereits von einer Elterninitiativ-Kita genutzt. Zudem soll auf dem Areal eine weitere Kita für die gesamte Bevölkerung entstehen.

Es sollen zusätzliche Kitaplätze geschaffen werden, die in der gegenwärtig wachsenden Stadt Berlin dringend benötigt werden.

kulturelle Einrichtungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen neben den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung auch die kulturellen Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Für die Berücksichtigung der kulturellen Bedürfnisse in der Bauleitplanung kommen textliche Festsetzungen in Betracht, die beispielsweise die planungsrechtliche Zulässigkeit von kulturellen Begegnungsstätten oder Künstlerateliers ermöglicht.

In dem auf dem Grundstück liegenden Haus 2, das Begegnungszentrum Interkulturanstalten Westend e.V., genannt Ulme 35, soll ein interkulturelles Zentrum mit Cafe, Bibliothek, Hörsaal, Kreativwerkstätten, Beratungsstellen, Räume für Ehrenamtliche entstehen. Bauplanungsrechtlich ist ein Zentrum der Begegnung für Geflüchtete, Kunst und Zivilgesellschaft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kulturellen Einrichtungen zuzuordnen. Die Ulme 35 soll somit den interreligiösen und interkulturellen Dialog befördern. In dem Bestandgebäude wird das Erdgeschoss bereits von dem gemeinnützigen Verein genutzt.

Zum einen sollen demnach soziale und kulturelle Einrichtungen zur Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden beitragen. So soll die planungsrechtliche Absicherung denjenigen Anlagen und Einrichtungen dienen, die parallel zur (vorübergehenden) Unterbringung und für die Zeit danach zur Verfügung stehen. Es entstehen nicht nur Synergieeffekte bezüglich der Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, sondern insgesamt bezüglich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die Schaffung von Räumen für Kulturschaffende wird eine sozial stabilisierende und auch die Bewohnerstruktur erhaltende Wirkung haben.

Zum anderen soll im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes 4-67 für die Kulturschaffenden an sich Raum für die Integration und Entfaltung geschaffen werden. Maßgeblich für die Be-

lange von Kulturschaffenden im Sinne einer zukunftsfähigen nachhaltigen Entwicklung ist die Schaffung von (Frei)-Räumen zur Entfaltung ihres kreativen Potentials. Bis zum Jahr 2020 sollen gemäß dem Berliner Atelierprogramm 2000 neue Ateliers für Berliner Künstler entstehen. Ziel des Programms ist es Kulturschaffenden, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten einen zahlbaren und geeigneten Arbeitsraum anbieten zu können. Arbeitsräume sind für die künstlerische Arbeit berufsnotwendige Voraussetzungen.

Wohngebäude, die für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose bestimmt sind

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB schließt auch die Berücksichtigung besonderer Wohnbedürfnisse ein und rechtfertigt insofern die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.

Bestimmte Personengruppen, wie insbesondere Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose, haben Probleme Wohnungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu finden, die ihrem spezifischen Wohnbedarf gerecht werden. Der Bebauungsplanentwurf 4-67 soll dementsprechend zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung für diese Bevölkerungsgruppe beitragen. Es ist nicht absehbar, wie lange und wie hoch ein Bedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden besteht, sodass die textliche Festsetzung auch die Unterbringung von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose ermöglichen soll. Dies kann sowohl gleichzeitig mit der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden erfolgen, als auch nacheinander.

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermächtigt für bestimmte Personengruppen nur solche Gebäude zu errichten oder Bestandsgebäude umzunutzen, die vollständig oder zu einem Anteil dem besonderen Wohnbedarf der betreffenden Personengruppe entsprechen.

Die Festsetzung einer entsprechenden Bindung setzt einen bestehenden spezifischen Wohnbedarf der betreffenden Personengruppe -hier Studierende, ältere Menschen und Wohnungslose- voraus. Der besondere Wohnbedarf ist der Bedarf, der durch bauliche Besonderheiten gekennzeichnet ist, die sich aus den spezifischen Wohnbedürfnissen einer bestimmten Personengruppe ergibt. Der besondere Wohnbedarf muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude bzw. der Wohnungen zum Ausdruck kommen. Kriterien sind dabei die Zugänglichkeit, die Größe, die Aufteilung und die technische Ausstattung. Der besondere Wohnbedarf von Studierenden und Wohnungslosen besteht in einem Angebot von Kleinst- oder Gemeinschaftswohnungen bzw. Gemeinschaftseinrichtungen, wie sie bereits in Haus 1 und 3 bei der Erstaufnahmeeinrichtung und Gemeinschaftsunterkunft vorliegen. Der besondere Wohnbedarf älterer Menschen besteht z.B. in einem ebenerdigen Wohnungszugang oder einem Aufzug und in einer rollstuhlgerechten Ausgestaltung der Wohnung. Im Haus 3 sind 6 rollstuhlgerechte Apartments mit je 2 Betten (also 12 rollstuhlgerechte Plätze) geplant – diese Plätze könnten in der Nachnutzung für ältere Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen nutzbar sein.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 8 BauGB können auch der alleinige Inhalt eines Bebauungsplans mit einem sehr kleinen Geltungsbereich, wie in diesem Fall vorliegend, sein, da die Umgebung durch weitere Bebauungspläne oder dem Baunutzungsplan in anderer Weise beplant ist. Wegen der geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 4-67 sind die Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ungeeignet, das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu begünstigen. Damit wird das Gebot des

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu berücksichtigen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.“

Auf Grundlage von § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB werden die zulässigen Nutzungen um solche ergänzt, die nur für ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Die Hauptnutzungen sollen neben dienenden Nutzungen (z.B. Büroräume für Standortbetreiber), auch durch Nutzungen mit potentiellen Synergieeffekten und zur Deckung des täglichen Bedarfs im untergeordneten Umfang ergänzt werden.

Läden sind zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen, um den Schutz der Wohnruhe in der näheren Umgebung gewährleisten zu können. Auch Schank- und Speisewirtschaften dürfen das Wohnen nicht stören.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wären die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß Nutzungskatalog in der Baunutzungsverordnung auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Räume für freie Berufe

Textliche Festsetzung Nr. 3:

„Räume für freie Berufe gemäß § 13 der Baunutzungsverordnung sind nur ausnahmsweise zulässig.“

Räume für freie Berufe werden auf Grundlage von § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB nur für ausnahmsweise zulässig erklärt. Widersprechen die Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO der festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht, sondern ergänzen sie die festgesetzten Nutzungsarten, so können sie ausnahmsweise zulässig sein.

In Anlehnung an die Historie des Standortes wird die Unterbringung von kleineren medizinischen Nutzungen, die über den funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft hinausgehen, angestrebt.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind solche Anlagen, die der Erhaltung und der Wiederherstellung der Gesundheit dienen. Die Zulässigkeit freiberuflich betriebener gesundheitlicher Anlagen, Arzt- und Krankengymnastikpraxen sind zwar auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke, unterliegen jedoch der Zulässigkeit nach § 13 BauNVO. Räume für freie Berufe wären auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich über die numerische Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung der zulässigen Oberkante. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB.

Überbaubare Grundstücksfläche

Als überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt die im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Diese kann mit baulichen Anlagen überbaut werden. Gleichzeitig werden hiermit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Eine Ausnahme bildet die Fläche ABCDE, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet ist (vgl. Kap. II 4.5).

Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

Insgesamt umfasst der bauliche Bestand im Geltungsbereich eine Grundfläche von ca. 6.600 m². Die Fläche des geplanten Sondergebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 west eine Fläche von ca. 2,1 ha auf. Somit entspricht das Maß der baulichen Nutzung im Bestand einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Gemäß der Karte „Städtebauliche Dichte – Grundflächenzahl im FIS-Broker beträgt die sich aus der Bestandsbebauung ergebende GRZ nördlich und südlich des Plangebietes 0,3 bis < 0,4; direkt südlich angrenzend 0,4 bis < 0,5.

Aus der Lage des Geltungsbereiches in einer durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung ergibt sich als Orientierungsmaßstab für die Festsetzungen zum Maß der Nutzung das nach Baunutzungsverordnung höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) normiert in § 17 Abs. 1 die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten. Demnach gilt für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,4. Es ist vorgesehen das höchstzulässige Maß im Plangebiet festzusetzen. Mit der geplanten Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für die Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,3 auf 0,4 sind im Plangebiet bauliche Erweiterungen in geringem Umfang zulässig.

Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO

Insgesamt umfasst der bauliche Bestand eine Geschossfläche von ca. 20.800 m². Somit entspricht das Maß der baulichen Nutzung im Bestand einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9.

Gemäß der Karte „Städtebauliche Dichte – Geschossflächenzahl im FIS-Broker beträgt die sich aus der Bestandsbebauung ergebende GFZ südlich des Plangebietes 1,0 bis < 1,2 und nördlich des Plangebietes 1,2 bis < 1,5.

Die Baunutzungsverordnung normiert in § 17 Abs. 1 die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten. Demnach gilt für allgemeine Wohngebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 1,2. Somit erhöht sich die Geschossfläche von 0,9 auf 1,2. Es ist vorgesehen das höchstzulässige Maß im Plangebiet festzusetzen. Mit der geplanten Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für die Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,9 auf 1,2 sind im Plangebiet bauliche Erweiterungen in geringem Umfang zulässig.

Höhenfestsetzung

Der Bebauungsplanentwurf 4-67 soll planungsrechtlich neue Nutzungen sichern. Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Allerdings sind auch bauliche Erweiterungen zulässig. Die Höhe künftiger Gebäude ist von Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung und hierbei insbesondere an den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäuden. Diese weist eine Oberkante von 76,10 m über Normalhöhennull (NHN) auf. Als Bestimmungsfaktor für die Höhe der baulichen Anlagen soll eine zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 76,10 m über NHN festgesetzt werden (zeichnerische Festsetzung).

Die vorgesehene Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 9 Abs. 3 i. V. mit § 18 BauNVO bezieht sich auf die Normalhöhennull (NHN). Die über Normalhöhennull gemessene Höhe beträgt entlang der Nußbaumallee 60,30 m über Gelände. Somit entsprechen 76,10 m über NHN einer Höhe von 15,80 m über Gelände.

Insgesamt soll mit den geplanten Festsetzungen sichergestellt werden, dass sich eine potentielle Neubebauung hinsichtlich der stadtbildrelevanten Höhenentwicklung verträglich einfügt und ein städtebaulicher Bezug zur Bestandsbebauung hergestellt wird.

Bauweise

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 22 BauNVO soll die offene Bauweise festgesetzt werden (zeichnerische Festsetzung). Städtebaulich treten in der offenen Bauweise die Baukörper einzeln in Erscheinung, - anders als in der geschlossenen Bauweise, in der eine geschlossene Straßen- bzw. Bauwand das städtebauliche Erscheinungsbild prägt.

Das Plangebiet befindet sich in der Villenkolonie Westend. Kennzeichnend ist die offene Bauweise. Die Grundstücke sind in Vorgarten, bebaute Fläche und Garten gegliedert. Die offene Bauweise entspricht somit der näheren Umgebung.

Es ergeben sich folgende Kennzahlen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet:

Grundstücksgröße	Grundfläche in m ²	Grundflächenzahl	Geschossfläche in m ²	Geschossflächenzahl	Oberkante in m ü. NHN	Bauweise
Ca. 2,1 ha	Ca. 8.400	0,4	Ca. 25.400	1,2	76,10	offen

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung fügt sich in das der näheren Umgebung ein.

Insgesamt bestimmen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das städtebaulich erforderliche Volumen der Baukörper. Alle städtebaulich bedeutenden Faktoren für die Ermittlung der baulichen Dichte sind hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden. Die Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Einbindung einer potenziellen Neubebauung in die Bestandsbebauung durch Fortführung der Gebäudehöhen, der Bauweise und der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sicherzustellen.

4.3 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

Textliche Festsetzung Nr. 4:

„Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.“

Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO.

Mit der geplanten textlichen Festsetzung werden oberirdische Stellplätze und Garagen in dem Plangebiet ausgeschlossen, da diese mit der angestrebten qualifizierten Begrünung

nicht vereinbar sind. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Im Bestand vorhandene Stellplätze haben Bestandsschutz.

4.4 Begrünungsfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 5:

„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.“

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geplante textliche Festsetzung Nr. 5 dient dem Zweck, eine gärtnerische Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Erhalt und Pflege zu gewährleisten. Von der Bepflanzungsverpflichtung ausgenommen sind aus funktionalen Gründen Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild wirken sich Bepflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Zudem dient eine Begrünung den Wohnbedürfnissen der Bewohner, der Steigerung des Wohnwertes und der Aufwertung des Straßenraumes.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

„Dachflächen mit einem Neigungswinkel von weniger als 15° und einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“

Die Dachbegrünung bewirkt einerseits eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung und zum anderen kann Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Gegenüber einer konventionellen Entwässerung ist die Retention durch die Gründächer und damit Verdunstungsleistung wesentlich höher. Daher kommen geringere Gesamtmengen zum Abfluss. Neben den positiven Effekten die durch die Anlage von Dachbegrünungen in Bezug auf die Entwässerung des Geltungsbereichs entstehen, bewirkt diese auch eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen. Durch den zusätzlichen Dachaufbau wird der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude verringert und der Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Zudem wirkt die Dachbegrünung staubbindend und bietet Lebensraum von Kleintieren bzw. potentiellen (Teil-) Lebensraum von Vögeln.

Eine intensive Dachbegrünung ist im Vergleich zu einer extensiven Ausführung aus ökologischer Sicht als deutlich wirksamer anzusehen. Die Festsetzung ermöglicht optional beide Ausführungen um eine sachgerechte Entscheidung mit Blick auf die Realisierungsmöglichkeiten unter statisch-technischen Erfordernissen zu eröffnen.

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geplanten textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 stellen aufgrund der o.g. positiven Wirkungen auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft, als auch in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt damit dem allgemeinen Temperaturanstieg sowie den Auswirkungen von zunehmenden Starkregenereignissen auf örtlicher Ebene entgegen. Potentielle neue bauliche Anlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Mit der geplanten Festsetzung zur Dachbegrünung entspricht der Bebauungsplanentwurf 4-67 auch den empfohlenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms und des StEP Klima.

4.5 Leitungsrecht

Textliche Festsetzung Nr. 7:

„Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche zwischen den Punkten ABCDEFA darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.“

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zu Gunsten eines Unternehmensträgers zu belastende Flächen festgesetzt werden. Dabei kann es sich sowohl um Bauflächen als auch um nicht zu bebauende Flächen handeln.

Im Planbild erfolgt eine Kennzeichnung der zu belastenden Fläche. Diese befindet sich in direkter Verlängerung der Nußbaumallee und weist die gleiche Breite auf. Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche verlaufen Strom- und Gasleitungen. Die Festsetzung war bereits im bisher geltenden Bebauungsplan VII-191 enthalten (damals textliche Festsetzung Nr. 3) und wird weiterhin als erforderlich erachtet.

Das Bestandsgebäude weist im Verlauf des festgesetzten Leitungsrechts ein Luftgeschoss auf.

4.6 Straßenverkehrsfläche

Textliche Festsetzung Nr. 8:

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

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit der Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien.

Im Bereich der Wendekurve in der Nußbaumallee wird der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie in Orientierung an dem Flurstück 501 (Gemarkung Charlottenburg, Flur 14) und damit an dem Ausbauzustand der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden. Diese Festsetzung hat klarstellenden Charakter.

4.7 Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 9:

„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“

Durch die textliche Festsetzung wird bestimmt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplannentwurfes 4-67 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans VII-191. Diese Festsetzung hat klarstellenden Charakter.

4.8 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplanentwurf 4-67 beinhaltet Festsetzungen, welche die Baufreiheit und die Nutzung des Baugrundstücks beschränken. Bei den privaten Belangen handelt es sich insbesondere um

- die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. II 4.1),
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Kap. II 4.2),
- die Festsetzung zum Ausschluss oberirdischer Garagen und Stellplätze (vgl. Kap. II 4.3),
- die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (vgl. Kap. II 4.4),
- die Festsetzung zur Dachbegrünung (vgl. Kap. II 4.4)

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu.

Zu berücksichtigen ist auch, dass für den künftigen Vorhabenträger nach der Festsetzung der Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freie Universität“ durch den Bebauungsplan VII-191 nun Baurecht durch den Bebauungsplanentwurf 4-67 geschaffen wird.

Neben den genannten privaten Belangen wurden die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-67 eingestellt:

- die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB),
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Förderung der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S.3 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Viele Kommunen in Deutschland, wie auch die Stadt Berlin, sind mit der Bewältigung der Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden konfrontiert. Die Bereitstellung von Unterkünften für diese Menschen stellt in Ballungszentren mit ohnehin angespanntem Wohnungsmarkt eine große Herausforderung dar. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplanentwurf 4-67 die bedarfsgerechte Schaffung von öffentlichen Unterbringungseinrichtungen langfristig sichern.

Der Gesetzgeber hat der Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende durch die Novellierung des Baugesetzbuches ein besonderes Gewicht beigemessen. Zuvor konnten diese Belange, ohne dort ausdrücklich erwähnt zu sein, anderen Belangen des § 1 Abs. 6 BauGB zugeordnet werden, wie insbesondere der Nr. 2 (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) und der Nr. 3 (die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung). Insoweit ist § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB eine Spezialregelung im Verhältnis zu § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB. Der Gesetzgeber will damit die „bedarfsgerechte Schaffung von öffentlichen Unterbringungseinrichtungen“ ermöglichen und sichern.

Der Bedarf an Bauflächen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ergibt sich aus der Zahl der der Gemeinde zugewiesenen Unterzubringenden einerseits und den bereits zur Verfügung stehenden Unterkünften andererseits. Ein insoweit feststellbares Defizit ist durch Neubau, Umbau oder Erweiterung bestehender Einrichtungen auszugleichen. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein hoher Bedarf an Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende bei einem bestehenden Defizit löst das Planerfordernis aus. Der Bedarf zur Unterbringung folgt aus den Regelungen über die Verteilung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden auf die Länder und Gemeinden.

Die Belange der Unterbringung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden bezieht sich auf die planungsrechtliche Absicherung aller Arten ihrer Unterbringung. Zu unterscheiden sind die vorübergehende Unterbringung in Erstaufnahmeeinrichtungen und die daran anschließende Unterbringung, die in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften erfolgt.

Bei der Bauleitplanung sind neben der Unterbringung auch sonstige Belange und Bedürfnisse der Flüchtlinge und Asylbegehrenden zu berücksichtigen wie z. B. familiäre Bindungen, medizinische und soziale Betreuung, Schul- und Weiterbildung, Sprachförderung, Kommunikation und Teilnahme am öffentlichen Leben, Freiflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung, Maßnahmen zur Integration und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Dies hat Bedeutung für die Eignung von Standorten der Unterbringungseinrichtungen.

sonstige Belange und Bedürfnisse von Flüchtlingen und Asylbegehrenden:	Bedeutung des Bebauungsplanentwurfes 4-67 zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden
medizinische und soziale Betreuung	Parallel zur (vorübergehenden) Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sollen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die untergeordnet in einem funktionalen Zusammenhang zur Flüchtlings- bzw. Asylunterkunft stehen, wie Räume zur gesundheitlichen Betreuung, zur Verfügung stehen (vgl. Kap. II.4.1.1).
Schul- und Weiterbildung	Derzeit reichen die Platzkapazitäten aus, um den Schülern aus der Unterkunft Schulplätze im Wohnumfeld anbieten zu können (III.1.5.1).
Kommunikation und Teilnahme am öffentlichen Leben	In dem auf dem Grundstück liegenden Haus 2, das Begegnungszentrum Interkulturalen Westend e.V., soll ein interkulturelles Zentrum mit Café, Bibliothek, Hörsaal, Kreativwerkstätten, Beratungsstellen, Räume für Ehrenamtliche entstehen. Damit soll der interreligiöse und interkulturelle Dialog befördert werden (vgl. Kap. II.4.1).
Freiflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung	Ausgehend von einer GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO können ca. 14.550 m ² durch bauliche Anlagen weder über- noch unterbaut. Ausgehend von einer GRZ von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind ca. 11.250 m ² weder über- noch unterbaubar (vgl. Kap. III.1.2.3). Somit stehen ausreichend Freiflächen zur Erholung und Frei-

	zeitgestaltung zur Verfügung.
Anbindung an den öffentlichen Personen- verkehr	Es handelt sich um einen Standort, der einerseits für den Individual- und Radverkehr und andererseits durch den ÖPNV gut erschlossen ist (vgl. Kap. I.2.5).

Insgesamt ist der Standort sehr gut für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden geeignet.

Das Städtebaurecht ist im Allgemeinen nicht in der Lage soziale Konflikte zu lösen, die wegen der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden befürchtet werden könnten. Dazu gehören nicht nur der von den Bewohnern oft zu Unrecht befürchtete Alkoholkonsum auf dem Gelände, stundenlanges Verharren, sowie nächtliche Gespräche bzw. Telefonate auf dem Gelände. Aus diesen Gründen kommt auch „sozialen Aspekten“, etwa der angeblichen Ablagerung von Müll im Außengelände und dem angeblich „aggressiven Verhalten“ einzelner Personen keine bodenrechtliche Relevanz zu. Diese oft geltend gemachten Belästigungen sind nicht Gegenstand baurechtlicher Regelungen, sondern nach Maßgabe des jeweiligen Einzelfalls möglicherweise von Relevanz für das Polizei- und Ordnungsrecht oder das zivile Nachbarrecht.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich von der geplanten Erstaufnahmeeinrichtung und der Gemeinschaftsunterkunft negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben werden.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Die Aufzählung der in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bezeichneten sozialen und kulturellen Bedürfnisse unterstreicht deren Bedeutung für die Bebauungsplanung.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Erhalt der Bestandskindertagesstätte und zur Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte berücksichtigt. In der gegenwärtig wachsenden Stadt Berlin werden dringend Kitaplätze benötigt, die auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes gesichert bzw. ausgebaut werden können (vgl. Kap. II 4.1).

Durch die Kindertagesstätte werden die Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt. Vielmehr dienen Kindertagesstätten dem allgemeinen Wohngebiet, da es sich um eine Wohnfolgeeinrichtung handelt.

Die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung werden insbesondere durch das interkulturelle Zentrum berücksichtigt, das für vielfältige Angebote kultureller Entfaltung zur Verfügung stehen soll.

Soziale und kulturelle Einrichtungen sollen zur Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden beitragen. So soll die planungsrechtliche Absicherung denjenigen Anlagen und Einrichtungen dienen, die parallel zur (vorübergehenden) Unterbringung und für die Zeit danach zur Verfügung stehen.

Es entstehen nicht nur Synergieeffekte bezüglich der Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, sondern insgesamt bezüglich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die

Schaffung von Räumen für Kulturschaffende wird eine sozial stabilisierende und auch die Bewohnerstruktur erhaltende Wirkung haben.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung schließt auch die Berücksichtigung besonderer Wohnbedürfnisse, wie der von Studierenden, Auszubildenden, Senioren und Wohnungslosen ein und rechtfertigt insofern die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.

Bestimmte Personengruppen, wie die genannten haben Probleme Wohnungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu finden, die ihrem spezifischen Wohnbedarf gerecht werden. Der Bebauungsplanentwurf 4-67 soll dementsprechend zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung für diese Bevölkerungsgruppe beitragen.

Wegen der geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 4-67 ist die Festsetzung nicht geeignet, das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu begünstigen. Damit wird das Gebot des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu berücksichtigen.

Ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist durch aktuelle Bevölkerungsprognosen und Erhebungen im Rahmen der Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung belegt. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Insofern wird mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen den Anforderungen der „wachsenden Stadt“ Rechnung getragen und den Planungsgrundsätzen/-leitlinien gemäß § 1 BauGB entsprochen.

Als öffentlicher Belang ist somit der Beitrag der Planung zur Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs in Berlin und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Errichtung neuer Wohnungen in einer innerstädtischen Lage in die Abwägung eingestellt worden. Dies entspricht auch der Umsetzung

- des Ziels 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP Berlin-Brandenburg (vgl. Kap. I 3.1),
- der Ziele des StEP Wohnen (vgl. Kap. I 3.5),
- der Darstellung der BEP (vgl. Kap. I 3.7)

Der Plangeber ist der Auffassung, dass einem Investitionsbedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dieser Planungsleitsatz enthält eine gesetzlich hervorgehobene Bewertung der Wohnraumversorgung für die Bebauungsplanung.

Förderung der Innenentwicklung

Die städtebauliche Entwicklung soll gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies betrifft insbesondere eine angemessene Nachnutzung des Standortes. Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche als gut erschlossener Standort wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert.

Da hierdurch die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich minimiert werden kann, erfolgt ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Auch die für eine der Innenstadtlage angemessene Bebauungsdichte (vgl. Kap. II 4.2) ist im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und entspricht dem im StEP Verkehr festgelegten Ziel der Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten, dem hier mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer und einer guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel Rechnung getragen werden kann (vgl. Kap. I 2.5). Der Vorrang der Innenentwicklung entspricht auch der Umsetzung der Grundsätze der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vgl. Kap. I 3.1). Die Bedeutung der Innenentwicklung kommt auch in den Erleichterungen des § 13a BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zum Ausdruck, mit denen der Gesetzgeber an das in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB normierte Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden anknüpft.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Wohnungen müssen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen. Diese Anforderungen gelten im Grundsatz auch für „wohnähnliche Nutzungen“ in Unterküften für Flüchtlinge und Asylbegehrende (hier Erstaufnahmeeinrichtung und Gemeinschaftsunterkunft).

Es kommen die Vorschriften des Immissionsschutzrechts in Betracht. Die nach dem Immissionsschutzrecht einzuhaltenden Zumutbarkeitsgrenzen liegen unterhalb der Schwelle der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und somit unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Die Werte der DIN 18005 sind lediglich Orientierungswerte, d.h. ihre Einhaltung ist zwar generell anzustreben, eine Überschreitung jedoch ist in Abhängigkeit von der örtlichen Situation möglich. Insbesondere in vorbelasteten Bereichen z.B. bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht und am Tag im Plangebiet nicht zu erwarten (vgl. Kap. III 3.1). Insofern sind keine Regelungen zum Lärmschutz im Bebauungsplanentwurf 4-67 erforderlich.

Auch im Hinblick auf die Freifächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Grundflächenzahl von 0,4 stellt die Bereitstellung ausreichender Freiflächen auf den Grundstücken im Grundsatz sicher. Ihre Nutzbarkeit für die Anlage von Kinderspielflächen und für die wohnungsnaher Erholung wird durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen gewährleistet.

In dem Plangebiet werden im Bestand die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Bebauungsplanentwurf 4-67 eingehalten; bauliche Ergänzungen unterliegen den bauordnungsrechtlichen Regelungen, somit wird eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sichergestellt (vgl. Kap. II 3.2).

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

Im vorliegenden Fall ist der Nachweis der gesunden Arbeitsverhältnisse von untergeordneter

Bedeutung. Sofern der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse geführt ist, sind auch die Anforderungen an die gesunden Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die Anforderungen sind zwar z.B. im Wortlaut des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB identisch, faktisch gehen die städtebaulichen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse weiter. Dies kann z.B. anhand der Arbeitsstättenverordnung (Anhang 3.4) belegt werden, in der Arbeitsstätten bestimmt sind, die über keinerlei natürliche Belichtung verfügen müssen, aber dennoch Aufenthaltsräume sind, da sie nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Negative Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsbedürfnisse sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-67 nicht zu erwarten. Vielmehr gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Belange des Umwelt- und Klimaschutzes

Die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt durch die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern, sowie der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen (ausgenommen sind Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer). Es soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO überschritten werden darf ergibt sich, dass mindestens 40 % der Grundstücksfläche von einer Bebauung freizuhalten sind. Die genannten Aspekte entsprechen auch der Umsetzung des Landschaftsprogramms (vgl. Kap. I 3.3) und des StEP Klima (vgl. Kap. I 3.5).

III Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplanentwurf 4-67 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Dennoch sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bei Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung in der Begründung darzustellen. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen.

1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen der Gesundheit im Vordergrund.

1.1.1 Verkehrslärm

Die stärkste Lärmquelle ist der nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 4-67 gelegene Spandauer Damm. Er weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zwischen 30.001 und 40.000 KFZ/24 h auf. Die Reichsstraße, die sich südlich des Plangebietes befindet, verfügt zwischen 20.001 und 30.000 KFZ/24 h. 5.001 bis 10.000 KFZ/24 weist die Platanenallee (Süden) und die Bolivarallee (Westen) auf. Die Königin-Elisabeth-Straße, welche sich östlich des Plangebietes befindet, besitzt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 20.001-30.000 (Umweltatlas, Verkehrsmengen 2014).

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Die DIN 18005 sieht für ein Sondergebiet je nach Nutzungsart folgende Orientierungswerte vor:

- Tag: 45 - 65 dB (A)
- Nacht: 35 - 65 dB (A)

Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, Kindertagesstätten“. Für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden kommen Anlagen für soziale Zwecke in Betracht, die einen wohnähnlichen Charakter aufweisen.

Die nähere Umgebung ist durch allgemeine Wohngebiete geprägt. Hierfür gelten folgende Orientierungswerte:

- Tag: 55 dB (A)
- Nacht: 45 dB (A)

Der im Umweltatlas verfügbaren strategischen Lärmkarte L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr (Stand 2017) ist zu entnehmen, dass die Lärmwerte im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches unter bzw. gleich 55 dB (A) betragen. Lediglich in zwei Teilbereichen im Norden des Plangebietes betragen die Lärmwerte 55 dB (A) bis 60 dB (A):

- ca. 100 m² zwischen Haus 5 und Haus 1a entlang der Eschenallee
- ca. 20 m² nördlich von Haus 5 entlang der Akazienallee

Die strategische Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Straßenverkehr (Stand 2017) stellt Lärmwerte unter bzw. gleich 50 dB (A) dar. Lediglich eine sehr kleine Fläche (ca. 20 m²) im Norden des Plangebietes (Bereich Haus 5) entlang der Akazienallee weist Lärmwerte zwischen 50 dB (A) bis 55 dB (A) auf. Diese ca. 20 m² große Fläche liegt allerdings auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche und kann deshalb unberücksichtigt bleiben.

In der strategischen Lärmkarte „Fassadenpegel Gesamtlärm L_N (Nacht)“ (Stand 2017) ist ersichtlich, dass im Norden des Plangebietes (Bereich Haus 5) entlang der Akazienallee und entlang der Eschenallee die Lärmwerte zwischen 45 dB (A) bis 50 dB (A) liegen. Diese Lärmwerte sind auch entlang der Eschenallee im Bereich von Haus 1a vorhanden. Alle anderen Fassadenpegel weisen Lärmwerte von 45 dB (A) oder niedriger auf, was den Hauptteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes 4-67 entspricht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit am Tag und in der Nacht geringfügig um 5 dB (A) in Teilbereichen des Plangebietes überschritten.

Die Werte der DIN 18005 sind lediglich Orientierungswerte, d.h. ihre Einhaltung ist zwar generell anzustreben, eine Überschreitung jedoch ist in Abhängigkeit von der örtlichen Situation möglich. Insbesondere in vorbelasteten Bereichen z.B. bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht nicht zu erwarten.

1.1.2 Sozialadäquate Geräusche

In dem Plangebiet befindet sich im Norden in Haus 5 und Haus 6 jeweils eine Kindertagesstätte. Gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist (BlmSchG)) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

1.1.3 Verhaltensbedingter Lärm

Das Städtebaurecht ist im Allgemeinen nicht in der Lage soziale Konflikte zu lösen, die wegen der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden befürchtet werden könnten. Dazu gehören beispielsweise Befürchtungen bzgl. nächtlicher Gespräche bzw. Telefonate auf dem Gelände, stundenlanges Verharren oder lautes Musikhören. Es besteht keine bodenrechtliche Relevanz. Diese oft geltend gemachten Belästigungen sind nicht Gegenstand baurechtlicher Regelungen, sondern nach Maßgabe des jeweiligen Einzelfalls möglicherweise von Relevanz für das Polizei- und Ordnungsrecht oder das zivile Nachbarrecht.

1.2 **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt**

1.2.1 **Schutzgut Tiere**

Am Gebäude Eschenallee 3 wurden durch das Umwelt- und Naturschutzamt Niststätten von Sperlingen festgestellt. Insbesondere die Jalousie-Kästen sind als Lebensstätten besonders geeignet.

Am Gebäude 4 (gem. Karte auf Seite 9 der Begründung) wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt unter der Dachtraufe ein Vogelnest festgestellt. Eine Zuordnung zu einer bestimmten Art war nicht möglich.

An mehreren Nebengebäuden befindet sich dichter Fassadenbewuchs (vorwiegend Efeu), in dem Niststätten gebäudebrütender Arten angetroffen werden können.

Auf Grund des zum Teil schlechten baulichen Zustandes der Altbauten auf dem Gelände ist davon auszugehen, dass weitere Niststätten oder Lebensstätten von Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen vorhanden sind (sowohl am Gebäude als auch in unbenutzten Dachräumen).

Gebäudebrüter sind standorttreue Tiere, die ihre Niststätten über mehrere Jahre nutzen. Die Niststätten sind daher ganzzjährig geschützt und dürfen in der Folge auch dann nicht beseitigt werden, wenn sich die Tiere jahreszeit-bedingt nicht darin aufhalten. Für alle Arbeiten, bei denen es zwangsläufig zur Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiere kommen würde, oder bei denen die Tiere selbst gestört werden würden, bedarf es einer naturschutzrechtlichen Genehmigung (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG). Für beseitigte Niststätten ist ein Ersatz zu schaffen. Gleiches gilt für Lebensstätten von Fledermäusen. Es wurden zwei verschiedene Arten (vermutlich Graues Langohr und Großes Mausohr) beobachtet.

1.2.2 Schutzgut Pflanzen

In der Villenkolonie Westend ist die Bepflanzung der Alleen mit unterschiedlichen Bäumen ein städtebauliches Element, das - je nach Habitus der Baumart, durch Licht und Schatten, Sichtweite und Raumeindruck - deren jeweils verschiedenartigen Charakter bewirkt. Die ursprüngliche Pflanzung der Bäume entlang der Grundstücksgrenze verbindet die Fahrbahn mit dem Gehsteig zu einem Raum. Später stehen die Bäume zwischen Fahrbahn und Gehsteig, wodurch eine stärkere Zonierung des Straßenraumes entsteht.

Nach dem Baumkataster des Fachbereiches Grünflächen befinden sich aktuell 19 Straßenbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67.

Schnitt und Fällarbeiten, Aufgrabungen etc. an Straßenbäumen sind grundsätzlich frühzeitig vor den geplanten Arbeiten beim Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen, Straßenbauminspektion zu beantragen. Ggf. ist ein Wertausgleich zu zahlen.

Auf dem Gelände des geplanten Sondergebietes befinden sich Grünanlagen mit vielfältigem Baumbestand.

Besonders hervorzuheben sind folgende Bäume:

Platane (*Platanus x acerifolia*), StU 320 cm, Standort: Grundstücksecke Ulmenallee / Kirschenallee

Eiche (*Quercus robur*), StU 250 cm, Standort: gegenüber des Grundstück Ulmenallee 36

Linde (*Tilia spec.*), StU 200 cm, Standort: Grundstücksecke Eschenallee / Ulmenallee

Blut-Buche (*Fagus sylvatica f. purpurea*), StU 300 cm, Standort: in südlicher Verlängerung des Gebäudes Eschenallee 3

Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), StU 250 cm, Standort: gegenüber des Gebäudes Nußbaumallee 37

Weitere Arten auf dem Grundstück sind Silber-, Spitz- und Berg-Ahorn, Hainbuche und Säulen-Pappel. Dominierend auf dem Grundstück ist allerdings die Baumart Linde.

Für die Sanierung des Gebäudes Nußbaumallee 38 wurde für die Fällung einer Immergrünen Eiche (*Quercus turneri* 'Pseudoturneri') eine Ausnahmegenehmigung erteilt und ein artgleicher Ersatz gefordert.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 der Baumschutzverordnung Berlin - BaumSchVO - vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 821), in Verbindung mit dem Berliner Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) sind alle Laubbäume geschützt, deren Stammumfang 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, betragen.

Sollte ein Laubbaum aufgrund des Stammumfanges in den Anwendungsbereich der BaumSchVO fallen und Schnitt- oder Fällarbeiten erforderlich werden, so sind diese bei dem Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen und gemäß § 6 BaumSchVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auszugleichen.

Grundsätzlich gilt das Fäll- und Rodungsverbot zwischen dem 1. März und dem 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.

Gemäß der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin vom 2. März 1993 befindet sich kein Naturdenkmal im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67. Allerdings sind im Vermessungsplan, der als Grundlage für den Freiflächenplan im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB diente, zwei Naturdenkmale eingezeichnet, bei denen es sich um Blut-Buchen handelt:

- Westlich der Gemeinschaftsunterkunft (Eschenallee 3) und östlich des leerstehenden Gebäudes
- Südlich der Gemeinschaftsunterkunft (Eschenallee 3) und östlich des Gebäudes mit der geplanten Kulturnutzung (Ulmenallee 35)

Die Freiflächen des geplanten Sondergebietes haben in Teilen gartenhistorische Bedeutung mit entsprechender Auswirkung auf das Landschaftsbild. Bedingt durch die erfolgte denkmalrechtlich-Unterschützstellung einiger Gebäude und der umliegenden Bereiche weisen sie einen vglw. unberührten Charakter auf. Dieser Aspekt und die für den Standort charakteristische Gartengestaltung können dazu geführt haben, dass sich in Teilbereichen des Geländes möglicherweise schützenswerte seltene Pflanzenvorkommen bis hin zu Biotopen gebildet haben.

Eine diesbezügliche Untersuchung wird nach entsprechender Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens angeregt.

1.2.3 Schutzgut Boden

Insgesamt umfasst der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 eine Grundfläche von ca. 6.600 m² sowie eine Geschossfläche von ca. 20.800 m².

Es ist weder eine Tiefgarage vorhanden noch ist eine Tiefgarage geplant.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 umfasst eine Größe von ca. 2,1 ha. Somit entspricht das Maß der baulichen Nut-

zung im Bestand einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9. Es ist geplant das zulässige Maß der baulichen Nutzung leicht zu erhöhen (GRZ 0,4 / GFZ 1,2). Ausgehend von einer GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO können ca. 14.550 m² durch bauliche Anlagen weder über- noch unterbaut werden. Allerdings darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (hier für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer) mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Demnach ist eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 zulässig. Ausgehend von einer GRZ von 0,6 sind ca. 11.250 m² weder über- noch unterbaubar.

Die Grundflächenzahl ist auch in Relation zum Biotopflächenfaktor (BFF) zu sehen, der den Flächenanteil eines Grundstückes benennt, der für Pflanzflächen dient oder sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt. Es gibt jedoch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 keinen festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplan. Angemerkt sei, dass beispielsweise für die „Wilmsdorfer Innenstadt“ der Landschaftsplan IX-L-5 gilt. Dieser bestimmt für die im Geltungsbereich liegenden Flächen einen Biotopflächenfaktor von 0,4. Im Gegensatz dazu sieht der Landschaftsplan VII-L-5 für die „Charlottenburger Innenstadt“ einen Biotopflächenfaktor von 0,6 vor.

Die Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben. Evtl. sind kleinere Erweiterungen in einem geringfügigen Ausmaß erforderlich. Somit würde sich der Versiegelungsgrad lediglich minimal erhöhen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich ein Bodendenkmal, welches unter der Objektnummer 09040625 geführt wird (westlich des Gebäudes auf dem Grundstück Ulmenallee 35). Ein Bodendenkmal ist eine bewegliche oder unbewegliche Sache, die sich im Boden befindet oder befunden hat und deren Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

1.2.4 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser des Hauptgrundwasserleiters steht im Plangebiet in ungespanntem Zustand an. Die Grundwasserdruckhöhe entspricht der Grundwasseroberfläche. Die Ermittlung der Grundwasserstände beruht auf der flächenhaften Interpolation von Grundwasserstandswerten, die an Messstellen in der Umgebung des Plangebietes erst seit dem Jahr 1934 festgestellt wurden.

Der aus den beobachteten Werten für das Plangebiet interpolierte höchste Grundwasserstand (HGW) trat 1950 auf und betrug ca. 31,3 m ü. NHN. Im Juni 2017 lag der Grundwasserstand im Plangebiet bei etwa 30,1 m ü. NHN. In Abhängigkeit zum Schutzgut Boden verändern sich durch zunehmende bzw. abnehmende Versiegelungsgrade auch die Funktionen des Wasserhaushalts.

In vorliegendem Fall ist gegenüber dem Ist-Zustand lediglich eine geringfügig erhöhte Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 geplant. Die Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben. Auf Grundlage der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Bestand: 0,3) sind Erweiterungen in einem geringfügigen Umfang möglich.

Durch die textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen sowie der zu begrünen und gärtnerisch zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Entsiegelung im Gebiet zum Teil ausgeglichen. Fahr- und Parkflächen sind innerhalb der Baugebiete ausgeschlossen. Eine Tiefgarage ist nicht geplant.

Mit Blick sowohl auf die Grundwassersituation als auch die Richtlinien zur Regenwassereinkleitung in die Kanalisation wird grundsätzlich die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes empfohlen, das frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmen ist.

Da im vorliegenden Fall großflächige unversiegelte Freiflächen auch zukünftig vorliegen, ist ein Erfordernis zur Festsetzung von dezentralen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen nicht erkennbar.

1.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich in der Villenkolonie Westend. Kennzeichnend ist die offene Bauweise. Die Grundstücke sind in Vorgarten, bebaute Fläche und Garten gegliedert. Der Gebietscharakter ist der eines durchgrüntes Viertels.

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima wird das Bioklima des Plangebiets sowohl tags als auch nachts nicht als bioklimatisch belastet eingestuft.

Die Bestandsgebäude werden genutzt, evtl. sind kleinere bauliche Erweiterungen nötig, sodass sich der Versiegelungsgrad nur minimal verändern wird.

1.2.6 Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.2.7 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete oder Teile von Natur und Landschaft betroffen, die den besonderen Schutzbestimmungen des Naturschutzrechts unterliegen.

1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen aber nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken und somit über das dargestellte Maß hinausgehende Umwelteinwirkungen bewirken.

1.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Die Wohnbedürfnisse beziehen sich auf die Gesamtheit der Anforderungen an das Wohnen und zwar sowohl an das Wohnen an sich (in Bezug auf das angemessene Vorhandensein von Wohnungen) als auch in Bezug auf das Wohnumfeld.

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose, werden grundsätzlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt erweitert. Ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist durch aktuelle Bevölkerungsprognosen und Erhebungen im Rahmen der Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung belegt. Insofern wird mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen den

Anforderungen der „wachsenden Stadt“ Rechnung getragen und den Planungsgrundsätzen/-leitlinien gemäß § 1 BauGB entsprochen.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen erfüllt werden.

Darüber hinaus kommen auch Vorschriften des Immissionsschutzrechts in Betracht. Die nach dem Immissionsschutzrecht einzuhaltenden Zumutbarkeitsgrenzen liegen unterhalb der Schwelle der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und somit unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 am Tag und in der Nacht in Teilbereichen um 5 dB (A) überschritten (vgl. Kap. III 1.1). Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht nicht zu erwarten.

Auch im Hinblick auf die Freifächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Grundflächenzahl von 0,4 stellt die Bereitstellung ausreichender Freiflächen auf den Grundstücken im Grundsatz sicher. Ihre Nutzbarkeit für die Anlage von Kinderspielflächen und für die wohnungsnaher Erholung wird durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen gewährleistet.

Das Plangebiet ist von Wohnquartieren umgeben. In allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Bei den beiden Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende handelt es sich um Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter, sodass dadurch weder der typische Charakter eines allgemeinen Wohngebietes in Frage gestellt noch in Unruhe versetzt wird.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) entspricht den Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-67 werden die Wohnbedürfnisse in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, Kindertagesstätten“ geplant. Somit entstehen bzw. bleiben Arbeitsstätten für die Betreiber der Unterkunft bestehen. Weiterhin sollen auch (Frei-)Räume für Kulturschaffende entstehen. Vorgesehen sind außerdem neben einer bestehenden Kindertagesstätte die Einrichtung einer weiteren Kindertagesstätte im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67.

Die geplanten Festsetzungen ermöglichen auch die Ansiedlung von Räumen für freie Berufe, die das Wohnen nicht stören (vgl. § 4 BauNVO) und damit auch von Arbeitsstätten.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Arbeitsstätten durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-67 zu erwarten.

1.4 Verkehrliche Auswirkungen

In dem Plangebiet sind keine Parkmöglichkeiten vorgesehen. Gemäß geplanter textlicher Festsetzung Nr. 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer. Eine Tiefgarage ist nicht geplant. Vorhandene Parkmöglichkeiten haben Bestandsschutz.

Mit der Planung und der damit vorgesehenen Realisierung eines Standortes für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden mit einer Kapazität von ca. 500 Personen wird ein Anstieg der Einwohnerzahl und damit auch ein Anstieg der Verkehrsteilnehmer im Plangebiet verbunden sein. Es ist davon auszugehen, dass Flüchtlinge und Asylbegehrende kein eigenes Kraftfahrzeug besitzen, sondern den ÖPNV nutzen. Bei Studierenden, Auszubildenden, Senioren und Wohnungslosen ist mit dem gleichen Sachverhalt zu rechnen.

In Haus 5 und Haus 6 existiert bereits jeweils eine Kindertagesstätte. Insbesondere in den Früh- und Nachmittagsstunden werden dadurch Hol- und Bringverkehre erzeugt. Weiterhin sollen Kulturnutzungen realisiert werden, sodass Besucher das Plangebiet aufsuchen.

Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht in Berlin seit langem nur noch für Fahrräder sowie die Fahrzeuge von Behinderten bei öffentlichen Nutzungen und erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer auf deren Grundstücken.

Es wird davon ausgegangen, dass die Anwohner in der näheren Umgebung des Plangebietes einen Stellplatz auf ihrem Privatgrundstück besitzen.

Für das Parken stehen in den Quartiersstraßen oder in zumutbarer Entfernung Parkplätze zur Verfügung. Das Plangebiet ist zudem gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

1.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

1.5.1 Grundschule

Im unmittelbarem Wohnumfeld (Entfernung bis zu 1000 m) sind an folgenden Schulen Lerngruppen für Schüler ohne Deutschkenntnisse eingerichtet:

- Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule
- Reinhold-Otto-Grundschule
- Herder-Gymnasium

Im Umkreis einer Entfernung von bis zu 2000 m befinden sich darüber hinaus entsprechende Lerngruppen:

- Wald-Grundschule
- Nehring-Grundschule
- Wald-Gymnasium
- Schule am Schloss (ISS)

Derzeit reichen die Platzkapazitäten aus, um den Schülern aus den Unterkünften in der Eschenallee Schulplätze im Wohnumfeld anbieten zu können.

Die Kapazität der Unterkünfte wird insgesamt um 100 Plätze steigen. Dies kann Auswirkungen auf die Schüleranzahl in den Unterkünften haben, die derzeit noch nicht absehbar sind. In der Konsequenz können daher weder durch den Schulträger noch durch die regionale Schulaufsicht aussagekräftige Angaben gemacht werden, ob die zurzeit vorhandenen Schulplätze dann noch ausreichen oder ob zusätzliche Lerngruppen einzurichten sind.

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wurde durch die regionale Schulaufsicht eine Klärungsstelle eingerichtet, die sich auch intensiv für die schulischen Belange von Kinder und Jugendlichen in Erstaufnahmeeinrichtungen einsetzt. In Zusammenarbeit mit den Eltern und den Leitungen der entsprechenden Unterkünfte bemühen sich alle Beteiligten zeitnah den Schulbesuch dieser Schüler sicherzustellen (vgl. BVV-Drucksache 1325/4 vom 9. Juli 2015).

1.5.2 Kindertageseinrichtung

Für alle Kinder deren Eltern ihre Kinder in Tagesbetreuung fördern lassen wollen, sind ausreichend Plätze in den umliegenden Kitas vorhanden. Eine Mitarbeiterin vor Ort ist schwerpunktmäßig damit befasst, die Familien über den Rechtsanspruch auf einen Kitaplatz zu informieren und sie bei allen erforderlichen Schritten bis zum tatsächlichen Besuch der Kita zu unterstützen.

Grundsätzlich kann jede Kita für eine Belegung angefragt werden. Im direkten Wohnumfeld der Einrichtung Eschenallee befinden sich fünf größere Kitas. Es handelt sich dabei um Kitas des Eigenbetriebs Nord-West in der Württembergallee und in der Länderallee sowie um Kitas freier Träger, davon zwei in der Kastanienallee und eine am Spandauer Damm.

Da nicht auszuschließen ist, dass der Betreuungsbedarf ggf. steigt, wird angestrebt die Kooperationen mit den umliegenden Kitas weiter zu intensivieren. Darüber hinaus werden wegen der steigenden Platzbedarfe durch das Jugendamt im gesamten Bezirk potentielle Kita-standorte geprüft, also auch im Bereich der Eschenallee (vgl. BVV-Drucksache 1325/4 vom 9. Juli 2015). Es ist geplant im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-67 die bestehende Kita zu erhalten und darüber hinaus eine weitere Kita mit ca. 140 Plätzen einzurichten. Diese soll einerseits für Flüchtlingskinder und andererseits für Kinder aus der Umgebung nutzbar sein.

1.6 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Es sind zum derzeitigen Planungsstand keine Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben zu erwarten.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Es werden keine Auswirkungen auf personalwirtschaftliche Belange erwartet.

1.7 Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden.

Das Areal soll als Standort für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie weiteren sozialen Nutzungen (wie insbesondere Kindertagesstätten) und kulturellen Nutzungen entwickelt werden. Die Gebäude bzw. Teilbereiche der Gebäude sollen, wenn sie nicht mehr als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden, dem Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugeführt werden.

Die getroffenen Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens und unterschiedliche Altersgruppen gleichermaßen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes erfolgenden Objektplanung in diesem konkreten Fall eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der ggf. vorliegenden besonderen Bedürfnisse einzelner Personengruppen erfolgt.

IV Verfahren

1 Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren 4-67 soll gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, denn die ehemaligen ungenutzten Klinikgebäude sollen als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende umgenutzt werden. Demnach handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

1.2 Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die festzusetzende Größe der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. an die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO anknüpfen. Maßgeblich ist hierbei die insgesamt festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der beabsichtigten Baukörperfestsetzungen. Hierbei sind die Berechnungsvorschriften des § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der Bestand umfasst eine Grundfläche von ca. 6.950 m². Die Grundfläche wird auch zukünftig deutlich unter 20.000 m² liegen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Darüber hinaus gibt es keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusam-

menhang aufgestellt werden und deren Grundflächen zu berücksichtigen wären. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind somit gegeben.

1.3 Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 1 S. 4f., Abs. 2 BauGB)

Die Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren kommen nicht zum Tragen:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit für den Bebauungsplanentwurf 4-67 erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Durchführung eines Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vorgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die mit dem Bebauungsplanentwurf 4-67 bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht. Der Verzicht auf die Umweltprüfung und die Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Vorgaben für die Durchführung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfüllt sind.

2 Mitteilung der Planungsabsicht

Die nach § 5 AGBauGB erforderliche Mitteilung der Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, erfolgte mit Datum vom 8. August 2017.

Mit Stellungnahme vom 11. September 2017 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-191B (jetzt 4-67) und die verfahrensmäßige Bearbeitung gemäß § 13a BauGB keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB durchgeführt. Ob das Bebauungsplanverfahren „dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen“ nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB berührt, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigte mit Schreiben vom 24. August 2017 die Übereinstimmung des Bebauungsplanentwurfes VII-191B (jetzt 4-67) mit den Zielen der Raumordnung.

3 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 23. Januar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans 4-67 und die verfahrensmäßige Bearbeitung nach § 13a BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, zum Entwurf des Bebauungsplans 4-67 und seiner Begründung die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung wurde über den Aufstellungsbeschluss informiert.

4 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 4-67 wurde im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 8) am 23. Februar 2018 auf Seite 1056 bekannt gemacht.

5 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich vom 9. April bis einschließlich 9. Mai 2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zu dieser Planung zu äußern.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Stadtentwicklungsamt mit Zeit und Ortsangabe wurde am 23. Februar 2018 auf Seite 1056 (ABl. Nr. 8) bekannt gemacht.

Zusätzlich wurde die Planunterlage des Bebauungsplanentwurfes 4-67 im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf während des oben genannten Zeitraumes zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Über ein Beteiligungsformular wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern.

In der Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel gab es am 6. April 2018 jeweils eine Zeitungsanzeige.

Im genannten Zeitraum wurden sechs mündliche Äußerungen persönlich und eine mündliche Äußerungen per Telefon zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes 4-67 abgegeben.

Es sind zwölf schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Unter den eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen befanden sich zwei identische Stellungnahmen. Zwei weitere Stellungnahmen nehmen Bezug auf eine Stellungnahme.

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen folgende Inhalte:

- Art der baulichen Nutzung
 - o Anregung zur Erweiterung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in Bezug auf andere Bedarfsgruppen, wie Studenten, Wohnungslose
 - o Anregung zur Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zur Entwicklung eines reinen Wohnstandortes für beispielsweise ältere Personen, pflegebedürftige Personen, betreutes Wohnen
 - o Hinweis auf die Aufnahme einer textlichen Festsetzung in Bezug auf die kulturell-künstlerischen Ziele der „Ulme 35“
 - o Gegen das bisherige Konzept des Interkulturalisten eV „Ulme 35“ bestehen Bedenken
 - o Gegen das Konzept der Einrichtung von Künstlerateliers bestehen Bedenken, da es sich um Räume für freiberufliche Tätigkeit, ggfs. sogar gewerbliche Tätigkeiten handele
 - o nicht zugelassen werden dürften Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Schank- und Speisewirtschaften

- Maß der baulichen Nutzung
 - o Die dargestellten Geschossflächen seien fehlerhaft
 - o Eine weitere Verdichtung des Geländes sei im Rahmen einer geordneten Einbindung in die Nachbarbebauung nicht darstellbar

- Lärm
 - o Befürchtungen hinsichtlich Lärm bedingt durch den Bolzplatz, Kinderspielplätze, zukünftig kürzer oder länger aufhaltende Personen, laute Musik, Telefongespräche
 - o Anregung zur Realisierung innenliegender Spielaktivitäten

- Flüchtlinge und Asylbegehrende
 - o Befürchtung, dass sich die beabsichtigte Sondernutzung in dem Wohngebiet nicht eingliedert
 - o Haus 1 wäre als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende nicht geeignet
 - o Vorschlag für Haus 1: reine Büronutzung, sodass nächtliche Spaziergänge zum Haupthaus (Haus 3) nicht mehr von Nöten seien
 - o Hinweis, dass nur verträgliche Höchstkapazitäten existieren dürften; Anregung zur Reduzierung der Plätze/Bewohner

- Kita
 - o Befürchtungen hinsichtlich zunehmenden Verkehrs verursacht durch die Kita
 - o Fragen hinsichtlich der Nutzung der Kita (Integration der Flüchtlingskinder?)
 - o Es dürfte bei einer derart großen Kita in Haus 6 der Ortsbezug fehlen

- Nußbaumallee
 - o Anregung hinsichtlich einer öffentlichen Durchwegung der Nußbaumallee

- Hinweis auf Beeinträchtigungen in der Nußbaumallee durch Nutzung der Sackgasse Nussbaumallee als dauerhaften Aufenthaltsort, Anlieferverkehr, sonstiger Zugang
- Naturschutz
 - Empfehlung einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Ziele des Landschaftsprogramms
 - Hinweis auf Schutz des Naturhaushalts, insbesondere durch insektenfreundliche Leuchtmittel, Verzicht großflächig verglaste Außenfassaden, Verwendung energieeffizienter Technologien
 - Hinweis auf wertvollen Baumbestand
 - Hinweis auf Fledermäuse (vermutlich Graues Langohr und Großes Mausohr) sowie Nachtigallen
- Umweltschutz
 - Es sei zu untersuchen, ob im Haus 3 Asbest verbaut wurde
 - es dürfte im Altbaubestand eine Behandlung der Dachstühle mit PCB-haltigen Holzschutzmitteln erfolgt sein
- Freiflächenplan
 - im Rahmen des B-Planverfahrens sollte ein qualifizierter Freiflächen- und Gestaltungsplan erarbeitet werden
- Denkmal
 - Anregung zur Überprüfung der Abgrenzung des Denkmalbereichs um Haus 2
 - die Darstellung zum Denkmalschutz sei fehlerhaft
- Öffentliche Zugänglichkeit
 - Wunsch nach einer öffentlichen Zugänglichkeit des Areals
- Sonstiges
 - Äußerung über Enttäuschung, dass die Meinung und Einbindung der Anwohner und Eigentümer bei einer einflussreichen Umnutzung innerhalb eines Wohngebiets kaum Berücksichtigung zu finden scheint
 - Anregung zur Überprüfung des Kosten-/Nutzenverhältnis von Umbauten bei rückgängigen Flüchtlingszahlen
 - Hinweise auf die historische Entwicklung des Areals
 - Die Darstellung zu den genehmigten bzw. befristet genehmigten Nutzungen auf dem Gelände sei fehlerhaft

Nach Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 9. April bis einschließlich 9. Mai 2018 erfolgte die Auswertung und Abwägung der eingegangenen insgesamt 12 Stellungnahmen. Im Ergebnis führte die Abwägung zu folgenden Änderungen am Planentwurf:

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wurde in ihrem Umfang um die Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf erweitert.

Die geplanten textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen wurden wie folgt angepasst:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit eingeschränkt werden.

Räume für freie Berufe sollen nur ausnahmsweise zulässig sein:

Weitere Überarbeitungen führten zur Aufnahme der geplanten Festsetzungen zum zulässigen Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Durch die geplanten Festsetzungen sollen im Vergleich zum Bestand, der eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 aufweist, geringe bauliche Erweiterungen im Plangebiet ermöglicht werden.

Die Festsetzung zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze wurde um die erforderlichen Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer eingeschränkt.

Dem Siedlungscharakter der Umgebung und dem baulichen Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes entsprechend, soll die offene Bauweise gelten.

Als zulässige Oberkante der Gebäude ist in Orientierung an der umgebenden Bebauung und hierbei insbesondere an den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäuden eine Höhe von 76,1 m über Normalhöhennull (NHN) vorgesehen. Die über Normalhöhennull gemessene Höhe beträgt entlang der Nußbaumallee 60,30 m über Gelände. Somit entsprechen 76,10 m über NHN einer Höhe von 15,80 m über Gelände. Mit den geplanten Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich eine potentielle Neubebauung hinsichtlich der stadtbildrelevanten Höhenentwicklung verträglich einfügt und ein städtebaulicher Bezug zur Bestandsbebauung hergestellt wird.

6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 1. Februar 2019 sind insgesamt 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Posteingang aufgefordert worden. Dem Schreiben war der Bebauungsplanentwurf 4-67 einschließlich Begründung mit Stand vom 31. Januar 2019 beigelegt.

Es sind im Fachbereich Stadtplanung 25 Stellungnahmen eingegangen.

Bei den Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf die von den Trägern zu vertretenden Belange nicht berührt.

Nach Durchführung, Auswertung und Abwägung der im Rahmen des Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen und darüber hinaus eingegangener Hinweise, ergaben sich folgende erforderliche Änderungen am Bebauungsplanentwurf:

Im Planbild erfolgt eine Anpassung der Begrenzung des festzusetzenden Straßenlandes. Die Festsetzung orientiert sich bezüglich des Verlaufs der Straßenbegrenzungslinie nunmehr an dem sich im Fachvermögen Tiefbau des Bezirkes befindlichen Flurstück 501, das die vorhandene Wendekehre umfasst.

Nach entsprechendem Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C erfolgt eine Konkretisierung der Zweckbestimmung des zur Festsetzung vorgesehenen Sondergebietes und entsprechend, der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 als für zulässig erklärten Nutzungen.

Die Zweckbestimmung wird wie folgt definiert:

„Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Wohngebäude für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose, Kindertagesstätten“

Entsprechend wird die textliche Festsetzung Nr. 1 im Wortlaut angepasst. Hier heißt es: „[] Zulässig sind [] – Wohngebäude, die für Studierende, Auszubildende, Senioren und Wohnungslose bestimmt sind.“

Nach Hinweis des Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 6. Die hierin enthaltene Verpflichtung zur Dachbegrünung wird durch die Streichung des bisher enthaltenen Wortes „extensiv“ um die Möglichkeit einer ökologisch sinnvollen intensiven Begrünung erweitert. Der Wortlaut wird i.Ü. an die Musterfestsetzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angepasst. Sie lautet nunmehr.

"Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Fläche von mehr als 20 m² sind ~~extensiv~~ zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde im Einzelnen angepasst und fortgeschrieben.

7 Änderungsbeschluss, Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 20. August 2019 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-67 in dem unter 6 beschriebenen Umfang zu ändern und zum geänderten Bebauungsplanentwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

8 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 35) am 23. August 2019 auf Seite 5237 bekannt gemacht.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664).

Aufgestellt:

Berlin, den 30. August 2019

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Jungebluth