

- | | | |
|----|--|---------------|
| 12 | Vorausschauende Stadtplanung vorantreiben- Flächenscreening
offenlegen
SPD-Fraktion (10 Minuten) | 1913/5 |
| 13 | Entwicklungspotenziale für den Bezirk
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (10 Minuten) | 1940/5 |
| 14 | Spielplätze zum Leben erwecken
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (10 Minuten) | 1941/5 |
| 15 | Verschiedenes | |
| 16 | Nichtöffentlicher Sitzungsteil | |

Im Falle der Verhinderung wollen Sie die Einladung bitte Ihrer Vertreterin bzw. Ihrem Vertreter zusenden oder Ihr Fraktionsbüro benachrichtigen.

Klose
Ausschussvorsitzende

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Vorlage zur Beschlussfassung
Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten

TOP-Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung**DS-Nr: 1900/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Vorhabenbezogener B-Plan 4-57 VI (Sodener Straße/Wiesbadener Straße)

vom 13. Mai 2019 mit den Deckblättern vom 4. November 2019, vom 22. Juni 2020 und vom 15. März 2021 für die Grundstücke Sodener Straße 25/27 / Wiesbadener Straße 51A, 52 und Wiesbadener Straße 57, 57A / Sodener Straße 3, 9/11, 15/17 / Dillenburger Straße 62, den Franz-Cornelsen-Weg und das, an der Wiesbadener Straße gelegene Flurstück 21/108 sowie einen Abschnitt der Wiesbadener Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Hinweise: Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es erforderlich, dass die nachfolgenden Beschlüsse in der vorgegebenen Reihenfolge gefasst werden.

- Folgende dieser Beschlussfassungsvorlage zugrundeliegenden Unterlagen liegen im Büro der BVV zur Einsichtnahme aus:
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 – 57 VE vom 13. Mai 2019 mit den Deckblättern vom 4. November 2019, vom 22. Juni 2020 und vom 15. März 2021
 - Auslegungsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom
 - Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil I: Beschluss über den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4 – 57 VE

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 – 57 VE vom 13. Mai 2019 mit den Deckblättern vom 4. November 2019, vom 22. Juni 2020 und vom 15. März 2021 für die Grundstücke Sodener Straße

25/27 / Wiesbadener Straße 51A, 52 und Wiesbadener Straße 57, 57A / Sodener Straße 3, 9/11, 15/17 / Dillenburger Straße 62, den Franz-Cornelsen-Weg und das, an der Wiesbadener Straße gelegene Flurstück 21/108 sowie einen Abschnitt der Wiesbadener Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf.

Inhalt und Begründung siehe: Teil I

Teil II: Beschluss zur Entscheidung über den Erlass der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 – 57 VE

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 – 57 VE Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57VE für die Grundstücke Sodener Straße 25/27 / Wiesbadener Straße 51A, 52 und Wiesbadener Straße 57, 57A / Sodener Straße 3, 9/11, 15/17 / Dillenburger Straße 62, den Franz-Cornelsen-Weg und das, an der Wiesbadener Straße gelegene Flurstück 21/108 sowie einen Abschnitt der Wiesbadener Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf zu erlassen.

Inhalt und Begründung siehe: Teil II

Teil I

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes:

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE ist die vorgesehene Nachverdichtung der Grundstücke im Geltungsbereich zur Schaffung von neuem Wohnraum. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets soll einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Berlin leisten und insbesondere dazu beitragen, das Wohnungsangebot im Ortsteil Wilmersdorf zu erweitern. Es ist die Errichtung von 100 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE ist erforderlich, da der beabsichtigten Nachverdichtung das derzeitige Planungsrecht entgegensteht. Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan IX-67 lässt keine bauliche Verdichtung zu, sondern sichert lediglich die Bestandsgebäude.

Mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE soll dieser Bereich daher neu geordnet und die Möglichkeit zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens geschaffen werden.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches entsprechend § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt.

2. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets geschaffen werden. Hierfür soll die Bestandsstruktur nördlich und südlich der Wiesbadener Straße sowie westlich der Sodener Straße um weitere Wohngebäude ergänzt werden. Die geplante Wohnnutzung entspricht dabei der hohen Lagegunst des Standorts und ist geeignet, zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs beizutragen. Um die Schaffung von Wohnraum sicherzustellen, sind im Plangebiet Wohnungen als allgemein zulässig festgesetzt. Andere Nutzungen sind auf das 1. Vollgeschoss beschränkt oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Die geplante Gebäudehöhe soll sich an der Bestandsbebauung im Plangebiet und der Bebauung im näheren Umfeld der Vorhabengrundstücke in der Sodener Straße, Wiesbadener Straße und Dillenburger Straße orientieren. Diese ist, mit Ausnahme dreier Punkthäuser im Plangebiet, durch 3 - 6-geschossige Wohngebäude geprägt.

Über eine Baukörperfestsetzung wird die Lage der geplanten Gebäude genau bestimmt. Diese Festsetzung ermöglicht eine lockere Zeilenbebauung, welche strukturell sowohl die geschlossene Baustruktur außerhalb des Plangebietes, als auch die im Plangebiet bestehenden Solitärgebäude berücksichtigt und abbildet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gleichwohl durch die Baukörperfestsetzung und das Höchstmaß der Vollgeschosse bestimmt.

Zur qualitativen Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollen oberirdische Garagen und Stellplätze mit Ausnahme einer Fläche von rd. 800 m² innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“ ausgeschlossen und eine Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der Bepflanzungen festgesetzt werden. Den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs soll durch die Festsetzung von Tiefgaragen entsprochen werden. Bislang sind im Plangebiet nur oberirdische Stellplätze vorhanden.

Im Plangebiet soll ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden, welches sich im Wesentlichen auf den bestehenden Franz-Cornelsen-Weg bezieht.

3. Verfahrensstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 3. Juni 2019 bis einschließlich 5. Juli 2019.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende themenbezogenen Inhalte:

- Zustimmung zur Planung mit Verweis auf dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum
- Forderung nach weitgehendem Erhalt von Grünflächen
- Pauschale Ablehnung der Planung am Standort, Problematisierung der vorgesehenen Nachverdichtung
- Kritik am zu hoch empfundenen Maß der geplanten baulichen Nutzung und der Geschossigkeit
- Befürchtung von Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse und zusätzlicher Verschattung
- Kritik an der Verortung des mietpreisgebundenen Wohnraums an der Wiesbadener Straße
- Befürchtung einer erhöhten Belastung durch Verkehrslärm, Baumaßnahmen und durch Luftverschmutzung
- Forderung nach ausreichender Bereitstellung von Stellplätzen für Pkw, Fahrräder, Lastenräder, E-Bikes und E-Roller
- Forderung nach einem Energiekonzept / erneuerbare Energien

Die Anregungen und Hinweise sowie kritischen Anmerkungen wurden ausgewertet und abgewogen. Die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommene Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander hat zu keiner Änderung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfes geführt.

Von den im Rahmen des Verfahrensschrittes eingegangenen Schreiben der Träger öffentlicher Belange führte die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts zur Ergänzung der Begründung unter Punkt.III.1 sowie zu Änderungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz. Anstelle der bisherigen Festsetzung von baulichem Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (Anlehnung Berechnungsverfahren der 24. BImSchV) sollen besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen (wie eine Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen) gleicher Wirkung zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zur Anwendung kommen.

Das Bezirksamt hatte in seiner Sitzung am 4. August 2020 den Inhalt des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanen 4-57 VE vom 13. Mai 2019 mit den Deckblättern vom 4. November 2019 und vom 22. Juni 2020 beschlossen.

Mit Schreiben vom 14. August 2020 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen Verfahrensvorgängen gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Überprüfung im Anzeigeverfahren übersandt.

Die Senatsverwaltung teilte mit Schreiben vom 29. Oktober 2020 mit, dass der Bebauungsplanentwurf beanstandet werde und daher noch nicht festgesetzt werden könne. Der Bebauungsplan sei nach entsprechender Überarbeitung erneut gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB anzuzeigen.

Nach Prüfung der im Schreiben vom 29. Oktober 2020 enthaltenen Beanstandungen ergaben sich die im Folgenden dargestellten Änderungen am Bebauungsplanentwurf bzw. dem die Regelungen des Bebauungsplans ergänzenden Durchführungsvertrags.

1.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird im Sinne einer Klarstellung in ihrem Wortlaut ergänzt. Sie lautet nunmehr (Ergänzung unterstrichen):

„Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Darüber hinaus kann ausnahmsweise ein Vortreten von Balkonen und Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zugelassen werden.“

2.

Die Planzeichnung wird um einzelne der in der textlichen Festsetzung Nr. 9 enthaltenen Punktbezeichnungen ergänzt.

3.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 10 wird gestrichen. Unter Berücksichtigung der mit Datum vom 1. August 2020 erfolgten Einführung der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmungen, entfällt das Erfordernis einer Regelung zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile auf Ebene der Bauleitplanung. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

Auf Grund dieser Sach- und Rechtslage kann auf konkrete Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile in Form von textlichen Festsetzungen verzichtet werden.

4.

Der Wortlaut der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 13 (jetzt 12) wird im Sinne einer Präzisierung in ihrem Wortlaut angepasst. Sie lautet nunmehr:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Dächer von Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten sowie für Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen, weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabengrundstücke dienen und Ihrer Eigenart nicht widersprechen. Die zusätzliche Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen.

Die Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht von mindestens 0,8 m über Tiefgaragen gilt nicht für die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 bezeichneten untergeordneten Bauteile wie Attiken, Lüftungs- und Entrauchungsanlagen. Auf einer Fläche von bis zu 90 m² innerhalb der Fläche für Tiefgaragen auf dem Vorhabengrundstück "Wohnen 2" kann eine Verringerung der geforderten zusätzlichen Erdschicht von bis zu 0,4 m zugelassen werden.

~~Bei der Verpflichtung zur Herstellung zur Herstellung einer Erdschicht von mindestens 0,8 m können auf einer Fläche von bis zu 90 m² weitere Ausnahmen innerhalb der Fläche für Tiefgaragen auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ zugelassen werden.~~

5.

Die in der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 17 (jetzt 16) enthaltene Regelung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Vorhaben zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, wird durch Aufnahme einer weiteren Anlage zur Bestimmung von Art, Umfang und Lage der geplanten Gewerbeeinheiten und der geplanten Kindertageseinrichtung in den Durchführungsvertrag konkretisiert.

Weitere von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgebrachten Hinweise wurden aufgenommen und führten jeweils zu redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen an der Planzeichnung, an der Begründung zum Bebauungsplan und am Durchführungsvertrag.

Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie betreffen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirks- und Landesebene.

Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf wurden im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Grundstückseigentümerin mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt. Den Änderungen wurde jeweils zugestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE kann in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

4. Weiteres Verfahren:

Nach erfolgter Beschlussfassung in der BVV setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet dies gemäß § 1 VerKG im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.

Die Bezirksverordnetenversammlung wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Mitteilung im Ausschuss für Stadtentwicklung informiert

**Teil II
Anlage 1****Verordnung****über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 – 57 VE
im Bezirk Charlottenburg – Wilmersdorf,
Ortsteil Wilmersdorf**

Vom 2021

Auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin:

§ 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 – 57 VE vom 13. Mai 2019 mit den Deckblättern vom 4. November 2019, vom 22. Juni 2020 und vom 15. März 2021 für die Grundstücke Sodener Straße 25/27; Wiesbadener Straße 51 A, 52 und Wiesbadener Straße 57, 57 A; Sodener Straße 3,9/11, 15/17; Dillenburger Straße 62, den Franz-Cornelsen-Weg und das an der Wiesbadener Straße gelegene Flurstück 21/108 sowie einen Abschnitt der Wiesbadener Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel

des Abwägungsvorgangs und

4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Satz 2 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-67, festgesetzt am 5. Mai 1965 (GVBl S. 604) außer Kraft.

Berlin,
Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
SPD-Fraktion
Sempff/Dr. Timper

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1231/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Mehr Transparenz bei Baumaßnahmen in denkmalgeschützten Gebäuden

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, zukünftig den Ausschuss für Stadtentwicklung über alle Bauanträge, Anträge auf Genehmigungsfreistellung, Abgeschlossenheitsbescheinigung u. dergl., die denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal, Ensembleschutz, Gesamtanlage) betreffen, zeitnah nach Einreichung der Anträge beim Bezirksamt zu informieren.

Ebenso ist über geplante Veränderungen von denkmalgeschützten Gartenanlagen zu berichten.

Der BVV ist bis zum 30.11.2019 zu berichten.

Begründung:

Am Beispiel des denkmalgeschützten Wohn-/Mietshauses in der Deidesheimer Straße 8 hat sich gezeigt, dass Entscheidungen des Bezirksamts durchaus diskussionswürdig sind. Um solche Diskussionen zukünftig vor der Entscheidung des Bezirksamts sicherzustellen, ist rechtzeitig über geplante bauliche Veränderungen, einschließlich energetischer Sanierung, in denkmalgeschützten Gebäuden zu informieren.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Kempf/Wapler/Centgraf/Drews

TOP-Nr.:

Antrag

DS-Nr: 1698/5

Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Klimafreundliche und effiziente Neubauten für unseren Bezirk

Die BVV möge beschließen:

In B-Plänen bzw. in städtebaulichen Verträgen in Charlottenburg-Wilmersdorf soll festgelegt werden:

1. Neubauten werden im Niedrigstenergiestandard (KfW-Effizienzhaus 40) oder nach Möglichkeit im Energie-Plus-Standard realisiert.
2. Neubauten sollen eine klimaneutrale Jahresbilanz der Energieversorgung nachweisen.
3. Es sind intelligente Technologien, wie z.B. smarte Thermostate zu verbauen, um Emissions- bzw. Energieeinsparungen zu ermöglichen.

Ausnahmen von dieser Regel müssen im Einzelfall gegenüber der Bezirksverordnetenversammlung begründet werden.

Der BVV ist bis zum 31.1. 2021 zu berichten.

Begründung:

Unser Bezirk hat vor einiger Zeit den Klimanotstand ausgerufen, um im eigenen Handlungsbereich angemessen auf die sich immer mehr verschärfende Klimakrise reagieren zu können. Über 40% der Treibhausgasemissionen in Berlin und damit wohl auch in unserem Bezirk werden durch die Energienutzung in Gebäuden, überwiegend den „Verbrauch“ von Wärmeenergie erzeugt. Es ist also notwendig und zwingend, hier mit allen sich bietenden Möglichkeiten gegenzusteuern.

Durch ambitionierte Energieeffizienzstandards sind erhebliche Einsparungen des Wärmebedarfs von Gebäuden und damit auch von Treibhausgasen möglich. Der Bezirk hat

die Möglichkeit in B-Plänen bzw. in städtebaulichen Verträgen Energieeffizienzstandards für Neubauten vorzugeben bzw. zu vereinbaren. Diese Möglichkeiten werden bspw. von der Stadt Freiburg seit 2009 genutzt. Die Umsetzung dieser Standards können zu höheren Baukosten führen, reduzieren jedoch wiederum die Energie- und damit die Betriebskosten. Auf diese Weise können höhere Energieeffizienzstandards zu einer höheren Wirtschaftlichkeit über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes führen. Entscheidende Kostenfaktoren für die Miete in Großstädten sind derzeit vor allem die Grundstückskosten.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion DIE LINKE
Juckel/Schenker

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1894/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Sozialwohnungen bauen und erhalten

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, einen Plan für den Bau und den Erhalt von Sozialwohnungen im Bezirk zu entwickeln. Der Plan soll u.a. folgende Maßnahmen beinhalten:

- Das Bezirksamt soll darauf hinwirken, dass das Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung einheitlich für Berlin dahingehend geändert wird, dass für die Erteilung von Baurecht die Schaffung von 50 Prozent Sozialwohnungen vorausgesetzt wird.
- Als Voraussetzung für die Erteilung von Befreiungen und Abweichungen vom Baunutzungsplan muss der Bezirk eine verbindliche Quote von mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen festsetzen.
- In geplanten Baugebieten mit Nachverdichtungspotential soll das Bezirksamt, wenn möglich, Bebauungspläne aufstellen, um das Berliner Modell zur Anwendung zu bringen.
- Neubauprojekte, bei denen eine hohe Anzahl von Sozialwohnungen entsteht, müssen prioritär vom Stadtplanungsamt bearbeitet und möglichst zügig zum Abschluss gebracht werden.
- Das Bezirksamt soll einen Runden Tisch mit Vertreter:innen von landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen einberufen, um mit diesen eine Bestandserweiterung im geförderten Segment zu beraten.
- Für Neubaupotentialflächen im Bezirk, wie eingeschossige Einzelhandelsflächen, soll ein möglichst hoher Anteil an Sozialwohnungen von mindestens 50 Prozent angestrebt werden.
- Das Bezirksamt soll mit Eigentümer:innen von Sozialwohnungen, deren Bindungszeit in den nächsten 5 Jahren auslaufen, Gespräche für den Ankauf dieser Wohnungen durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen oder eine Genossenschaft vereinbaren.

- Der Abbruch von Sozialwohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten wird abgeschlossen.

Der BVV ist bis zum 30.06.2021 zu berichten.

Begründung:

Während sich das Bezirksamt in der Vergangenheit mit der Übererfüllung der mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vereinbarten Neubauziele gerühmt hat, gehört zur ganzen Wahrheit, dass Charlottenburg-Wilmersdorf der einzige Berliner Bezirk ist, in dem seit Wiedereinführung der öffentlichen Wohnraumförderung keine einzige Sozialwohnung fertiggestellt wurde. Für die Mieter:innen des Bezirks ist das eine schlechte Nachricht.

Nicht jeder Neubau hilft! Denn anders als es die Immobilienwirtschaft darstellt, ist der sog. „Sickereffekt“, nach dem jeder Neubau den Mietwohnungsmarkt entlastet, wissenschaftlich nicht nachgewiesen worden. Im Gegenteil: der Bau von hochpreisigen Wohnungen oder Eigentumswohnungen erhöht den Druck auf den Mietwohnungsmarkt. Ohnehin knappe Flächen werden mit unnötigen Neubauwohnungen bebaut. Das kann sich der Bezirk nicht mehr leisten.

Während knapp die Hälfte der Bewohner:innen des Bezirks Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten, liegt der Bestand an Sozialwohnungen im Bezirk nur noch bei 7 Prozent. Es muss prioritäre Aufgabe des Bezirks sein, diesen geringen Anteil auszubauen. Dafür müssen auch die Sozialwohnungen im Bestand geschützt werden.

Wenn das Bezirksamt nicht entgegenwirkt und den Bau von Sozialwohnungen massiv fördert, wird es in Charlottenburg-Wilmersdorf langfristig für Mittelklassen und einkommensschwache Haushalte unmöglich, eine bezahlbare Neubauwohnung zu finden.

Mit viel Engagement setzt sich das Bezirksamt in der City West für den Bau von Hochhäusern ein.

Es ist nicht die prioritäre Aufgabe des Bezirks, Grundstücke von Investoren wie Signa zu vergolden, sondern die soziale Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten des Bezirks sicherzustellen.

Hinweise, die die Verantwortung allein bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen suchen, gehen fehl, denn der Bezirk ist vornehmlich für Baugenehmigungen, die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Stadtentwicklung des Bezirks verantwortlich. Andere Bezirke wie Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, aber auch Innenstadt-Bezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln leisten einen hohen wichtigen Beitrag für die Schaffung von Sozialwohnungen. Diese Aufgabe kann nicht allein auf einige wenige Bezirke abgeschoben werden. Auch Charlottenburg-Wilmersdorf muss hier seinen Beitrag leisten.

Die kommunale Wohnungswirtschaft und Genossenschaften sind Garanten für bezahlbaren Mietwohnungsneubau und leistbare Bestandsmieten. Im Bezirk bauen jedoch vor allem private Wohnungsunternehmen. Auch diese müssen ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden und die Wohnungen bauen, die im Bezirk am dringendsten benötigt werden und das sind weder hochpreisige Dachgeschosse, Luxus- oder Eigentumswohnungen, sondern preisgedämpfte Mietwohnungen und Sozialwohnungen.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion DIE LINKE
Schenker/Juckel

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1206/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

"Am Spreebord": Sozialwohnungen statt Bürohochhäuser

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, das Bebauungsplanverfahren VII-3-2 zu nutzen, um die ursprünglich unter dem Namen „Werkbundstadt“ vorgesehenen sozialen, ökologischen und städtebaulichen Ziele festzuschreiben. Folgende Aspekte sollen im B-Plan und im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt werden:

Bauliche Nutzung:

- Die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet ist nahe den ursprünglich anvisierten 1.100 Wohneinheiten festzuschreiben. Nach dem Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung ist der Investor zur Errichtung von förderfähigen Sozialwohnungen auf mindestens 30 Prozent der Gesamtfläche Wohnen zu verpflichten. Die Wohnungsgrößen sollen vielfältig und bedarfsgerecht ausgestaltet werden, um eine Konzentration von Sozialwohnungen in Mikroapartments zu verhindern.
- Die weiteren Verpflichtungen aus dem Berliner Modell gelten entsprechend.
- Der Bau von Eigentumswohnungen wird ausgeschlossen.
- Der Sozialcampus ersetzt nicht die Verpflichtungen auf den Bau von Sozialwohnungen. Bürger*innen sind über die angesiedelten Nutzungen auf dem Campus zu beteiligen.
- Großflächiger Einzelhandel wird ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- Die Bebauungsstruktur orientiert sich, wie ursprünglich vom Werkbund vorgesehen, an der städtebaulichen Struktur des Mierendorff-Kiezes. Das Kraftwerk stellt in dieser Struktur einen Fremdkörper dar und ist somit nicht zur Begründung von Gebäudehöhen heranzuziehen.

- Zur Kraftwerksseite hin wird aus Schallschutzgründen eine geschlossene Gebäudestruktur vorgegeben.
- Hochhäuser sind im Plangebiet nur vereinzelt genehmigungsfähig. Eine Höhe von 60 Metern wird nicht überschritten.
- Es wird sichergestellt, dass im Plangebiet vorhandene Grünflächen durch die Kubatur der Gebäude nicht übermäßig verschattet werden.
- Der Bezirk gibt ein städtebauliches Gutachten in Auftrag, um die Wohnbaupotentiale des Baugebietes bei gleichzeitigem Schutz vor Schallemissionen des Kraftwerkes einschätzen zu können und nicht auf Gutachten des Investors angewiesen zu sein.

Verfahren:

- Die Bürgerbeteiligung hat anhand von aussagekräftigen, für den Laien verständlichen Modellen unter Angabe der Geschossigkeit zu erfolgen.
- Eine Verschattungsstudie sollte in allen Phasen der Beteiligung einsehbar sein.
- Um weiteren spekulativen Grundstücksgeschäften der Eigentümer einen Riegel vorzuschieben, spricht der Bezirk im weiteren Verfahren ein Baugebot gemäß §176 BauGB aus und verpflichtet den Eigentümer vertraglich, das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Kommt der Eigentümer dem auch nach Vollstreckungsmaßnahmen nicht nach, wird ein Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB eingeleitet.

Der BVV ist bis zum 30.09.2019 zu berichten.

Begründung:

Seit dem 20.05.2019 läuft die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsverfahren „Am Spreebord“. Die öffentlich einsehbaren Pläne brechen vollständig mit den städtebaulichen, sozialen und ökologischen Zielen, die ursprünglich auf dem Areal verfolgt wurden. Anstelle der vom Werkbund angestrebten städtebaulichen Weiterentwicklung des Mierendorff-Kiezes verfolgt der Investor nunmehr einen auf maximale Rendite ausgelegten Entwurf aus sechs freistehenden Hochhäusern, der nicht nur zu Verschattungsproblemen führt und einen ungenügenden Schallschutz zum benachbarten Kraftwerk bietet, sondern auch eine massiven Reduktion der realisierten Wohnungen um 50% zur Folge hat. Mit einem eigenen Lärmgutachten versucht der Investor zudem, die massive Reduktion von Wohneinheiten zu begründen. Nach momentanem Planungsstand würden lediglich 180 Sozialwohnungen realisiert, von denen der Investor gerne weitere Wohneinheiten gegen den Sozialcampus ausspielen würde. Zudem besteht die Gefahr, dass die verbleibenden freifinanzierten Wohnungen als hochpreisige Eigentumswohnungen entwickelt werden und das massive Angebot zusätzlicher Gewerbeflächen zu weiteren Verdrängungseffekten auf dem lokalen Wohnungsmarkt führt. Das Bezirksamt muss Druck auf den Investor ausüben und das laufende Bebauungsverfahren nutzen, damit der Wohnungsanteil wieder erhöht wird und an dieser Stelle wie ursprünglich vorgesehen ein soziales, ökologisches und städtebauliches Modellvorhaben entsteht.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
SPD-Fraktion
Sempff/Tillinger

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1712/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Kulturquartier Fasanenplatz festlegen

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, noch in diesem Jahr für das Gebiet innerhalb der Schaperstraße, Meierottostraße und Bundesallee einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, der das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Kultur, Gemeinschaftsanlagen und mit allen dazu notwendigen Nebenanlagen ausweist, aber jede Wohnbebauung ausschließt.

Der BVV ist bis zum 31.12.2020 zu berichten.

Begründung:

Immer wieder versuchen Investoren in diesem Gebiet Wohnbebauung zu realisieren. Trotz des erheblichen Mangels an bezahlbarem Wohnraum soll dieses Gebiet auf Dauer der Erholung, dem Spielen, der Kultur, der Bildung und der Begegnung dienen.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Kempf/Wapler/Wieland

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1936/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Umnutzungspotenzial zu Wohnflächen

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, mit Hilfe eines Gutachtens das Umnutzungspotenzial von leerstehenden Gewerbeflächen zu Wohnflächen im Bezirk in Menge und Qualität zu ermitteln und für die identifizierten Potenziale jeweils Umsetzungsperspektiven darzulegen.

Der BVV ist bis zum 30.6.2021 zu berichten.

Begründung

Die Corona-Krise zeigt eine Veränderung des Arbeits- und Konsumalltags auf und verstärkt die Verödung der Zentren. Auch Charlottenburg-Wilmersdorf ist davon betroffen. Mit der Beantwortung der Großen Anfrage DS Nr. 1884/5 legt das Bezirksamt dar, dass es sich durchaus Umnutzungen von leerstehenden Gewerbeflächen zu Wohnflächen vorstellen kann.

Um Stadtentwicklung angesichts des Klimawandels Ressourcen- und flächenschonend umzusetzen, müssen bereits bestehende Gebäude effizient genutzt werden. Nicht nur Neubau kann neuen Wohnraum schaffen, auch andere Potenziale müssen gehoben werden.

Gleichzeitig gilt es, mit der Schaffung von Wohnraum in leerstehenden Gewerbeflächen von Verödung bedrohte Bereiche der Innenstadt neu zu beleben.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
SPD-Fraktion
Sempff/Dr. Biewener

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1913/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Vorausschauende Stadtplanung vorantreiben- Flächenscreening offenlegen

Die BVV möge beschließen:

Das Stadtplanungsamt wird aufgefordert ein Flächenscreening für den gesamten Bezirk vorzunehmen.

In der weiteren Planung soll geprüft werden:

- Welche Bedarfe die verschiedenen Regionen haben.
- Inwieweit die Bedarfe in den Regionen umgesetzt werden können.
- Kreative Flächennutzungen, als auch die Verwendung von Grünflächen.

Der BVV ist bis zum 31.07.2021 zu berichten.

Begründung:

Charlottenburg-Wilmersdorf ist wie Berlin eine gewachsene Stadt. Immer wieder kamen einzelne Ortsteile zum Bezirk hinzu. Dies hat jedoch dazu geführt, dass es in der Gesamtbetrachtung keine einheitliche stadtplanerische Linie gibt. Für die Zukunft braucht es dringend Modelle, die eine strategische Stadtplanung ermöglichen. Dabei ist ein vorhergehendes Flächenscreening unabdingbar.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Kempf/Wapler/Gusy

TOP-Nr.:

Antrag

DS-Nr: 1940/5

Beratungsfolge:

Datum *Gremium*

BVV

Entwicklungspotenziale für den Bezirk

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird gebeten, zu prüfen, ob es im Bereich Westend auf den Parkplätzen des Olympiastadions und der Waldbühne Potenziale für Infrastruktur und bezahlbares Wohnen vorhanden sind und mit dem Senat über die Entwidmung von Parkplätzen zu verhandeln.

Der BVV ist bis zum 31. 12 2021 zu berichten.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
5. Wahlperiode

Ursprung: Antrag
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Kempf/ Wapler/Özbagci

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 1941/5**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
BVV	

Spielplätze zum Leben erwecken

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird gebeten, sich beim Senat dafür einzusetzen, dass bei der Überarbeitung der Berliner Bauordnung nicht nur die Pflicht zur Errichtung und Instandhaltung von Spielplätzen festgeschrieben wird, sondern auch die Kontrolle und Überprüfung der Spielplatzpflicht als zusätzliches Element verankert wird. Darüber hinaus ist die angemessene personelle Ausstattung der zuständigen Stellen sicherzustellen.

Der BVV ist bis zum 31.07.2021 zu berichten.

Begründung

Im stark verdichteten und versiegelten Innenstadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf stehen Kindern kaum ausreichend Spielplätze zur Verfügung. Im berlinweiten Ranking belegt der Bezirk den zweitletzten Platz bei der Versorgung von Kindern mit Spielplätzen, da nicht genügend öffentliche Spielplätze zur Verfügung stehen. Die Errichtung neuer öffentlicher Spielplätze ist notwendig, aber aufgrund von Flächenkonkurrenzen und dem Mangel an unbebauten Flächen nur schwer zu realisieren. Damit erfüllt der Bezirk auch die Vorgaben des Kinderspielplatzgesetzes nicht. Gleichzeitig stehen auf privaten Grundstücken viele Flächen frei und sind geeignet für die Einrichtung neuer Spielplätze oder es wurden Spielplätze vor längeren Zeiträumen errichtet, welche jedoch zerfallen und nicht mehr sicher nutzbar sind. Die Berliner Bauordnung gemäß § 8 Abs. 3 sieht hier die Eigentümer von Gebäuden in der Pflicht, Spielplätze zu errichten und instand zu setzen, damit den Kindern aus den Wohngebäuden ein Ort zum Spielen in unmittelbarer Umgebung geboten wird. Gerade vor dem Hintergrund von Kita- und Schulschließungen durch die Pandemie, sollten die Entwicklungspotentiale in diesem Bereich politisch fokussiert und ausgeschöpft werden.