

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4-82 VE „Trabener Straße“

für das Grundstück „Trabener Straße 2“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Quelle: Karte von Berlin (ALKIS)

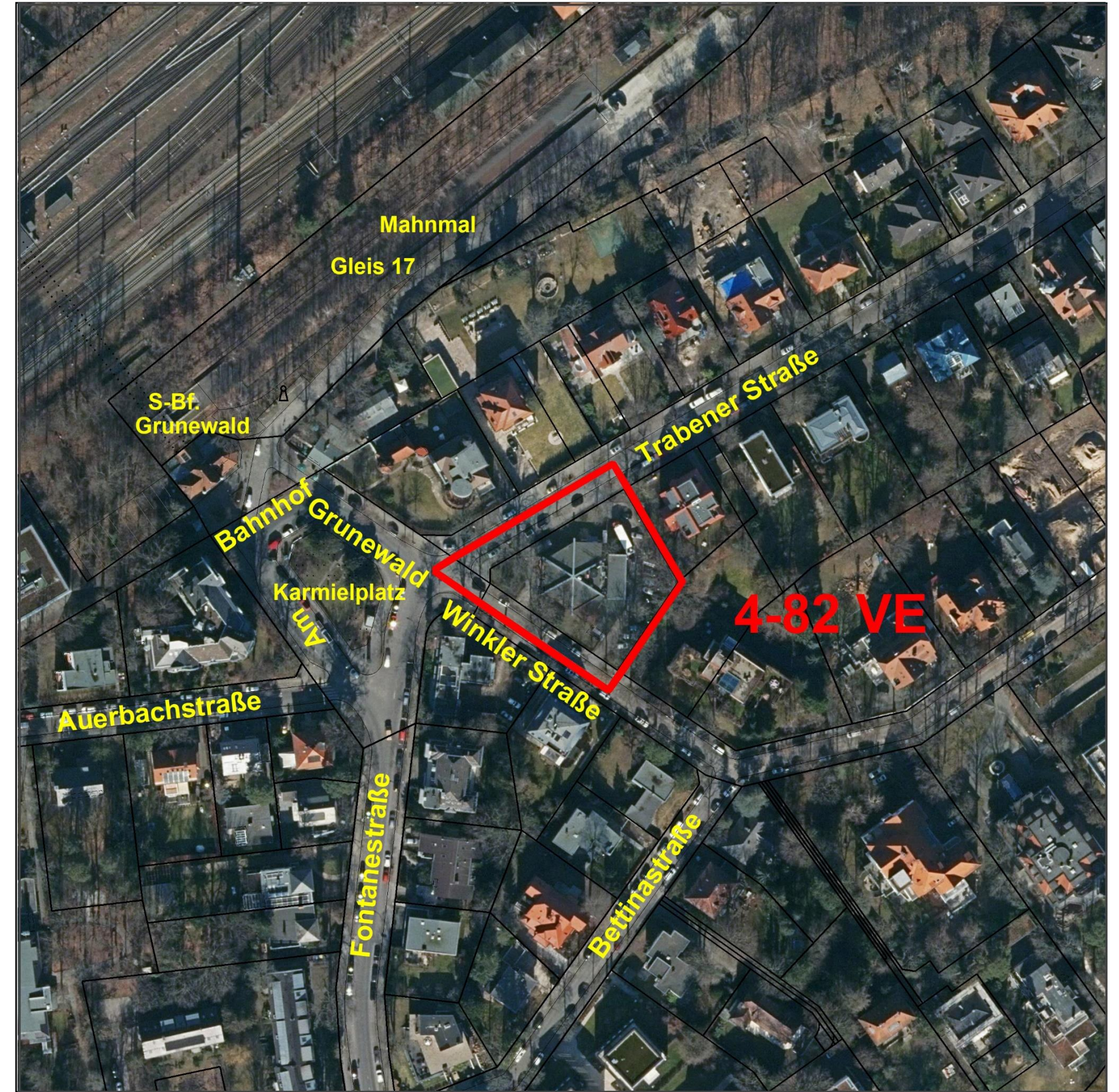


Abb. 2: Luftbild 2020, Quelle: FISbroker Digitale farbige TrueOrthophotos

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Die planungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben auf dem Grundstück „Trabener Straße 2“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald, bildet der rechtswirksame Bebauungsplan IX-194.

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE ist der vorgesehene Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit integriertem nicht großflächigem Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Errichtung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Erdgeschoss und die Errichtung von 20 Wohneinheiten in den darüberliegenden Geschossen vorgesehen.

Diese Planung ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Vor diesem Hintergrund besteht ein Erfordernis nach §1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich zu gewährleisten.

Da im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Grundfläche des Vorhabens die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Den Aufstellungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin in seiner Sitzung am 18. Oktober 2022 gefasst.

2 STADTRÄUMLICHE UND STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Grunewald. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Trabener Straße 2.



Abb. 3: Ansicht von der Winkler Straße

Das Grundstück grenzt an den Karmielplatz an. Aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof (ca. 100m) und den dort vorhandenen Buslinien besteht eine gute Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

3 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Das Grundstück Trabener Straße 2 wird derzeit durch einen eingeschossigen Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² (nicht großflächig) genutzt. Die umliegenden Grundstücke weisen überwiegend eine Wohnnutzung auf.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 4-82 VE soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Einzelhandel im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohngeschossen schaffen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann ein, den modernen Anforderungen entsprechender Markt mit darüberliegenden Wohnnutzungen geschaffen werden. Die geplanten Festsetzungen folgen dem stadtplanerischen Ziel der Aktivierung von Flächenpotentialen für den Wohnungsbau und dienen auch der Versorgung der Bevölkerung mit siedlungsnahen Einzelhandelsflächen.

Durch das Vorhaben werden 20 neue Wohnungen geschaffen. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 14,4 m. Pkw-Stellplätze für die Kundinnen und Kunden des Einzelhandelsbetriebs werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Dachflächen werden begrünt und mit Solaranlagen bestückt. Das Dach des im Erdgeschoss aus der Kubatur der darüber liegenden Wohngeschosse zum Teil herausragenden Einzelhandelsbetriebs wird begrünt

und als Dachgarten mit Kinderspielflächen ausgebaut. Die Anlieferung für den Supermarkt erfolgt über eine eingehaute Lieferzone an der Winkler Straße.

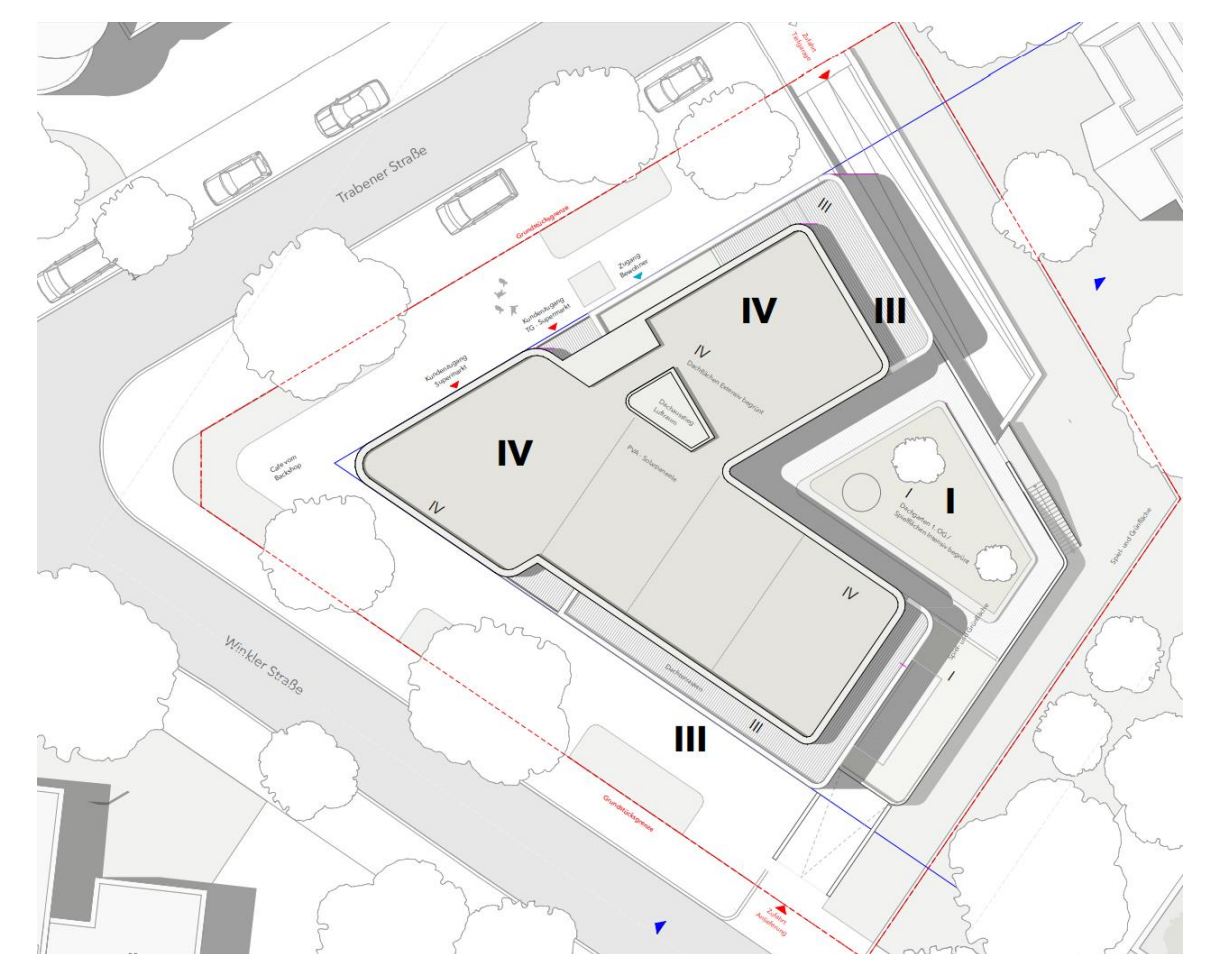


Abb. 4: Baukörperkonzept

4 IHRE MÖGLICHKEIT ZUR BETEILIGUNG

Die Planung wird vom **14.11.2022** bis **einschließlich 13.12.2022** im Stadtentwicklungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Fachbereich Stadtplanung, Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin, 5. OG, Zimmer 5106 öffentlich ausgelegt und im Internet unter www.mein.berlin.de (Beteiligungsportal des Landes Berlin) sowie unter www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de bereitgestellt.

Sie haben nach § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, sich an der Planung zu beteiligen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung hierzu Stellungnahmen abzugeben. Das Anhörungsergebnis wird in die weitere Planung einfließen.

5 WEITERE SCHRITTE

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden alle schriftlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geprüft und einer Abwägung unterzogen.

Über das Ergebnis können Sie sich im Rahmen der im weiteren Verfahren folgenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informieren.