

# **B e g r ü n d u n g**

gemäß

§ 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

vom 15. April 2014

mit redaktionellen Änderungen

vom 8. Mai 2015

zum

## **vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE**

für das

Grundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,

Ortsteil Charlottenburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....</b>	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	4
2.	Beschreibung des Plangebietes .....	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	6
2.4	Geltendes Planungsrecht .....	7
2.5	Verkehrerschließung.....	8
2.6	Technische Infrastruktur .....	8
2.7	Denkmalschutz .....	9
3.	Planerische Ausgangssituation.....	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
3.3	Landschaftsprogramm (Lapro), Landschaftspläne.....	10
3.4	Stadtentwicklungsplanungen .....	13
3.5	Planwerke und sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	15
3.6	Bereichsentwicklungsplanung (BEP).....	17
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	18
3.8	Ortsstatute, Baulasten, Grunddienstbarkeiten .....	19
3.9	Altlasten.....	19
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	19
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>20</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	20
2.	Entwickelbarkeit der Planung aus dem Flächennutzungsplan .....	22
3.	Begründung der Festsetzungen.....	22
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
3.2.1	Grundfläche.....	26
3.2.2	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse .....	27
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe und Oberkante).....	27
3.2.4	Geschossfläche.....	30

3.2.5	Maß der baulichen Nutzung / § 17 Baunutzungsverordnung .....	30
3.3	Bauweise .....	35
3.4	Grünfestsetzungen .....	38
3.5	Sonstige Festsetzungen .....	40
3.6	Immissionsschutz .....	41
3.7	Straßenverkehrsflächen.....	42
3.8	Aufhebung bisherigen Planungsrechts .....	42
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	42
5.	Durchführungsvertrag .....	45
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>46</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	46
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	49
3.	Grundsätze für soziale Maßnahmen .....	50
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung .....	50
5.	Weitere Auswirkungen .....	50
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>50</b>
1.	Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	50
2.	Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf 4 - 41VE - Verfahren .....	53
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>58</b>

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS- ÜBERLEGUNGEN**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Auf dem Grundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 befindet sich eine leerstehende eingeschossige Kindertagesstätte. Der Standort und die Nutzung dieser Kindertagesstätte wurden bereits im Jahr 2006 durch den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf aufgegeben. Da andere Bedarfe für eine öffentliche Nachnutzung des Grundstücks nicht bestanden, wurde das Grundstück 2007 an den Liegenschaftsfonds übertragen. Dieser veräußerte das Grundstück mit Kaufvertrag vom 18. September 2008 an den Vorhabenträger.

Der am 5. September 1960 festgesetzte Bebauungsplan VII-89 hat die Grundstücke Schillerstraße 45-47 und Rückertstraße 7 im Bezirk Charlottenburg als Standort für eine Kindertagesstätte - Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte -, in der Baustufe V/3 und geschlossener Bauweise festgesetzt. Nach der Aufgabe des Kindertagesstättenstandortes bestand ein Planerfordernis gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB), um die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes neu zu regeln.

Mit Datum vom 9. Juni 2009 erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf zum Bebauungsplanentwurf 4-41. Ziel des Bebauungsplanentwurfes war die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Gebäudes mit Wohn- und Geschäftsnutzung. Als Art der baulichen Nutzung sollte ein vertikal gegliedertes Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 auf dem Eckgrundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 festgesetzt werden. Das Mischgebiet sollte mit unterschiedlichen Bebauungstiefen vertikal gegliedert werden.

Der Bebauungsplanentwurf 4-41 wurde im Zeitraum vom Juni 2009 bis August 2010 verfahrensmäßig bearbeitet. Letzter Verfahrensschritt war die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 15. Februar 2010 bis einschließlich 17. März 2010 und ihre anschließende Auswertung.

Der Vorhabenträger hat in der Folge sein städtebauliches Konzept geändert. Eine Weiterführung des Bebauungsplanentwurfes 4-41 war auf der Grundlage der bisherigen Bebauungsplaninhalte nicht möglich.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin beschloss am 22. Januar 2013 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 102 die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens 4-41. Die Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin (Nr. 6) erfolgte am 8. Februar 2013, Seite 217.

Mit Datum vom 28. März 2011 ging beim Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - ein Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 gemäß § 12 Baugesetzbuch ein. Diese Absicht wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 5. April 2011 mitgeteilt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben vom 13. April 2011 mit, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch wurden bestätigt.

Mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch kann eine Realisierung des von der Grundstückseigentümerin geplanten Vorhabens, auf Grundlage eines mit dem Bezirksamt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie eines abzuschließenden Durchführungsvertrages, sichergestellt werden.

Für das „nunmehr“ Vorhabengrundstück wird eine vorwiegend durch Wohnen geprägte Nutzung festgesetzt. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE ist die Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für die Errichtung eines Wohnhauses mit zulässigen Laden- und Dienstleistungsnutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss). Das Wohnhaus soll als Blockrandbebauung mit einer Bebauungstiefe von 13,0 m entlang der Schiller- und Rückertstraße entstehen und dabei die Baufluchten der Nachbarbaublöcke aufnehmen.

Es sind 6 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes oberstes Geschoss geplant. Ausgenommen von der Zurückstaffelung des obersten Geschosses ist der Eckbereich Schillerstraße / Rückertstraße mit 6,0 m x 6,0 m. Dadurch erhält die Ecke eine städtebauliche Betonung. Im 1. Vollgeschoss sind insgesamt fünf Ladeneinheiten geplant. Das 2. bis 6. Vollgeschoss sowie das zurückgesetzte oberste Geschoss sollen dem Wohnen dienen, ausnahmsweise sind im 2. Vollgeschoss Räume für freie Berufe zulässig. Vorgesehen ist die Errichtung von 45 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE für das Grundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch und im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Der Bebauungsplan VII-89 (festgesetzt am 5. September 1960) mit seiner Festsetzung einer Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte - für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE aufgehoben.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE befindet sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Charlottenburg (statistischer Block 175) und innerhalb des lebensweltlich orientierten Planungsraumes (LOR) Nr. 27 (Karl-August-Platz). Östlich des Geltungsbereichs verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die Wilmersdorfer Straße, die im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 und dem Flächennutzungsplan als Teil des Hauptzentrums der City-West dargestellt wird. Der Abschnitt zwischen Krumme Straße und Schillerstraße wurde im Herbst 1978 als autofreie Fußgängerzone eröffnet. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Bismarckstraße, eine gradlinige Verlängerung der Straße Unter den Lin-

den und der großen Achse der Straße des 17. Juni in Richtung Westen bis zum Theodor-Heuss-Platz und weiter über die Heerstraße bis zur Ländergrenze Berlin-Brandenburg. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Kantstraße, eine wichtige Verbindung zwischen der City-West, Kurfürstendamm / Tauentzienstraße und dem Messegelände, ICC und der Stadtautobahn. Über die Bismarckstraße ist die Anbindung an die Stadtautobahn gegeben. Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Kaiser-Friedrich-Straße, die als übergeordnete Hauptverkehrsstraße in nördlicher Richtung über den Luisenplatz, den Tegeler Weg zum Jakob-Kaiser-Platz und weiter zum Flughafen Tegel führt und in südlicher Richtung zur Kantstraße, Stuttgarter Platz und über die Verlängerung Lewishamstraße zum Adenauer Platz und Kurfürstendamm / City-West.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE umfasst das Grundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 (Vorhabengrundstück mit einer Größe von 2.015 m<sup>2</sup>) sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Rückert- und der Schillerstraße bis zu deren Straßenmitte. Die Einbeziehung der Straßenflächen bis zur Straßenmitte dient dazu, den festgesetzten Bebauungsplan VII-89 vollständig zu ersetzen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von circa 3.300 m<sup>2</sup>.

### Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum des Landes Berlin.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

### Bau- und Nutzungsstruktur

Der Ortsteil Charlottenburg ist ein überwiegend, von verdichteter, in gründerzeitlichem Stil erbauter, Blockbebauung geprägter Stadtbereich. Dies gilt auch für das Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 4 – 41VE. An der Wilmersdorfer Straße, westlich des Geltungsbereichs, zwischen der Kantstraße im Süden und der Bismarckstraße im Norden sind seit den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts umfangreiche Neu- und Ersatzbauten realisiert worden.

Die unmittelbare Umgebung des Vorhabengrundstücks ist überwiegend durch in gründerzeitlichem Stil errichtete Gebäude mit 5 Geschossen zumeist zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses und mit der für die Bebauung typischen Nutzungsmischung (Erdgeschoss: Läden, Obergeschosse: Wohnen, tertiäre Nutzungen) gekennzeichnet.

Auf der dem Vorhabengrundstück gegenüber liegenden Straßenseite ist die Schillerstraße (Grundstücke Schillerstraße 71-73) durch in gründerzeitlichem Stil erbaute Blockrandbebauung geprägt. Die westliche Seite der Rückertstraße ist geschlossen entlang des Blockrandes bebaut. Die östliche Seite der Rückertstraße, nördlich des

Vorhabengrundstücks bis an die Bismarckstraße (Grundstücke Rückertstraße 8, 9, 12-14, 17, Bismarckstraße 78) ist nach dem zweiten Weltkrieg nicht wieder aufgebaut worden. Auf den Grundstücken Rückertstraße 10-11, 15-16 im Blockinnenbereich befand sich eine im gründerzeitlichen Stil errichtete Gewerbebebauung. Schwerpunkt der Nutzung, neben einigen kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, bildete eine Berufsfachschule für Wirtschaft und Verwaltung. Die an der Rückertstraße gelegenen unbebauten Grundstücke dienten den Nutzern zum Abstellen ihrer Pkw. Der ehemals gewerblich genutzte Teil, einschließlich Stellplatzflächen für 136 Pkw, nahm insgesamt rund 2/3 des gesamten Baublocks ein. Gegenwärtig entsteht auf den Grundstücken Rückertstraße 8-17 / Bismarckstraße 78 ein Neubauvorhaben mit circa 211 Wohnungen.

Östlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzend befindet sich ein Gebäude mit Wohnnutzung in den oberen Geschossen und Ladennutzung im Erdgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse des Gebäudes wechselt zwischen einem Geschoss im Hofbereich (gewerbliche Nutzung), drei und vier Geschossen an der Schillerstraße sowie 6 Vollgeschossen an der Ecke Wilmersdorfer Straße / Schillerstraße. Unmittelbar angrenzend an die östliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Tiefgarageneinfahrt und eine Hofzufahrt und im rückwärtigen Grundstücksbereich eine oberirdische Stellplatzanlage.

Die circa 65 m östlich liegende Wilmersdorfer Straße und die in einer Entfernung von circa 100 m nördlich befindliche Bismarckstraße sind durch eine hohe Einzelhandelskonzentration gekennzeichnet. Dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüberliegend, in der Schillerstraße / Wilmersdorfer Straße, wurde 2007 das Einkaufszentrum „Wilmersdorfer Arcaden“ eröffnet.

Auf dem Vorhabengrundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 befindet sich, zurückgesetzt von den Grundstücksgrenzen ein leerstehendes, eingeschossiges Gebäude (ehemalige Kindertagesstätte).

Bestimmend für das Ortsbild in der Schiller- und Rückertstraße wirkt in erster Linie die vorhandene Blockrandbebauung. Eine Ausnahme bildet jedoch der eingeschossige Bestandsbaukörper der ehemaligen Kindertagesstätte auf dem Vorhabengrundstück, der in der Rückertstraße um rund 10 m und in der Schillerstraße um rund 8,0 m von den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen und damit von den ortsüblichen Straßenfluchten zurückspringt.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben auf dem Grundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 (nach der Grundstückszusammenlegung als ein Grundstück geführt) bilden die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-89 in Verbindung mit dem Bebauungsplan VII-A.

### Bebauungsplan VII-89

Der am 5. September 1960 festgesetzte Bebauungsplan VII-89 setzt für die Grundstücke Schillerstraße 45-47 und Rückertstraße 7 eine Fläche für „besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbauplatz)“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ in der Baustufe V/3 (Geschosszahl: 5, bebaubare Fläche: 0,3, Geschossflächenzahl: 1,5) bei geschlossener Bauweise fest. Die angrenzenden Teilflächen der

Schillerstraße und der Rückertstraße setzt er als Straßenland fest. Die Grundstücke sind in voller Tiefe überbaubar. Die Baugrenze verläuft entlang der Straßenbegrenzungslinien Rückert- und Schillerstraße.

### Bebauungsplan VII-A

Durch den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 umgestellt.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Schiller- beziehungsweise Rückertstraße. Mit der Bismarckstraße, nördlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und der Kaiser-Friedrich-Straße, westlich des Geltungsbereichs, ist eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Über die Bismarckstraße in westlicher Richtung ist die A 100, A 115 und in östlicher Richtung die historische Mitte Berlins mit Unter den Linden, Museumsinsel und Alexanderplatz gut erreichbar. Das Plangebiet ist zudem über die Kaiser-Friedrich-Straße in nördlicher Richtung in Verlängerung über den Luisenplatz und Tegeler Weg zum Jakob-Kaiser-Platz an Charlottenburg-Nord, über die Autobahn A 111 an den Flughafen Tegel und an Reinickendorf sowie über die A 110 und die Seestraße in Richtung Wedding gut angebunden. In südlicher Richtung über die Kaiser-Friedrich-Straße ist der Stuttgarter Platz und über die Verlängerung Lewis-Hamstraße sind der Adenauer Platz und der Kurfürstendamm gut erreichbar.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort durch zwei U-Bahnlinien (Kreuzungs-U-Bahnhof Bismarckstraße) sowie eine Buslinie (Haltestelle Bismarck- / Kaiser-Friedrich-Straße) zu erreichen. Die Entfernung zum U-Bahnhof Bismarckstraße beträgt circa 250 m, zur Bushaltestelle circa 200 m, die Entfernung zum U-Bahnhof Wilmersdorfer Straße beziehungsweise bis zur Kantstraße jeweils circa 500 m. Der S-Bahnhof und Regionalbahnhof Charlottenburg befindet sich in circa 700 m Entfernung.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Das Grundstück ist vollständig durch die vorhandenen Medien erschlossen. In der Rückert- und Schillerstraße befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie Anlagen der GASAG mit einem Betriebsdruck > 4 bar. In der Schillerstraße liegen außerdem eine Fernwärmeleitung und eine Hochspannungsleitung (110 kV). Gemäß Information der Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 21. September 2009 und 28. Mai 2013) stehen die vorhandenen Anlagen im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 24 (Wasser und Boden), wurde mit Schreiben vom 23. Mai 2013 darauf hingewiesen, dass das Plan-



gebiet im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin Charlottenburg I, Sophie-Charlotte-Straße, liegt. Für das Einzugsgebiet wurde seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt. Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme, Reduzierung des Schadstoffeintrages aus den Regenüberläufen in die Oberflächengewässer, in den Gebieten nicht zu gefährden, ist zumindest die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben.

## **2.7 Denkmalschutz**

In der Denkmalliste Berlin sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und angrenzend an den Geltungsbereich keine Eintragungen vorhanden.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

#### **Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE ergaben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt GVBl. Seite 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 182).

Die Planung berücksichtigt die Grundsätze aus § 5 Absatz 1 und 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 sowie 4.1 (G) des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg: vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Nach der Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg liegt das Vorhabengrundstück innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 (Z) Absatz 1 Nr. 2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich ist.

Gemäß Grundsatz 4.1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale erfolgen. Ziel ist eine räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung. Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg als städtischer Kernbereich festgelegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

## **Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan / Regionalplan**

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion eines Regionalplanes und bildet den Rahmen für weitere strategische Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraße und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan Strukturbild - Räumliche Entwicklung – sind der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Umgebung als Teil der Innenstadt mit City-Bereichen dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE hat keine Auswirkungen auf regionalplanerische Festlegungen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (Amtsblatt für Berlin Seite 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (Amtsblatt für Berlin Seite 2070), stellt das Grundstück als Wohnbaufläche W1 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,5 dar. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden in symbolischer Breite entlang der Bismarckstraße und der Wilmersdorfer Straße als gemischte Baufläche M1 (Bereiche mit hoher Nutzungsdichte und –dicke sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter) mit dem Symbol Einzelhandelskonzentration in generalisierter Form dargestellt.

Die Bismarckstraße und die Kaiser-Friedrich-Straße sind übergeordnete Hauptverkehrsstraßen.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE ist gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **3.3 Landschaftsprogramm (Lapro), Landschaftspläne**

#### **Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (Amtsblatt für Berlin 1994 Seite 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (Amtsblatt für Berlin Seite 2350), stellt auf der Grundlage des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 140), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

### Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Vorhabengrundstück liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Mit dieser Darstellung wird eine räumliche Priorität für Planungen und Maßnahmen zur Emissionsminderung der Verursachergruppen Hausbrand, Verkehr, Industrie und Gewerbe gesetzt. Auf der Grundlage des § 49 Absatz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) besteht die Möglichkeit, durch Verordnungen zur Beschränkung und zum Ausschluss bestimmter Brennstoffe und Anlagen die Emissionen aus nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen (Haushalte und Kleingewerbe) mittelfristig zu reduzieren.

Das Vorhabengrundstück ist als Siedlungsgebiet charakterisiert. Hierbei sind folgende Maßnahmen relevant:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung und
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

### Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ stellt das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe II dar. Die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum sind unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demografischer Daten hoch. Zur Verbesserung der Freiraumversorgung werden für öffentliche und halböffentliche Freiräume die folgenden Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

### Landschaftsbild

Das Vorhabengrundstück ist als städtisch geprägter Raum - Innenstadtbereich - charakterisiert. Als Maßnahmen sind unter anderem aufgeführt:

- Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern und
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung. Erholung und Freiraumnutzung.

### Biotop- und Artenschutz

Das Vorhabengrundstück ist als städtisch geprägter Raum - Innenstadtbereich - eingestuft. Als Maßnahmen werden benannt:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen und
- Verwendung von standortgemäßen Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

### **Landschaftsplan VII-L-5**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 – 41VE lag im Geltungsbereich des festgesetzten Landschaftsplans VII-L-5 Charlottenburger Innenstadt zur Festsetzung des Biotopflächenfaktors (BFF).

Der Landschaftsplan VII-L-5 vom 14. Dezember 2000 zur Festsetzung des Biotopflächenfaktors (BFF) verfolgt das Ziel, durch die Schaffung und Sicherung von naturhaushaltswirksamen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche zum Abbau der ökologischen Belastung der innerstädtischen Bereiche des Ortsteils Charlottenburg beizutragen und einer weiteren Verschlechterung der ökologischen Situation durch den sich gegenwärtig vollziehenden Entwicklungs- und Nachverdichtungsprozess entgegen zu wirken.

Mit der Festsetzung eines ökologischen Standards für die einzelnen Grundstücke – dem Biotopflächenfaktor (BFF) – soll das Maß für ökologische Mindestanforderungen innerhalb verdichteter Baustrukturen formuliert werden. Für das Vorhaben Grundstück ist ein Biotopflächenfaktor von 0,6 festgesetzt, dieser kann nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nummer 6 des Landschaftsplanes VII-L-5 auf einen Biotopflächenfaktor von 0,45 bis 0,3 gemindert werden, wenn die Grundstücke gewerblichen, sozialen, kulturellen oder schulischen Zwecken dienen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 9 ist als sonstige Ausnahme eine Unterschreitung des Biotopflächenfaktors zulässig, soweit die Ausnutzung des bestehenden Baurechts dies ausnahmsweise erfordert oder seine Einhaltung nur mit unangemessen hohem Aufwand zu erreichen ist.

Gemäß den vorliegenden Berechnungen des Landschaftsplanungsbüros zur Ermittlung des Biotopflächenfaktors für den Freiflächenplan kann mit den geplanten Maßnahmen (Anlage von Vegetationsflächen mit und ohne Bodenanschluss, Ausführung der Wege im Hofbereich als teilversiegelte Flächen, Dachbegrünung, Vertikalbegrünung) auf dem Grundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 ein Biotopflächenfaktor von 0,52 erreicht werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen auf dem Grundstück beziehen sämtliche Begrünungspotenziale wie Dächer, Stützmauern und den Hofbereich mit ein. Das auf dem Grundstück vorhandene Potenzial zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung sonstiger Nutzungsanforderungen wurde damit ausgeschöpft. Ein Biotopflächenfaktor von 0,6 wäre nur mit deutlichen Änderungen des Vorhabens bei Reduzierung der Bebauungstiefe und / oder Verzicht auf die Tiefgarage / Reduzierung der Stellplätze und / oder tiefere Gebäudegründung zu erreichen gewesen. Einer Änderung des Vorhabens stand aber ein städtebauliches Interesse an der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung, der Errichtung von Wohnungen sowie der Errichtung einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen zur Entlastung der verkehrlichen Situation entgegen. Auch wenn der geforderte Biotopflächenfaktor von 0,6 nicht erreicht wird, tritt gegenüber dem jetzigen Zustand (Biotopflächenfaktor 0,44) eine Verbesserung ein. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der erzielte Bio-

topflächenfaktor von 0,52 nur geringfügig unter dem geforderten Biotopflächenfaktor von 0,6 liegt.

Mit Schreiben vom 14. August 2013 wurde daher durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Befreiung / Reduzierung des Biotopflächenfaktors gestellt.

Mit Schreiben vom 23. August 2013 wurde durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Jugend, Familie, Schule, Sport und Umwelt, - Umwelt- und Naturschutzamt-, einer Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktorwertes auf dem Grundstück zugestimmt, da ein städtebauliches Interesse an der beabsichtigten Art der Bebauung besteht und die Möglichkeiten zur Schaffung naturnaher, haushaltswirksamer Flächen auf dem Grundstück hinreichend ausgeschöpft sind. Als Folge hiervon und zur Normenklarheit muss jedoch der Landschaftsplan VII-L5 an dieser Stelle aufgehoben werden.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen (§ 4 Absatz 1). In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie zum Beispiel Arbeiten, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr erarbeitet. 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.

#### **Stadtentwicklungsplan Wohnen**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Stand: Juni 2000) stellt das Vorhabengrundstück als einen prioritären Raum für kleinteilige Ergänzungen bestehender Stadtgefüge dar und enthält als Entwicklungsziel die Sicherung und Entwicklung von hochwertigen Lagen. Die Leitlinien des Stadtentwicklungsplanes waren auf einen Zeitraum bis 2010 ausgerichtet.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen dem Stadtentwicklungsplan Wohnen.

Seit Anfang 2012 wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Dialog mit den wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Akteuren ein neuer Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen erarbeitet, der dann die Grundlage für weitere Planungen in der Stadt bis 2025 bilden soll. Die bereits vorliegende Karte „Potenzialflächen Wohnen 2011“ enthält keine für das Plangebiet relevanten Eintragungen.

#### **Stadtentwicklungsplan Zentren 3**

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3, Stand: 12. April 2011) wird das Vorhabengrundstück durch den bipolaren Zentrumsbereich City-West (Wilmersdorfer Straße) / City-West (Zoo, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße) und den Zentrumsbereichskern Wilmersdorfer Straße überlagert.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 nicht entgegen. Im Erdgeschoss sind Läden sowie Räume für freie Berufe allgemein zulässig, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Im ersten Obergeschoss sind Räume für freie Berufe ausnahmsweise zulässig.

### **Stadtentwicklungsplan Verkehr**

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) wurde vom Berliner Senat am 29. März 2011 beschlossen.

Die Bismarckstraße wird im Stadtentwicklungsplan Verkehr als „besondere örtliche Straßenverbindung in der Innenstadt“ / übergeordnete Straßenverbindung der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) und die Kaiser-Friedrich-Straße wird als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II im Bestand dargestellt. Das Zielkonzept für das Jahr 2025 sieht die Beibehaltung der Verkehrsfunktionen vor.

Das Plangebiet befindet sich in der Parkzone 4 der Parkraumbewirtschaftung City-West.

Im Radverkehrsnetz – Bestand und Planung – ist die Bismarckstraße als Teil des Fahrradroutenhauptnetzes sowie als Radfernweg mit Beschilderung (bis 2012) enthalten.

Gemäß der Teilstrategie Innere Stadt ist der Bereich innerhalb des S-Bahn-Rings weiter von nicht notwendigen Kraftfahrzeug-Verkehren zu entlasten und die damit gewonnenen Handlungsspielräume sind zur Aufwertung des Lebens-, Arbeits-, Aufenthaltsorts Innenstadt zu nutzen.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen dem Stadtentwicklungsplan Verkehr nicht entgegen.

### **Stadtentwicklungsplan Klima**

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) wurde vom Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen.

Gemäß den Analysekarten Bioklima wird das Plangebiet – so wie große Teile der dicht bebauten Innenstadt – als bioklimatisch belastet eingestuft; sowohl tags als auch nachts. Diese Belastung ist bereits aktuell vorhanden und wird in den nächsten Jahren noch zunehmen (Karten 01 und 02). Es wird deshalb ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet und dessen Umfeld gesehen (Karte 03).

Mit Blick auf Grün- und Freiflächen besteht hinsichtlich der Stadtbäume im Siedlungsbereich eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber Niederschlagrückgang im Sommer (Karte 04). Daraus resultiert ein aktuell prioritärer Handlungsbedarf (Karte 05). Als Maßnahme zur bioklimatischen Entlastung wird das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen benannt (Karte 06).

In der Analysekarte 07 „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation und als Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Versickerungsmöglichkeiten sollen hier vorrangig ausgeschöpft werden (Maßnahmenplan Karte 10).

Der Stadtentwicklungsplan Klima stellt anhand verschiedener Stadtstrukturtypen die jeweiligen Anpassungspotenziale hinsichtlich des Bioklimas dar (Seite 41, Abbildung 13). Die Umgebung des Plangebietes ist dem Typ „Blockbebauung Gründerzeit mit Seiten- und Hintergebäuden“ zuzuordnen. Für diesen Typ werden die folgenden Maßnahmen benannt:

- Anpassungspotenzial hoch: Albedo erhöhen (das heißt Verwendung hellerer Farben bei den Oberflächen von Fassaden, Dächern und befestigten Flächen), gesamte Fassade begrünen;
- Anpassungspotenzial mittel: entsiegeln, fensterlose Giebelwände begrünen, Dach begrünen;
- Anpassungspotenzial gering: Bäume pflanzen.

Sowohl die Erhöhung der Albedo als auch die Entsiegelung sind angesichts ihrer Wirksamkeit zu empfehlen.

(Anmerkung: Die Albedo (lateinisch albedo = „Weißheit“; von lateinisch albus = „weiß“) ist ein Maß für das Rückstrahlvermögen von diffus reflektierenden, also nicht selbst leuchtenden Oberflächen.)

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen dem Stadtentwicklungsplan Klima nicht entgegen.

### **Weitere Stadtentwicklungspläne**

Die übrigen bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf das Vorhabengrundstück keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinausgehen.

## **3.5 Planwerke und sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

### **Lärmaktionsplan**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG („Lärmaktionspläne“ - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt.

Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan 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.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen der Stufe 1 wurde 2008 begonnen, eine vollständige Umsetzung wurde bis 2012 angestrebt.

Der Lärmaktionsplan enthält keine konkreten Aussagen für die Flächen im und angrenzend an das Plangebiet.

### **Lärminderungsplanung**

Die Lärminderungsplanung ist ein mehrstufiger Planungsprozess, um die Lärmbelastung eines Gebietes zu erfassen und vermindern zu können. Der Lärminderungsplan soll konkrete, umsetzbare Maßnahmen aufzeigen.

In einer Entfernung von 100 m zum Plangebiet verläuft die Bismarckstraße, die eine übergeordnete Verkehrsfunktion übernimmt. Die Bismarckstraße ist in den Karten 07.05 (Umweltatlas) als Straße dargestellt, an welcher die Lärmindizes  $L_{DEN} = 70$  dB(A) und  $L_N = 60$  dB(A) durch den Verkehr überschritten werden. Die strategischen Lärmkarten Berlins (Umweltatlas, Karten 07.05.14 „Rasterkarte  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Gesamtlärm Summe Verkehr“ und 07.05.15 „Rasterkarte  $L_N$  (Nacht-Lärmindex) Gesamtlärm Summe Verkehr“, Ausgabe 2013) zeigen, dass die Gesamt-Lärmbelastung aus dem Verkehr (Summe Flug-, Kfz- und Schienenverkehrslärm) entlang der Bismarckstraße mit einem Tag-Abend-Nacht-Index  $L_{DEN}$  von  $>75$  dB(A) und einem Nacht-Index  $L_N$  bis zu 70 dB(A) an den Gebäuden sehr hoch ist, jedoch nach Süden (in Richtung des Plangebietes) sehr schnell abnimmt. Auf dem Vorhabengrundstück beträgt der Index  $L_{DEN} >55-60$  dB(A), teilweise  $>50-55$  dB(A) und der Index  $L_N >45-50$  dB(A), teilweise  $>50-55$  dB(A).

Konkrete Maßnahmen sind im Lärminderungsplan für die Bismarckstraße nicht benannt. Bezogen auf das Plangebiet ist davon auszugehen, dass im Zuge der zurzeit in Bau befindlichen Neubebauung nördlich des Vorhabengrundstücks weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Mit Stellungnahme vom 21. Mai 2013 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 34 mitgeteilt, dass für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE Hinweise zur Lärminderungsplanung nicht erforderlich sind.

### **Konzept City West**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der vom Berliner Senat im Mai 2007 festgelegten Flächenkulisse für das Untersuchungsgebiet City West. Am 25. August 2009 hat der Berliner Senat die Leitlinien für die City West beschlossen. Leitlinien mit Relevanz für das Plangebiet sind:

- Leitlinie 3 – Das Einzelhandelsprofil der City West als Kernkompetenz ist auszubauen.
- Leitlinie 5 – Die City West ist als urbaner Wohnort für alle Generationen zu qualifizieren.

Das Konzept zur „City West“ soll dazu beitragen, Unterschiede in der Entwicklungsdynamik der Innerstädtischen Zentrenlagen auszugleichen und die City West bei der Ausübung ihrer Hauptstadtfunktionen zu unterstützen. Es soll bestehende und neue stadtentwicklungspolitische Ansätze zur Stärkung der City West in einem Ergebnis zusammenführen, an dem sich weitere Planungen und städtebauliche Interventionen orientieren können. Ziel des Prozesses war die Erarbeitung von Leitlinien.



Die festgesetzten Nutzungen, hauptsächlich Wohnen aber auch Handel, Dienstleistung, freiberufliche Tätigkeiten, Gastronomie, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE können einen Beitrag zur Stabilisierung der City West leisten.

### **Luftreinhalteplan**

Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, sind in der Europäischen Gemeinschaft strenge Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht übernommen worden. Die Umsetzung der Europäischen Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualität und saubere Luft für Europa) vom 21. Mai 2008 in deutsches Recht erfolgte durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Erlass der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) im August 2010. Erstmals werden nun auch neben den Feinstäuben PM<sub>10</sub> kleinere Partikel bis 2,5 µm (PM<sub>2,5</sub>) geregelt. Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> (Stickstoffdioxid) musste Berlin bis 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 aufstellen. Er propagiert die Umsetzung einer Vielzahl von Maßnahmen, mit der stufenweisen Einführung der Umweltzone als Kernstück.

Da in den letzten Jahren auch weiterhin die Grenzwerte teilweise deutlich überschritten wurden, wird Berlin die Möglichkeit einer Verlängerung der Einhaltefrist für den NO<sub>2</sub>-Jahresgrenzwert bis 2015 in Anspruch nehmen müssen. Voraussetzung ist, dass die vorgesehenen Maßnahmen wie geplant umgesetzt werden und neue Maßnahmen ergriffen werden, die zur Minderung der Schadstoffbelastung führen. Der hier vorliegende Entwurf des Luftreinhalteplanes 2011-2017 stellt diese Maßnahmen vor. Der Luftreinhalteplan beinhaltet:

- eine Situationsanalyse, in der die Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub PM<sub>10</sub> und Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> an Berliner Hauptverkehrsstraßen untersucht wird,
- eine Ursachenanalyse mit Abschätzung des Anteils der einzelnen Verursachergruppen an den Grenzwertüberschreitungen,
- 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.

In der Karte Index der Luftbelastung durch Kfz-Verkehr und Trendrechnung für Feinstaub PM<sub>10</sub> und Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> wird für die Straßenabschnitte Bismarckstraße nördlich des Plangebietes und Kaiser-Friedrich-Straße westlich des Plangebietes ein Wert von größer 1,80 dargestellt, damit sind diesen Straßenabschnitte als sehr hoch belastet mit Luftschadstoffbelastungen eingestuft.

Den Vorgaben zur Luftreinhalteplanung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 (Regelung der zulässigen Brennstoffe) entsprochen.

### **3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes (Stand Ok-

tober 2007) wird der gesamte Baublock als Kerngebiet mit hohem Wohnanteil dargestellt.

### **3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

#### **Festgesetzte Bebauungspläne**

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch

##### Baunutzungsplan

Die angrenzenden Grundstücke Rückertstraße 8 bis 17, Bismarckstraße 78 bis 80, Wilmersdorfer Straße 39 bis 45 und Schillerstraße 42 bis 44 sind im Baunutzungsplan vom 22. Juni 1961 in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 als gemischtes Gebiet, Baustufe V/3 (Geschosszahl 5, bebaubare Fläche 0,3, Geschossflächenzahl 1,5) und geschlossene Bauweise festgesetzt. In der Baustufe V/3 ist eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl 1,8 zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die keine Wohnungen enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben hierbei unbeachtet. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,0 zugelassen werden.

Der Baunutzungsplan ist ein „einfacher“ Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch, da er nur Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft. In Verbindung mit den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 14. April 1903 in der Bismarckstraße, den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 4. Oktober 1884 in der Schillerstraße und in der Wilmersdorfer Straße sowie der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie vom 16. Juli 1888 in der Rückertstraße wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die festgesetzte Bebauungstiefe im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch geregelt.

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch

##### Bebauungsplan VII-266

Südöstlich der Schillerstraße grenzt der am 20. Juni 2006 festgesetzte Bebauungsplan VII-266 an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-266 umfasst die Grundstücke Schillerstraße 74-78, Wilmersdorfer Straße 46-56, Pestalozzistraße 38 sowie Pestalozzistraße 40 (teilweise).

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-266 sind als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Wohnungen sind oberhalb des 2. Vollgeschosses auf den Grundstücken Wilmersdorfer Straße 48-51 und 55, 56 allgemein zulässig. Auf den Grundstücken Schillerstraße 74-78, Wilmersdorfer Straße 46-47 und Pestalozzistraße 38 sind oberhalb des 3. Vollgeschosses entlang der straßenseitigen Baulinie in einer Tiefe von maximal 14,0 m und auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 52 oberhalb des 2. Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 49 von 1,0, und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,25 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die unterhalb der Geländeoberfläche bebauten Flächen unberücksichtigt. Bauliche Anlagen sind in geschlossener Bauweise zu errichten und dürfen eine Traufhöhe von 57,0 m über Normalhöhennull (NHN) sowie eine Gebäudeoberkante von 63,0 m über NHN nicht überschreiten. In Höhe Schillerstraße 74 ist eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese befindet sich direkt gegenüber dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4 - 41VE.

### **Im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Es gibt es keine im Verfahren befindlichen Bebauungspläne.

### **3.8 Ortsstatute, Baulasten, Grunddienstbarkeiten**

#### Ortsstatute

Für das Grundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 gelten keine Ortsstatute.

#### Baulasten

Für das Vorhabengrundstück liegen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vor.

#### Grunddienstbarkeiten

In der Abteilung II des Grundbuchs von Charlottenburg Blatt 13039 für das Grundstück Schillerstraße 45, 46, 47 Rückertstraße 7 sind keine Eintragungen enthalten.

### **3.9 Altlasten**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE besteht keine Altlastenverdachtsfläche. Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 1993 belegen eine Auffüllung aus schadstoffhaltigem Trümmerschutt. Bei der Anlage von Spielplätzen auf dieser Auffüllung sind Bodenuntersuchungen und gegebenenfalls lokal ein Bodenaustausch erforderlich.

Der Festsetzung einer Wohnnutzung steht das nicht entgegen.

## **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Bereits 2003 gab es konkrete Planungen zur Neubebauung des Vorhabengrundstücks Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 sowie der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen Rückertstraße 8-12 / Bismarckstraße 78 (Bebauungsplanentwurf 4-5). Die Überlegungen sahen eine Kerngebietsnutzung im Norden und einen Wohnanteil im Süden vor. Für die seinerzeit noch im Betrieb befindliche Kindertagesstätte sollte

ein Ersatzbau in der Trendelenburgstraße realisiert werden. Nachdem die Pläne nicht weiter verfolgt wurden, wurde das Bebauungsplanverfahren 2005 eingestellt.

Infolge des Rückgangs der Kinderzahlen und der damit verbundenen Reduzierung des Platzbedarfs bei Kindertagesstätten hatten sich die Bedingungen für das Grundstück verändert. Die Kindertagesstätte wurde am 1. August 2006 geschlossen. Anderweitige öffentliche Nutzungsabsichten des Gebäudes / Grundstücks lagen nicht vor, mit der Folge, dass das Grundstück dem Liegenschaftsfonds zur Veräußerung übertragen wurde.

Für das Grundstück besteht keine Entwicklungsmöglichkeit auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplanes VII-89, der hier eine Fläche für „besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbauplatz)“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorsieht.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 4-41 wurde am 9. Juni 2009 gefasst. Der Bebauungsplanentwurf 4-41 sollte als Angebotsplan ein neues Planungsrecht zur Unterbringung von Wohn-, Gewerbe- / und Dienstleistungsnutzungen auf dem Grundstück schaffen. Dementsprechend sollte die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung erfolgen. Um gegenseitige Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen, sollten die beabsichtigten Nutzungen auf dem Grundstück vertikal gegliedert werden. Dem entsprechend sollten unterschiedliche Bebauungstiefen für Teile der Baukörper festgesetzt werden.

Der Bebauungsplanentwurf 4-41 wurde bis zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch geführt.

In der Zwischenzeit hat der Vorhabenträger seine Bebauungsvorstellungen für das Grundstück konkretisiert. Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Wohnnutzungen im 2. bis 6. Vollgeschoss, zuzüglich weiterer Wohnungen in einem Staffelgeschoss. Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist die Unterbringung von vier bis fünf Ladeneinheiten geplant. Zur Unterbringung der Pkw soll die Errichtung einer Tiefgarage erfolgen.

Auf Grundlage der konkretisierten Bebauungsvorstellungen hat der Vorhabenträger am 28. März 2011 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch gestellt. Die Voraussetzungen zum Abschluss eines Durchführungsvertrages, als eine zwingende Ergänzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§12 Absatz 1 Baugesetzbuch), waren damit gegeben.

Am 22. Januar 2013 wurde die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens 4-41 und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen.

## **II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 4 – 41VE ist es, das geplante Wohnungsbauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen und damit einen Beitrag

zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens zu schaffen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 – 41VE soll eine der Innenstadtlage angemessene Nutzung sowie adäquate bauliche Dichte ermöglicht werden.

Neben der primären Planungsintention, nämlich Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf dem Vorhabengrundstück, verfolgt das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren folgende Zielstellungen:

- Unterbringung einer für die Wohnnutzung adäquaten Ladennutzung im 1. Vollgeschoss,
- stadtverträgliche bauliche Dichte durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Oberkante als definierte maximale Höhen der baulichen Anlagen,
- Festsetzung von zusammenhängenden Grundstücksfreiflächen durch Baukörperfestsetzung und Ausschluss oberirdischer Stellplätze,
- Berücksichtigung von Umweltbelangen durch Ausschluss bestimmter Brennstoffe sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung, einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen und der Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Die an das Vorhabengrundstück angrenzenden Teilflächen der öffentlichen Straßen Schiller- und Rückertstraße wurden als Ergänzungsflächen zum Vorhabengrundstück / Vorhaben- und Erschließungsplan in die Planung einbezogen, um die im geltenden Bebauungsplan VII-89 festgesetzten Verkehrsflächen weiterhin planungsrechtlich zu sichern.

## **Vorhaben**

Es ist eine straßenbegleitende Blockrandbebauung mit einer Bebauungstiefe von 13,0 m entlang der Schiller- und Rückertstraße geplant. Der Baukörper soll in geschlossener Bauweise von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze errichtet werden. Er nimmt die Baufluchten der Nachbarbebauung Schillerstraße 42 bis 44 und der in Umsetzung befindlichen Neubebauung Rückertstraße 8-17 / Bismarckstraße 78 auf.

Das Vorhaben sieht eine Wohnbebauung, mit Läden und Dienstleistungsnutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) vor. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit 6 Vollgeschossen. Die Traufhöhe (TH) soll 56,9 m über NHN (Normalhöhennull), rund 20,7 m über der Höhenlage des Gehweges, und die Oberkante (OK) soll 61,2 m über NHN, rund 25,0 m über der Höhenlage des Gehweges, betragen. Oberhalb der geplanten Traufhöhe soll ein weiteres Geschoss realisiert werden, das kein Vollgeschoss ist. An der Ecke Schillerstraße / Rückertstraße soll zur Betonung der Ecksituation zwischen den Punkten A, B und C die Oberkante von 61,2 m umgesetzt werden. Im Erdgeschoss sind vier bis fünf Ladeneinheiten vorgesehen.

Gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 – 41VE sind im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) Läden, Räume für freie Berufe sowie Wohnungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im 2. Vollgeschoss werden neben dem Wohnen ausnahmsweise auch Räume für freie Berufe zugelassen. Das 3. bis 6. Vollgeschoss und das zurückgestaffelte oberste Geschoss sollen ausschließlich dem Wohnen dienen.

Geplant ist die Errichtung von 45 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und einer Wohnfläche zwischen 60 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup>. Die Erschließung des Gebäudes über Treppenhäuser soll von der Schillerstraße erfolgen.

Es ist eine eingeschossige Tiefgarage mit 44 Stellplätzen geplant. Die Pkw gelangen über einen Aufzug von der Rückertstraße in die Tiefgarage. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von rund 1.015 m<sup>2</sup> wird in Teilbereichen durch die Tiefgarage unterbaut. Diese rund 600 m<sup>2</sup> große Fläche muss mit einer mindestens 0,6 m hohen Erdschicht angefüllt und begrünt werden (Niveau Gehweg). Alle Wege müssen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden. Der Freiflächenplan ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

## **2. Entwickelbarkeit der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt das Grundstück als Wohnbaufläche W1 mit einer Geschossflächenzahl über 1,5 dar. Nördlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE, entlang der Bismarckstraße und der Wilmersdorfer Straße wird straßenbegleitend in symbolischer Breite eine gemischte Baufläche M1 mit dem Symbol Einzelhandelskonzentration in generalisierter Form dargestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 – 41VE für das Vorhabengrundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 sind gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

Gemäß § 12 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes – welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist – bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich, die nicht mehr als Fläche für „besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbauplatz)“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ benötigt werden und wurde gemäß § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 12 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE soll insbesondere den Bedarfen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE enthält alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch erforderlich sind.

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE ist ein Vorhaben gemäß § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung fest, sondern definiert positiv durch die textlichen Festsetzungen Nummer 1, 2 und 3, die auf dem Vorhabengrundstück allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Baunutzungsverordnung eröffnen. Dies ermöglicht § 12 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch.

#### Allgemeine Zulässigkeit

Gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage zum Durchführungsvertrag) soll das neu zu errichtende Gebäude ausschließlich über Wohnnutzungen sowie das Wohnen ergänzende Nutzungen und dienende Nebenanlagen, wie Tiefgaragen, verfügen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, werden durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** Wohnungen allgemein zugelassen.

Im näheren Umkreis dominiert ebenfalls das Wohnen, so dass die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Konflikte mit der Umgebung sind daher nicht zu erwarten.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 1** wird weiter geregelt, dass im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) Läden und Räume für freie Berufe allgemein zulässig sind.

Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstückes ist durch westlich und südlich angrenzende allgemeine Wohngebiete, das festgesetzte gemischte Gebiet innerhalb des Baublockes sowie durch das südöstlich angrenzende Kerngebiet (Bebauungsplan VII-266) geprägt. Damit entspricht die allgemeine Zulässigkeit von Läden und Räumen für freie Berufe im 1. Vollgeschoss der Eigenart der näheren Umgebung.

Da das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE vorwiegend dem Wohnen dient, werden anderweitige Nutzungen auch wenn sie dem Wohnen dienen in ihrer Zulässigkeit im Wesentlichen auf das 1. Vollgeschoss beschränkt. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf das 1. Vollgeschoss führt zu einer der Hauptnutzung – dem Wohnen – untergeordneten Bedeutung. Es ist Ziel der Planung, aufgrund der attraktiven Lage des Grundstücks, in der Innenstadt, an ruhigen Nebenstraßen, mit sehr gutem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr und vor dem Hintergrund der zunehmenden Wohnungsnachfrage, das innerstädtische Wohnen zu stärken.

Über die textliche Festsetzung Nr. 1 wird auch geregelt, dass Räume für freie Berufe im 1. Vollgeschoss allgemein zulässig sind. Wenngleich das Vorhaben diese Nutzungen bisher nicht beinhaltet, soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan diese Nutzungsoption nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Entsprechende Nutzungen im 1. Vollgeschoss wirken sich in der Regel nicht störend auf das Wohnen aus und stellen eine adäquate Nutzungskomponente dar. So besteht die Möglichkeit, dass Eigentümer oder Mieter, die in dem Gebäude wohnen, Räume auch als Praxis oder Büro nutzen können. Eine Störung der Wohnnutzung würde jedoch ein-

treten, wenn Räume für freie Berufe in erheblichem Umfang eingerichtet würden und es dadurch zu einem starken Publikumsverkehr im Treppenhaus kommen würde. Aus diesem Grund wird die allgemeine Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe auf das 1. Vollgeschoss beschränkt. Die oberen Geschosse des Gebäudes sollen vornehmlich dem Wohnen vorbehalten bleiben. Im 2. Vollgeschoss sind Räume für freie Berufe nur noch ausnahmsweise zulässig (siehe hierzu nächster Abschnitt Ausnahmsweise Zulässigkeit) und in den darüber liegenden Geschossen generell ausgeschlossen. Damit wird die Wohnqualität / Wohnruhe gesichert.

Das geplante Vorhaben mit dem Schwerpunkt Wohnen und einer für Läden- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen Erdgeschosszone setzt die vorhandene Nutzung im Übergangsbereich zwischen den Geschäftsstraßen Bismarck- und Wilmersdorfer Straße (gemischtes Gebiet / Kerngebiet) mit einem hohen Einzelhandelsbesatz und den südlich und westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (Erdgeschoss: Läden, Gewerbe; Obergeschosse: überwiegend Wohnungen, vereinzelt Räume für Freie Berufe, Dienstleistungen und andere tertiäre Nutzungen fort und fügt sich damit in den städtebaulichen Kontext ein.

Gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers soll das neu zu errichtende Gebäude ab dem 2. Vollgeschoss dem Wohnen dienen. Im 1. Vollgeschoss sind fünf Ladeneinheiten vorgesehen, die auch als Räume für freie Berufe genutzt werden können. Dieses Ziel deckt sich mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.

#### Ausnahmsweise Zulässigkeit

Die **textliche Festsetzung Nr. 2** regelt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf dem Vorhabengrundstück im 1. Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die vorhandene städtebauliche Struktur im Umfeld des Geltungsbereiches (vor allem in der Schillerstraße) ist durch eine historisch gewachsene horizontale Nutzungsmischung – mit Wohnen in den oberen Geschossen sowie Geschäfts- und Gaststättennutzungen sowie anderen wohnverträglichen Nutzungen im Erdgeschossbereich – geprägt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird im Geltungsbereich eine Nutzungsmischung, die dem Wohnen und den Bedürfnissen der Bewohner dient, ermöglicht. Die o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen dienen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und –vorsorge.

Eine Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgt, da von diesen Nutzungen durch den öffentlichen Publikumsverkehr Lärmeinwirkungen auf die umliegenden, überwiegend durch Wohnen geprägten Bereiche und die geplante Wohnnutzung im Geltungsbereich ausgehen können. Zu den Schank- und Speisewirtschaften zählen neben Restaurants, „Kneipen“ und Imbissstuben zum Beispiel auch Eisdielen, Cafes und Konditoreien, von denen üblicherweise keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu erwarten sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und die damit verbundene Einzelfallprüfung dient der Konfliktbewältigung und soll sicherstellen, dass keine Nachteile und Belästigungen für die nähere Umgebung verursacht werden. Zu prüfen ist die Lage, die Anzahl, die Öffnungszeiten, betriebliche Konzeption, Ausstattung, Raumeinteilung und der Umfang dieser Einrichtungen. Unverträglich sind Schank- und Speise-



wirtschaften wenn sie dem Charakter des Plangebietes, hier Wohnen, widersprechen.

Ergänzend zur generellen Zulässigkeit im 1. Vollgeschoss sind Räume für freie Berufe über die **textliche Festsetzung Nr. 3** ausnahmsweise auch im 2. Vollgeschoss zulässig. Die Einschränkung erfolgt, um zu verhindern, dass Wohnungen zu einem großen Teil in Räume für freie Berufe umgewandelt werden und damit der Anteil der Wohnungen reduziert wird. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen auf den Ausnahmefall führt zu einer der Hauptnutzung – dem Wohnen – untergeordneten Bedeutung. Planungsziel ist es, das innerstädtische Wohnen zu stärken.

Die an die Ausnahmeregelung gekoppelte Einzelfallprüfung soll sicherstellen, dass die Zielsetzung - vor allem das Wohnen zu stärken - durch die Ausübung freier Berufe nicht unterlaufen wird. Außerdem kann hierdurch die kleinräumige Verträglichkeit zwischen Wohnnutzungen und freiberuflich Tätigen sichergestellt und z. B. auch die Art der freiberuflichen Tätigkeit, der Betriebsgröße und der Nutzungszeiten in die Prüfung einbezogen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der freien Berufe beschränkt sich auf das 2. Vollgeschoss, das heißt, im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Hierdurch wird zum einen den berechtigten Interessen der Berufsgruppe der freiberuflich Tätigen Rechnung getragen, zu denen mit den selbständigen Wissenschaftlern, Künstlern, Schriftstellern, Lehrern oder Erziehern sowie den selbständigen Ärzten, Anwälten, Notaren, Ingenieuren und Architekten zahlreiche Berufsgruppen gehören, für die das Plangebiet eine hohe Lagegunst sowohl zum Arbeiten als auch zum Wohnen aufweist. Zum anderen sollen durch die ausnahmsweise Zulässigkeit auf das 2. Vollgeschoss Nutzungskonflikte, zum Beispiel durch Publikumsverkehr im Treppenhaus, von vornherein minimiert und oberhalb des 2. Vollgeschosses eine ungestörte Wohnruhe gewährleistet werden.

Bei der Beurteilung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist insbesondere auf eine Verträglichkeit mit der Wohnnutzung abzustellen. Das entscheidende Kriterium ist die Erhaltung der Wohnruhe, zum Beispiel bei der Anlieferung und den Öffnungszeiten beziehungsweise im 1. Obergeschoss im Hinblick auf die Publikumsintensität. Dem Schutz der Wohnruhe dient auch die Beschränkung der Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe auf das 1. und 2. Vollgeschoss, welche eine Reduzierung des Publikumsverkehrs im Treppenhaus sicherstellt. Dem entsprechend werden die gemäß § 13 Baunutzungsverordnung in Baugebieten die dem Wohnen dienen (§§ 2 bis 4 Baunutzungsverordnung) allgemein zulässigen Räume für freie Berufe nur im 1. Vollgeschoss allgemein zugelassen, im 2. Vollgeschoss nur noch ausnahmsweise zugelassen und in den darüber liegenden Geschossen ausgeschlossen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auf dem 2.015 m<sup>2</sup> großen Vorhabengrundstück wird das Maß der baulichen Nutzung mittels Baukörperfestsetzung unter Zugrundelegung der Grundfläche in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von 6, einer Traufhöhe (TH 56,9 m über NHN) und einer Oberkante baulicher Anlagen (OK 61,2 m über NHN) bestimmt.

### 3.2.1 Grundfläche

#### Zulässige Grundfläche – GR - gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung

Gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE wird über zeichnerische Festsetzung eine durch Baugrenzen allseitig eng umfasste, überbaubare Grundstücksfläche, die vollständig mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden kann, festgesetzt. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** ist geregelt, dass sich die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) durch die zeichnerische Festsetzung in Form einer engen Baukörperausweisung ergibt. Die textliche Festsetzung dient der Klarstellung, da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Grundflächenzahl oder zulässige Grundfläche festgesetzt wird.

Der Baukörperausweisung mit Baugrenzen liegt eine Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zugrunde. Bei einer Grundstücksgröße von 2.015 m<sup>2</sup> errechnet sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung. Auch wenn gemäß § 12 Absatz 3 Baugesetzbuch die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung gebunden ist, wird die Baunutzungsverordnung hier dennoch als Orientierungsmaßstab herangezogen. Demnach wird die zulässige Obergrenze der GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete um eine GRZ von 0,1 überschritten. Bei einer Grundflächenzahl von 0,5 ist dennoch gewährleistet, dass ausreichend große Freiflächen auf dem Grundstück verbleiben, die gärtnerisch gestaltet und von den künftigen Bewohnern zu Erholungszwecken genutzt werden können (siehe hierzu Kapitel II. Punkt 3.2.5 Maß der baulichen Nutzung / § 17 Baunutzungsverordnung). Ein qualifizierter Außenanlagenplan ist Anlage zum Durchführungsvertrag.

#### Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung

Nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 10** wird geregelt, dass unter Berücksichtigung der über Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einschließlich sonstiger Nebenanlagen, eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden darf. Aus der Baukörperfestsetzung, zuzüglich der durch zeichnerische Festsetzung privilegierten Fläche für eine Tiefgarage, errechnet sich eine

Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung von 1.594 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,79. Damit werden die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 10 eingehalten.

Oberirdische Stellplätze und Garagen werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen sind.

Betrachtet man die Grundflächenzahlen der bebauten Bestandsgrundstücke betragen diese zwischen 0,46 auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 42 und 0,68 auf dem Nachbargrundstück Wilmersdorfer Straße 40-41.

Der Durchschnittswert der bebauten Grundstücke im Block 175 liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,48. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung und einer „Neben-GRZ“ bis maximal 0,8 gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Grundfläche und des Versiegelungsgrades in die Umgebung ein. Auch bei Ausschöpfung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Grundfläche verbleiben auf dem Grundstück naturhaushaltswirksame Flächen, die bezogen auf den Bestand eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Förderung der Biotopentwicklung erlauben.

### **3.2.2 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE setzt über zeichnerische Festsetzung sechs Vollgeschosse fest. Die Festsetzung erfolgt mit Bezug auf die südlich und westlich angrenzende in gründerzeitlichem Stil erbaute Blockrandbebauung sowie die geplante, in Umsetzung befindliche Bebauung nördlich des Plangebietes.

### **3.2.3 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe und Oberkante)**

Die zentrale Lage des Geltungsbereiches, in einem Bereich, in dem traditionell hohe Nutzungsdichten mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden bestanden bzw. bestehen, macht eine auf die Höhen der umliegenden Gebäude Bezug nehmende Randbebauung erforderlich.

Abgeleitet aus der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes auf den gegenüberliegenden Straßenseiten Schillerstraße und Rückerstraße sowie der gegenwärtig im Bau befindlichen nördlich angrenzenden sechsgeschossigen Bebauung Rückerstraße 8-17 / Bismarckstraße 78 erfolgt für den Baukörper auf dem Vorhabengrundstück die Festsetzung einer Traufhöhe (TH) von 56,9 m über NHN (Normalhöhennull) (entspricht rund 20,7 m über der Höhenlage des Gehweges) und einer Oberkante (OK) von 61,2 m über NHN (entspricht rund 25,0 m über der Höhenlage des Gehweges). Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Die dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Bestandsgebäude Rückertstraße 6a bis Rückertstraße 3 weisen Traufhöhen von 19,2 m bis 20,3 m und Oberkanten von 22,0 m bis 24,3 m auf. Die Traufhöhen der Gebäude Schillerstraße 71 bis 74 (Wilmersdorfer Arkaden) betragen 18,2 m bis 21,0 m, die Firsthöhen bzw. Oberkanten 20,6 m bis 26,8 m. Die im Bau befindliche Neubebauung wird mit einer Traufhöhe bis 21,1 m und einer Oberkante bis 25,0 m realisiert.

Da Geschosshöhen variieren können, gewährleistet die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht die Einbindung eines Baukörpers in die Höhenentwicklung der näheren Umgebung. Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse erfolgt daher die Festsetzung einer Traufhöhe und einer Oberkante als Höchstmaß. Die Höhenfestsetzungen einer Traufhöhe und einer Oberkante des Baukörpers ermöglichen neben sechs Vollgeschossen ein weiteres Geschoss.

Die Bestandswohngebäude in der Umgebung des Geltungsbereiches weisen überwiegend Satteldächer oder so genannte Berliner Dächer mit Gauben auf. Die Dachgeschosse sind zum größten Teil ausgebaut. Auf dem Vorhabengrundstück soll anstelle eines geneigten Dachs ein weiteres Geschoss oberhalb der Traufhöhe, welches kein Vollgeschoss ist, realisiert werden. Hierdurch soll die das Straßenbild prägende Dachsilhouette in einer zeitgemäßen Form übernommen werden. Die Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Baukörper der Rückertstraße und der Schillerstraße wird dabei aufgenommen und fortgeführt.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 7** ist geregelt, dass die festgesetzte Traufhöhe von 56,9 m über NHN (Normalhöhennull) nicht zwischen den Punkten A, B und C gilt. In diesem Bereich ist eine Oberkante von 61,2 m über NHN festgesetzt, um eine an dieser Stelle städtebaulich gewünschte prägnante Eckbetonung realisieren zu können.

Die Festsetzung der Traufhöhe dient dazu, dass diese entlang der einsehbaren Gebäudeteile eindeutig erkennbar bleibt und das Gebäude insgesamt nicht zu massiv erscheint.

Der städtebaulich exponierte Eckbereich soll dagegen betont werden. Die Traufhöhe gilt deshalb im Bereich der Buchstabenkette A, B, C nicht. Eine städtebaulich vergleichbare Eckbetonung liegt bei dem Eckgrundstück Schillerstraße 41 / Wilmsdorfer Straße 128 vor.

Eckgebäude sind vielfach weithin sichtbar und ziehen generell eine größere Aufmerksamkeit auf sich. Das dem Geltungsbereich gegenüber liegende Eckgebäude Schillerstraße 48 / Rückertstraße 6A, das kurz vor der Wende zum 20. Jahrhundert entstand, weist eine für diese Zeit typische abgeschrägte Ecke auf, die über die Traufe mittels einer Gaupe verlängert wird. Das städtebauliche Motiv der Eckgestaltung soll auch bei dem Wohngebäude auf dem Vorhabengrundstück übernommen werden. Eine Betonung der Ecke soll hier so erfolgen, dass die rechtwinklig aufeinander stoßenden Wände auf einer Länge von jeweils 6 m über die festgelegte Traufkante verlängert werden können.

Abstandsflächen werden hierdurch nicht unterschritten. Eine zusätzliche Verschattung, die sich bauordnungsrechtlich über eine nicht hinzunehmende Einschränkung der Belichtung ausdrückt, ist bei Einhaltung der Abstandsflächen nicht zu erwarten.

Die Höhenbegrenzungen (TH, OK) der baulichen Anlage sind zudem erforderlich für den Nachweis der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 5 der Bauordnung für Berlin zum Nachbargrundstück Schillerstraße 42-44 / Wilmsdorfer Straße 43/45. Aufgrund der leicht abknickenden Grundstücksgrenze Schillerstraße 42-44, liegen diese bereits geringfügig auf dem Nachbargrundstück (0,71 m<sup>2</sup>). Die Höhenfestsetzungen stellen sicher, dass die Überschreitungen auf ein Mindestmaß beschränkt und eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Neubebauung ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch das Kapitel II. Punkt 3.3 Bauweise / Abstandsflächen).

### **Ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Oberkante**

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** wird für das Vorhabengrundstück geregelt, dass oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) baulicher Anlagen ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,4 m und einer Grundfläche von insgesamt 50,0 m<sup>2</sup> zugelassen werden können, wenn diese ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern und technischen Einrichtungen dienen und in einem Neigungswinkel von maximal 60 Grad hinter die straßenseitigen Baugrenzen zurücktreten.

Durch die Beschränkung sowohl der Höhe als auch der Grundfläche soll sichergestellt werden, dass die Dachaufbauten das städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch hinsichtlich ihrer Anzahl nicht dominieren. Die Dachaufbauten sollen den Baukörper nicht prägen, sondern sich unterordnen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der einzelnen Dachaufbauten wird deshalb an die Lage der jeweiligen Aufbauten auf dem Baukörper geknüpft. Die Anlagen sind so anzuordnen, dass sie aus dem öffentlichen Raum möglichst nicht wahrnehmbar sind und in ihrer visuellen Wirkung für jeden Einzelfall überprüfbar bleiben. Aus diesen Gründen wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Dachaufbauten eine Einzelfallprüfung sein. Die Flächen- und Höhenbegrenzungen dienen in Verbindung mit an einzelne Dachaufbauten die in einem Neigungswinkel von 60° hinter die straßenseitigen Baugrenze zurücktreten, geknüpften Ausnahmeregelung dazu, dass der Baukörper durch Dachaufbauten keine zusätzliche durchgehende Oberkante erhält und damit, die sich aus der Umgebung abgeleitete und festgesetzte Gebäudehöhe überschreitet.

Dachaufbauten für technische Einrichtungen können z. B. Aufkantung für Dachbegrünung, Geländer für Terrassen, Unterstellmöglichkeiten, Fahrstuhlüberfahrten oder Austritte für technisches Personal (Schornsteinfeger) sein.

Die Kriterien, die für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung zugrunde gelegt werden, sind oben benannt.

### **Zulässige Überschreitung der Traufhöhe baulicher Anlagen**

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 8** wird für das Vorhabengrundstück geregelt, dass die festgesetzte Traufhöhe von 56,9 m über (NHN) durch optisch durchlässige Bauteile, wie Metallgitter, Draht oder Glas als Geländer oder Sicherungsmaßnahmen um bis zu 1,1 m überschritten werden kann.

Die Traufhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Oberkante macht ein zusätzliches Geschoss möglich. Durch den Versprung können Terrassen vor den Wohnungen entstehen. Abstandsflächen werden hierdurch nicht betroffen. Die Traufhöhe bildet den Abschluss der Wandfläche und ist bestimmend für die wahrnehmbare Gebäudehöhe. Diese Gestaltungsvorgabe - Transparenz der Geländer oder Sicherungsmaßnahmen - dient der Sicherstellung der Wahrnehmung der Traufhöhe / Traufkante. Damit ist gewährleistet, dass die Kubatur und die Proportionen des Baukörpers erhalten bleiben.

Abstandsflächen werden hierdurch nicht unterschritten.

### 3.2.4 Geschossfläche

Für den Baukörper werden 6 Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit der zulässigen überbaubaren Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 2.015 m<sup>2</sup> errechnet sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,98. Analog den Regelungen in § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nur die Flächen in den Vollgeschossen berücksichtigt.

### 3.2.5 Maß der baulichen Nutzung / § 17 Baunutzungsverordnung

Aus der Baukörperausweisung errechnen sich für das Vorhabengrundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,98. Damit wären bei Heranziehung der Baunutzungsverordnung, die für Bebauungspläne gemäß § 30 Absatz 1 und Absatz 3 Baugesetzbuch geltenden Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung für das – der geplanten Nutzung vergleichbare – allgemeine Wohngebiet (WA) überschritten. Für ein allgemeines Wohngebiet wird eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 1,2 zugrunde gelegt. Mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 2,98 werden die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung überschritten.

Die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 Baunutzungsverordnung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die grundstücksbezogene Bebauungsdichte innerhalb des Blocks 175 divergiert sehr stark. Von bisher gänzlich unbebauten Grundstücken entlang der Rückertstraße (eine Neubebauung wird derzeit realisiert) werden Werte bis zu einer Geschossflächenzahl (m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) von rund 5,0 für das Grundstück Bismarckstraße 79-80 ermittelt. Bei den übrigen bebauten Grundstücken mit Blockrandbebauung der Jahrhundertwende 19. / 20. Jahrhundert einschließlich Seitenflügeln und Hinterhäusern liegen die GFZ-Werte zwischen 1,92 (Grundstück Schillerstraße 42-44 / Wilmsdorfer Straße 43, 45) und 3,39 (Grundstück Schillerstraße 40-41).

Die GRZ (m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) liegt zwischen 0,46 (Wilmsdorfer Straße 42) bis 1,0 (Bismarckstraße 79-80).

Bei der Betrachtung der gegenüberliegenden Grundstücke Schillerstraße 69-74 sowie Rückertstraße 3-6A errechnen sich Geschossflächenzahlen mit Werten zwischen 1,85 und 3,92 und Grundflächenzahlen mit Werten von 0,25, überwiegend jedoch liegen sie bei einem Wert von 0,6.

Bei der Betrachtung von bebauten Eckgrundstücken ergeben sich folgende Werte: Rückertstraße 1 und 6A weisen bei einer GRZ 0,66 beziehungsweise 0,65 jeweils eine GFZ von 3,66 beziehungsweise 3,92 auf. Für die Ecke Kaiser-Friedrich-Straße 50, 51 errechnet sich bei einer GRZ von 0,52 eine GFZ von 3,65. An den Ecken Wilmsdorfer Straße 128 und 135 beträgt die GRZ 0,79 bis 0,84 und die GFZ 5,23 bis 5,89.

Das Vorhabengrundstück Schillerstraße 45-47, Rückertstraße 7 fügt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,5 (GRZ) und einer Geschossflächenzahl 2,98 (GFZ) in die Bebauungsdichte der näheren Umgebung ein. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE wird sichergestellt, dass sich der planungsrechtlich ermöglichte Neubau im Plangebiet zusammen mit dem Gebäudebestand als harmonische städtebauliche Einheit präsentiert.

Gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung werden die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgegeben. Gemäß § 17 Absatz 2 Baunutzungsverordnung wird geregelt, dass die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zur Konkretisierung dieser Abwägungsschranke kann auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 3 Baugesetzbuch zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen. Die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Insbesondere kommt den Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung eine Orientierungs- und Leitlinienfunktion zu.

Die Gebäude im Block 175 (zwischen Bismarck-, Wilmersdorfer-, Schiller- und Rückertstraße), in welchem sich auch das Vorhabengrundstück befindet, sind straßenseitig bis auf das Nachbargebäude Schillerstraße 42-44 / Wilmersdorfer Str. 43, 45 in der geschlossenen Bauweise errichtet. Die geschlossene Bauweise ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Des Weiteren orientieren sich die Höhenfestsetzungen (TH, OK) und die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den in der näheren Umgebung vorhandenen First- und Traufhöhen in der Schiller- und der Rückertstraße. Die geplante, nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Bebauung sieht entlang der Rückertstraße ebenfalls die Errichtung von 6-geschossigen Gebäuden und Staffelgeschossen vor.

Um einen Baukörper zu ermöglichen, der sich in die nähere Umgebung sowohl in Bezug auf die Höhenentwicklung als auch unter Berücksichtigung der Ecksituation und im Hinblick auf die Nutzungsvorgaben einfügt, ist die geplante Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung erforderlich.

### Städtebauliche Gründe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE befindet sich in zentraler Innenstadtlage, welche hier durch im Stil der Gründerzeit geformten Städtebau mit geschlossenen Blockrändern und die Nähe zu mehreren bedeutenden Geschäftsstraßen geprägt ist. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche W1 dar. Entlang der

Bismarck- und Wilmersdorfer Straße wird straßenbegleitend in symbolischer Breite eine gemischte Baufläche M1 mit dem Symbol Einzelhandelskonzentration in generalisierter Form dargestellt. Gemischte Bauflächen M1 sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte unter anderem in weiteren zentralen Geschäfts- und Bürolagen der Innenstadt. Gleichzeitig soll auch in solchen zentralen Lagen nach Möglichkeit ein Wohnanteil gesichert werden. Die Ausnutzung der Grundstücke wird im Allgemeinen als sehr hoch beschrieben (siehe Erläuterung zur Legende des Flächennutzungsplanes).

Mit der durch das Vorhaben angestrebten Dichte wird eine Nutzungsintensität erreicht, die der zentralen Lage des Grundstückes in der Nähe der Bismarckstraße und der Wilmersdorfer Straße angemessen ist.

Die städtebauliche Planung verfolgt das Ziel, den historischen Stadtgrundriss entlang der Schiller- und Rückertstraße wieder aufzunehmen und zu ergänzen. Hierzu gehört, neben der Wiederherstellung der Blockrandbebauung, die Fortführung der Höhenentwicklung der Bestandsgebäude insbesondere der südlich und westlich angrenzenden Nachbarblöcke sowie der in Umsetzung befindlichen Bebauung auf den Grundstücken Rückertstraße 8-16, Ecke Bismarckstraße 78, nördlich angrenzend an das Plangebiet.

Die Gestaltung von Eckgebäuden an Straßenkreuzungen hat grundsätzlich eine städtebaulich besonders hohe Bedeutung, da sie gleichzeitig Zielpunkt von Sichtachsen sind. Damit kommt der baulichen Dichte im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes eine maßgebliche, gestaltende Bedeutung zu. Eckausbildungen im innerstädtischen Bereich, die sich an Traufhöhen und Parzellengrößen im Stil der Gründerzeit orientieren, führen regelmäßig zu einem erhöhten Nutzungsmaß.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt, ergänzt durch Regelungen zur Oberkante baulicher Anlagen, die Einfügung des Gebäudes in die Umgebung sicher. Das beabsichtigte Vorhaben gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück.

Die Belange des ruhenden Verkehrs stehen dem geplanten Nutzungsmaß ebenfalls nicht entgegen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE eine ausreichend große Tiefgarage vorsieht, um die nach Einschätzung des Vorhabenträgers benötigten Stellplätze unterzubringen. Eine Zunahme des Park-Such-Verkehrs im öffentlichen Straßenraum ist somit durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wurde ein steigender Wohnraumbedarf (z. B. durch ein weiteres Ansteigen der Einwohnerzahl, der Wohnfläche je Einwohner und dem Trend zu kleineren Haushalten) im Stadtgebiet ermittelt. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtischen Standorten erfolgen, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die ursprüngliche, kriegszerstörte Straßenrandbebauung an der Schiller- sowie an der Rückertstraße wiederherzustellen. Mit einer Neubebauung soll die städtebauliche Situation und das Orts- und Landschaftsbild verbessert, die Innenentwicklung gestärkt und die Wohnnutzung im Innenstadtbereich gefördert werden.



### Ausgleichende Umstände

Einen ausgleichenden Umstand für die nach den Maßstäben des § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung hohe Bebauungsdichte stellt die Lage des Plangebietes in zentraler Innenstadtlage dar. Die günstige Zuordnung zu Arbeitsstätten, Einkaufs- und Dienstleistungsstandorten, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen, durch die sonst notwendige größere Verkehrsabläufe entfallen, ist als ausgleichender Umstand zu werten.

Die vorhandene gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (250 m zur U-Bahn) stellt einen wesentlichen Vorteil dar, mit dem mögliche Nachteile einer hohen Verdichtung ausgeglichen werden können.

Einen ausgleichenden Umstand stellt die Möglichkeit der Nutzung bereits vorhandener sozialer Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Schulen, Kindertagesstätten und öffentlicher Bibliotheken dar.

### Ausgleichende Maßnahmen

Die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 Baunutzungsverordnung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird. Als ausgleichende Maßnahmen sind hier die geplante straßenbegleitende Blockrandbebauung in Form einer Baukörperausweisung, die sicherstellt, dass eine zusammenhängende, qualitativ wertvolle Freifläche im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen wird, zu werten. Die Qualität der Freifläche soll im Hinblick auf Verkehrsimmissionen dadurch gesteigert werden, dass oberirdische Garagen und Stellplätze durch die textliche Festsetzung Nr. 12 ausgeschlossen und Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird sichergestellt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden, Tiefgaragen sind zwingend mit Erdaufschüttungen mit einer Höhe von mindestens 0,6 m zu versehen. Dies ermöglicht auch auf den unterbauten Flächen eine qualitätvolle Bepflanzung. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 werden zusätzlich Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung auf dem Vorhabengrundstück beziehen unter Berücksichtigung sonstiger Nutzungsanforderungen sämtliche Begrünungspotenziale wie Dächer, Hofbereich und Stützmauern (Regelung über den städtebaulichen Vertrag) ein. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf das Wohnumfeld aus, steigern den Wohnwert und tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 zusätzlich Regelungen zur Luftreinhaltung. Diese mit Blick auf die vorhandene und angestrebte hohe Nutzungsdichte im Umfeld sowie im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen dienen ebenfalls dem Schutz und der Verbesserung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und

Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen.

Diese Anforderungen werden vor allem durch die überwiegende Einhaltung der gemäß Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet.

Diese werden im vorliegenden Fall, mit Ausnahme an der östlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Schillerstraße 42-44 / Wilmersdorfer Straße 45, zu den Nachbargrundstücken und zur Straßenmitte eingehalten. Eine geringfügige Unterschreitung der Abstandsfläche (circa 0,71 m<sup>2</sup>) erfolgt zum Nachbargrundstück 42-44 / Wilmersdorfer Straße 43/45. Die geringfügige Unterschreitung resultiert aus dem atypischen Verlauf der leicht nach Westen abknickenden Grundstücksgrenze. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verschattung, verursacht durch die Unterschreitung der Abstandsfläche, sind nicht zu erwarten. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände auch unter gesundheitlichen Aspekten vorhanden, siehe hierzu Auseinandersetzung im Kapitel II. Punkt 3.3 Bauweise / Abstandsflächen.

Durch die Anordnung der Baukörper können in Kombination mit folgenden Aspekten auch bei hoher Verdichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden:

Durch die geplanten textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3 ist sichergestellt, dass nur Nutzungen zulässig sind, die sich nicht negativ auf die geplante Wohnnutzung und die Wohnnutzung in der näheren Umgebung auswirken. Gleichzeitig sind allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen so angeordnet, dass negative Auswirkungen auf die Wohnruhe vermieden werden. Dies erfolgt auch im Hinblick auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE setzt eine störungsfreie Unterbringung der Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage fest und schließt oberirdische Stellplätze aus.

Die Belichtung und Besonnung der Baukörper im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE sowie deren Belüftung sind sichergestellt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen der Planung an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowohl in Bezug auf die Innen- als auch auf die Außenwirkung.

#### Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Das Grundstück im Geltungsbereich ist bereits in Teilen bebaut. Die verdichtete Bauweise in innerstädtischer Lage trägt dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Baugesetzbuch) Rechnung.

Die Festsetzungen sehen den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und die Realisierung einer Tiefgarage vor. Durch die Priorisierung von Tiefgaragen vor oberirdischen Stellplätzen und Garagen soll der Parksuchverkehr vermieden und eine Minimierung zusätzlicher Immissionen wie Schallimmissionen, Feinstaub oder CO<sub>2</sub>-Immissionen erzielt werden.

Weiterhin ist mit den Festsetzungen eine Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen vorgesehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Auch wenn der im Landschaftsplan VII-L-5 vom 14. Dezember 2000 festgesetzte Zielbiotopflächenfak-

tor von 0,6 mit einem Biotopflächenfaktor von 0,52 nicht ganz erreicht werden kann, kann mit den geplanten Maßnahmen (Begrünung der Dachflächen, Erdaufschüttung oberhalb der Tiefgarage, Anlage von ausschließlich teilversiegelten und Vegetationsflächen im Hofbereich, Begrünung der Wandflächen von Grenzmauern) eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Biotopentwicklung erzielt werden. Eine Auseinandersetzung mit der Unterschreitung des Zielbiotopflächenfaktors erfolgt in Kapitel I. Punkt 3.3 Landschaftsprogramm (Lapro), Landschaftspläne.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität werden durch die Festsetzung zur Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoffe mit geringen Emissionen vermieden.

Im Umweltatlas ist in der Bodengesellschaftskarte (2001) als Bodengesellschaft eine Lockersyrosem-Regosol-Pararendzina Abfolge ausgewiesen. Das sind schwach entwickelte Böden aus einer Auffüllung, die aus Bauschutt / Trümmerschutt besteht. Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktion für den Wasserhaushalt, das Filter- und Puffervermögen, die Ertragsfähigkeit, den Lebensraum für seltene und naturnahe Pflanzengesellschaften sowie für die Archivfunktion wird daher als gering bewertet (Umweltatlas Karte der Leistungsfähigkeit 2001). Dem entsprechend weist die Karte Planungshinweise zum Bodenschutz (Umweltatlas 2001) hier nur Böden ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz aus. Nachteilige Auswirkungen auf die Böden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes sind daher nicht zu erwarten.

Die beabsichtigte bauliche Nutzung trägt zur Aufwertung durch die Beseitigung einer Stadtbrache bei. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes liegt nicht vor. Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (in der nach dem 20. September 2013 gültigen Fassung) genannten GRZ- und GFZ-Obergrenzen erfüllen alle in § 17 Absatz 2 Baunutzungsverordnung verankerten Tatbestände und sind aus den genannten städtebaulichen Gründen erforderlich.

Durch die zulässige Überschreitung der Nutzungsmaße resultieren somit keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

### **3.3 Bauweise**

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5** wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 Baugesetzbuch festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, d. h. von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze, errichtet.

Die Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche. Damit wird die Fläche vorgegeben, die unter Berücksichtigung des Nutzungsmaßes bebaubar ist. Damit ist aber nicht die Pflicht verbunden, den Baukörper direkt von Baugrenze zu Baugrenze bzw. Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze zu errichten. Das wird durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erreicht.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise entlang der Schiller- und Rückertstraße dient dem Ziel, die historische städtebauliche Struktur in einem Stadtgebiet, das nahezu ausschließlich durch geschlossene Blockrandbebauung geprägt ist, auch in diesem durch Kriegszerstörung stark beeinträchtigten Bereich des Blockes künftig zu

gewährleisten. Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist zudem sichergestellt, dass durch die Ausbildung einer Brandwand zum Grundstück Rückertstraße 8-12 die baulich räumliche Fassung des Straßenraumes in der Rückertstraße fortgeführt werden kann. In der Schillerstraße werden ebenfalls die Voraussetzungen für eine Schließung des Blockrands entsprechend des dort angrenzend an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 – 41VE geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan) geschaffen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE ermöglichen die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Der Entwurf des Bauvorhabens ist in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umsetzbar.

### Einhaltung der Abstandsflächen

Gemäß § 6 Bauordnung für Berlin müssen die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 m, grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können auch auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Absatz 2 Bauordnung für Berlin).

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf (§ 6 Absatz 1 Satz 3 Bauordnung für Berlin). Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die geschlossene Bauweise wird aus dem bislang geltenden Planungsrecht des Bebauungsplan VII-89 übernommen.

Es kommt auch zu keinen unzulässigen Abstandsflächenüberdeckungen gemäß § 6 Abs. 3 Bauordnung für Berlin.

Die Abstandsflächen des Baukörpers im vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen auf zwei Seiten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Vorgabe, bis Mitte der Straße, wird eingehalten. Die übrigen Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück. Eine geringfügige Unterschreitung der Abstandsfläche (0,71 m<sup>2</sup>) gibt es an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Schillerstraße 42-44 / Wilmersdorfer Straße 43/45.

### Unterschreitung der Abstandsfläche

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird die durch § 6 Absatz 5 Bauordnung für Berlin vorgegebene Tiefe der Abstandsfläche vor der nördlichen Außenwand unterschritten. Entsprechend der im Bebauungsplan zulässigen Traufhöhe (TH) von 56,7 m über NHN (Normalhöhennull), entspricht rund 20,7 m über der Höhenlage des Gehweges, errechnet sich bei einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H eine Abstandsfläche von 8,28 m. Aufgrund der Sondersituation, einer nach circa 17,06 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) leicht nach Westen abknickenden Grundstücksgrenze, fällt eine dreiecksförmige Abstandsfläche in einer Länge von circa 4,26 m und einer Tiefe von circa 0,33 m (circa 0,71 m<sup>2</sup>) auf das Nachbargrundstück Schillerstraße 42-44 / Wilmersdorfer Str. 43/45.

Das Nachbargebäude Schillerstraße 42-44 / Wilmersdorfer Str. 43/45 weicht an der östlichen Grundstücksgrenze von der geschlossenen Bauweise ab, indem der viergeschossige Hauptbaukörper einen Abstand von 15 m zur Grenze einhält. Der seitli-

che Grenzabstand des vorgelagerten eingeschossigen Bauteils beträgt 10 m. Unmittelbar angrenzend an der Grundstücksgrenze befindet sich eine Tiefgaragenzufahrt.

Eine Unterschreitung der von den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Daher ist bei einer Verringerung der Abstandsflächen der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Unterschreitung der Abstandsflächen, die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung, nicht beeinträchtigt.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 27.02.2013 – OVG 2 S 59.12 und OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 19.12.2012 – OVG 2 S 44.12) sind Abweichungen nach § 68 Absatz 1 Bauordnung für Berlin grundsätzlich nur dann in Ausnahmefällen zulässig, wenn von einer atypischen Grundstückssituation auszugehen ist. Eine solche A-typik kann zum Beispiel gegeben sein, wenn ein schräger Grundstücksgrenzverlauf (nicht rechtwinklig zur Straße) vorhanden ist, der dazu führt, dass insbesondere bei einer geschlossenen Bauweise Abstandsflächenanteile auf dem Nachbargrundstück liegen, obwohl das Gebäude in der Bauflucht errichtet wird. Es muss sich um eine Situation handeln, die dazu führen würde, dass eine Bebauung in besonderem Maße erschwert wäre, wenn das Abstandsflächenrecht eingehalten werden müsste. Das ist hier der Fall.

Zum Nachweis der Abstandsfläche auf dem Vorhabengrundstück wäre eine Reduzierung der Gebäudetiefe um 4,3 m auf 8,7 m oder eine Reduzierung der Gebäudehöhe um 10,1 m auf 10,6 m erforderlich. Alternativ könnte das Gebäude von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt errichtet werden. Das widerspricht den in Kapitel II. Punkt 3.2.5 Maß der baulichen Nutzung / § 17 Baunutzungsverordnung beschriebenen städtebaulichen Intentionen – Schließung des Blockrandes, Übernahme der Traufhöhen. Nur durch eine geschlossene Blockrandbebauung, die sich in der Gebäudehöhe an der Bestandsbebauung orientiert, lässt sich eine Verbesserung des Stadtbildes erreichen.

Gegenwärtig befindet sich auf dem Nachbargrundstück Schillerstraße 42-44 / Wilmersdorfer Straße 43/45, östlich angrenzend an die Grundstücksgrenze / Geltungsbereichsgrenze, die Zufahrt einer Tiefgarage. Eine Beeinträchtigung der Belüftung, Belichtung durch Verschattung des Nachbargrundstücks kann, durch die geringfügige Unterschreitung der Abstandsfläche, ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Besonnung ist zu berücksichtigen, dass bereits auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan VII-89) eine fünfgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise, ohne Einschränkung der zulässigen Bebauungstiefe, hätte realisiert werden können.

Es besteht die städtebauliche Absicht, künftigen Vorhaben auf dem Grundstück Schillerstraße 42-44 / Wilmersdorfer Str. 43/45 entsprechend des dort geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan: gemischtes Gebiet, Baustufe V/3, geschlossene Bauweise in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Regelungen der Bauordnung für Berlin von 1958) ebenfalls eine seitliche Grenzbebauung ohne Abstand zu ermöglichen. Auch bei Schließung des Blockrandes sind Beeinträchtigungen des Nachbargebäudes durch die Baukörperfestsetzung nicht erkennbar. Das Vorhaben sieht zur westlichen Grundstücksgrenze hin eine Brandwand vor. Die Gewährleistung des Wohnfriedens ist durch den Abstand der Fensteröffnungen zur östlichen Hauskante, auch im Falle eines zukünftigen Anbaus, sichergestellt.

## Ergebnis

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die geringfügige Unterschreitung der Abstandsfläche zum Nachbargrundstück 42-44 / Wilmersdorfer Straße 43/45

- keine unzumutbare Beeinträchtigung und Verschattung zu erwarten ist,
- keine Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände auch unter gesundheitlichen Aspekten bestehen sowie
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Belüftung, Belichtung und Besonnung berücksichtigt sind.

Auch bei einer Schließung des Blockrands, Umsetzung der geschlossenen Bauweise auf beiden Grundstücken, wirkt sich die Unterschreitung nicht negativ aus, da sich die Abstandsflächen bei geschlossener Bauweise nicht überlagern. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Sozialabstände auf dem Vorhaben Grundstück, wie auch der Wohnungen und Arbeitsstätten auf den Nachbargrundstücken erfüllt werden, wenn die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächenregeln beachtet werden. Diese werden im vorliegenden Fall an drei Seiten, zur Schillerstraße (nach Süden), zur Rückertstraße (nach Westen) und zum Grundstück Rückertstraße 8-17 (nach Norden), eingehalten.

### **3.4 Grünfestsetzungen**

#### Verpflichtung zum Anpflanzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mit dem Ziel eine gärtnerische Bepflanzung des Grundstücks zu gewährleisten, wird in der **textlichen Festsetzung Nr. 9** festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, und zu unterhalten sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter ihnen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass auch nach Anlage der Bepflanzung Sorge getragen wird, diese langfristig zu erhalten.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und die Freiflächennutzung durch künftige Nutzer / Bewohner wirken sich Bepflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das lokale Bioklima aus. Zudem wird gewährleistet, dass sich auf dem Grundstück eine zusammenhängende Grünfläche entwickeln kann, die den Wohnwert, die Wohnqualität erhöht und damit den Wohnbedürfnissen der Bewohner entspricht. Gleichzeitig stellt sie einen „Ausgleich“ für die Überschreitung der Obergrenze dar, damit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Aus diesem Grund werden auch die von Tiefgaragen unterbauten Flächen in die zu bepflanzende Fläche einbezogen.

Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Diese Höhe ist erforderlich, um eine qualitätvolle Bepflanzung und die Standsicherheit möglicher Bäume und Sträucher zu gewährleisten.

Die Planung der Außenanlagen wird im Grün- und Freiflächenplan geregelt, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist.

Innerhalb der nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 11** eine Befestigung von Wegen in wasser- und

luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Flächen aufgrund der direkten Verbindung zum Boden als Versickerungsflächen zur Verfügung stehen.

### Dachbegrünung

Die **textliche Festsetzung Nr. 14** regelt, dass Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen sind. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil von zu begrünenden Dachflächen muss mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen des obersten Geschosses, mindestens jedoch 300 m<sup>2</sup> betragen. Die extensive Begrünung von Dachflächen hat folgende positive Wirkungen:

- Verringerung des Energie- und Wärmebedarf der Gebäude im Sommer und Winter durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung.
- Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser durch (teilweise) Speicherung in der Substratschicht und damit eine Reduzierung des Abflusses der Niederschläge in die Kanalisation sowie durch Verdunstung.
- Staubbindung.
- Lebensraum für Flora (Pflanzen) und Fauna Kleintiere und ein potentieller (Teil-) Lebensraum für Vögel.
- Kaltluftbildung in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der Substratschicht mit positiven Auswirkungen auf Ausgleichsströmungen bei austauscharmen Wetterlagen.

Auch den empfohlenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms (LaPro94) für den Innenstadtbereich wird mit der Festsetzung zur Dachbegrünung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprochen. Begrünte Dächer gehen positiv in die Berechnung des Biotopflächenfaktors ein. Sie tragen dazu bei, dass der festgesetzte Biotopflächenfaktor nahezu erreicht werden kann.

Durch die Verpflichtung zum Bau von Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 15° in Kombination mit der Begrünungsfestsetzung ist planungsrechtlich gesichert, dass tatsächlich ein Gründach entsteht. Bei steiler geneigten Dachformen wäre eine Dachbegrünung technisch nur schwer umsetzbar bis nicht möglich. Die Dachflächen des Vorhabens sind mindestens so zu bemessen, dass auch das Begehen und damit notwendige Pflegearbeiten möglich sind.

Damit ausreichend Spielraum zur Ausgestaltung der Dachflächen verbleibt und eine Nutzung für Dachterrassen, Beleuchtungsflächen und für technische Aufbauten möglich ist, werden die entsprechenden Flächen von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen. Damit dennoch ein ausreichend hoher Anteil der Dachflächen tatsächlich begrünt werden kann, ist festgesetzt, dass der Anteil der zu begrünenden Dachflächen 50 % der Dachflächen des obersten Geschosses betragen muss. Sofern das oberste Geschoss mit einer sehr kleinen Grundfläche realisiert würde, könnte diese Festsetzung dazu führen, dass der zu begrünende Dachflächenanteil sehr klein ausfiele. Aus diesem Grund wird zusätzlich festgesetzt, dass mindestens 300 m<sup>2</sup> Dachfläche begrünt werden müssen.

Gemäß dem Freiflächenplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE ist, ist eine Dachbegrünung in einer Größe von rund 500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit können die Vorgaben aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE erfüllt werden.

### 3.5 Sonstige Festsetzungen

#### Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 12** wird festgesetzt, dass auf dem Vorhaben-grundstück Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Das gilt nicht für Tiefgaragen.

Zur Unterbringung der geplanten Stellplätze ist in der Planzeichnung eine Fläche für eine Tiefgarage (TGA1) privilegiert, die in einer Ebene unterbaut werden kann. Die privilegierte Fläche für die Tiefgarage auf der nicht überbaubaren aber unterbaubaren Grundstücksfläche hat eine Größe von rund 600 m. Die Fläche unter dem Baukörper ist ebenfalls unterbaubar und soll teilweise für die Unterbringung der Stellplätze in Anspruch genommen werden. Vorgesehen ist die Unterbringung von 44 Stellplätzen in der Tiefgarage. Die Einfahrt / Ausfahrt soll ausschließlich von der Rückertstraße über einen Aufzug erfolgen. Dies wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE durch eine 5,0 m breite Einfahrt / Ausfahrt von der Rückertstraße geregelt.

Durch die Festsetzung einer Tiefgarage kann der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen kompensiert werden. Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und wirkt sich ausgleichend auf die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung aus. Eine Störung der Aufenthaltsqualität sowie eine Beeinträchtigung der rückwärtigen Freiflächen durch Lärmimmissionen von Stellplätzen oder Garagen soll mit Blick auf die geplante Wohnnutzung und die hohe bauliche Verdichtung vermieden werden. Die geplanten Stellplätze müssen daher in einer Tiefgarage untergebracht werden.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 13** ist geregelt, dass die Höhenlage der Tiefgaragen, einschließlich der darüber anzulegenden Erdaufschüttung von mindestens 0,6 m, die Höhenlage der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche (Niveau Gehweg) nicht überschreiten darf.

Durch die Regelung soll sichergestellt werden, dass die Tiefgaragengeschosse (nach Auftrag der Erdaufschüttung) analog den Freiflächen mit Bodenanschluss auf der Höhe des Straßenniveaus liegen. Die Festsetzung stellt die Gestaltung einer zusammenhängenden Freifläche sicher und erhöht so die Nutzbarkeit der Freifläche für die Bewohner.

#### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrten entlang der Schillerstraße sowie im nördlichen und südlichen Abschnitt der Rückertstraße werden durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen. Für die Erschließung der Tiefgarage, die über einen Aufzug erfolgen soll, ist in der Rückertstraße eine 5,0 m breite Fläche von dem Ausschluss ausgenommen.

Damit ist sichergestellt, dass nur eine Ein- und Ausfahrt errichtet wird. Konflikte in der Schillerstraße mit der gegenüber liegenden Zufahrt zum Parkhaus des Einkaufszentrums, den „Wilmersdorfer Arcaden“, können ausgeschlossen werden. Die Festsetzung soll dazu beitragen, die Verkehre zu entflechten (Bewohner / Mieter und Besucher des Einkaufszentrums) und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Schillerstraße im Bereich der Zufahrt zu den ‚Wilmersdorfer Arcaden‘ zu vermeiden.



Für die geplante Tiefgarage mit 44 Stellplätzen ist die Anlage einer Ein- und Ausfahrt mit zwei Fahrspuren zur Schaffung geordneter Ein- und Ausfahrverhältnisse für den Fall gleichzeitigen Gegenverkehrs ausreichend. Dies ist erforderlich um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen und Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Planung. Bei der geplanten Tiefgaragenzufahrt mittels Aufzug muss ein Rückstauraum auf dem Vorhabengrundstück vorhanden sein, damit ein Fahrzeug mit Einfahrabsicht auf dem Vorhabengrundstück halten kann, wenn der Aufzug gerade von einem anderen Fahrzeug benutzt wird. Die genaue Lage der Zufahrt wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau verortet. Zusätzlicher Parksuchverkehr entfällt.

### **3.6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind. Dies wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 15** festgesetzt.

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden, zumal hier die unmittelbare Nachbarschaft betroffen ist.

Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Es ist theoretisch aber vorstellbar, dass entgegen der Erwartungen und der langjährigen Praxis solche Feuerungsanlagen errichtet werden. In diesen Fällen ist vom Bauherrn der Nachweis beizubringen, dass die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellen. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ohnehin genehmigungspflichtig.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff gewählt, da die Qualität zum einen durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselmotortreibstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren Stickstoffoxid-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungsanlagen vergleichbar ist.

Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sichergestellt.

Wenn Feuerungen für feste Brennstoffe mit wirksamen Rauchgasreinigungsanlagen zur Begrenzung der Schwefeldioxidemissionen betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubauswurf begrenzt. Solche Anlagen dürfen dann auch in der Innenstadt betrieben werden.

Mit der Festsetzung wird auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und damit werden negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. Damit wird den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und die Aspekte der Nachhaltigkeit werden berücksichtigt.

Mit dieser textlichen Festsetzung wird auch den Vorgaben der Luftreinhalteplanung entsprochen. Die textliche Festsetzung gilt für die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein.

### **3.7 Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsflächen der angrenzenden Straßen - Schillerstraße und Rückertstraße - sind dem Bestand entsprechend bis zu ihrer Straßenmitte festgesetzt, auch wenn es sich in Bezug auf das zu sichernde Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE nur um eine „Ergänzungsfläche“ handelt. Die erneute Festsetzung war hier städtebaulich geboten, um den Bebauungsplan VII-89 in Gänze zu ersetzen. Dem entsprechend werden die über den Bebauungsplan VII-89 (festgesetzt am 5. September 1960) festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Schiller- und Rückertstraße übernommen und als Straßenbegrenzungslinien erneut festgesetzt.

#### Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die **textliche Festsetzung Nr. 16** stellt klar, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch den Bezug zur unterlegten Plangrundlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenlast nicht unnötig zu binden.

### **3.8 Aufhebung bisherigen Planungsrechts**

Die **textliche Festsetzung Nr. 17** stellt klar, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies sind der Bebauungsplan VII-89 sowie der damit in Verbindung befindliche Bebauungsplan VII-A.

## **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In der Bauleitplanung kann in die Eigentümerrechte eingegriffen werden, es werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt (Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland). Es sind daher die öffentlichen und privaten Belange gegenüber zu stellen und abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit höher bewertet wird, als die privaten Belange oder den privaten Belangen der Vorrang gegeben wird. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zu prüfen, ob die Belange des Privaten mit den Belangen der Öffentlichkeit vereinbar sind und umgekehrt. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuch erkennbaren Belange, die nach Lage der

Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden berücksichtigt.

Folgende öffentliche Belange werden in die Abwägung über die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE eingestellt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung neuer Wohnungen in innerstädtischer Lage, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch Stabilisierung / Weiterentwicklung der umliegenden Gebiete,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Zudem ergeben sich nachbarliche Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer hinsichtlich der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Nutzbarkeit dieser Grundstücke.

Bei den privaten Belangen des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers, die erkennbar und von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit,
- die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks und
- die Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung mit ergänzenden Laden- und Dienstleistungsnutzungen / Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss. Gleichzeitig soll durch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die städtebauliche Gestalt sowie das Ortsbild in diesem Bereich insgesamt weiterentwickelt werden.

Öffentliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Das ehemals öffentlich genutzte Grundstück wurde 2007 an den Liegenschaftsfonds übertragen, da öffentliche Nutzungsabsichten nicht mehr bestanden. Sonstige öffentliche Belange, wie z. B. Belange des Denkmalschutzes, werden durch die Planung nicht berührt.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mit der Entwicklung der innerstädtischen brachliegenden Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4 - 41VE umgesetzt. Der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von ehemals für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen wird der Vorrang vor der äußeren Erweiterung der Stadt, durch die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen, eingeräumt.

Angesichts der gegenwärtigen und künftig absehbaren Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt kommt dabei der Schaffung von neuem Wohnraum in der Innenstadt eine hohe Bedeutung zu. Dabei liegt eine der Innenstadtlage angemessene

und für die weitere Umgebung charakteristische Bebauungsdichte im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vor.

Durch die geplante Neubebauung erfährt das Vorhabengrundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Aufwertung. Der geplante Baukörper wird an den historischen Baufluchten ausgerichtet und stellt somit den historischen Stadtgrundriss wieder her und fügt sich gut in das städtebauliche Umfeld ein.

Die Beschränkung von Laden- und Dienstleistungsnutzungen / Nichtwohnnutzungen auf das erste Vollgeschoss beziehungsweise ausnahmsweise auf das zweite Vollgeschoss (Räume für freie Berufe) erfolgt unter anderem zum Schutz der künftigen Bewohner und zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen.

Das private Eigentum gehört in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die Belange betroffener Mieter und Pächter.

Das Vorhabengrundstück liegt seit Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung brach, so dass keine Interessen von Mietern und Pächtern auf dem Grundstück tangiert werden.

Private Belange des Grundstückseigentümers sind ebenfalls nicht betroffen, da der Eigentümer gleichzeitig Vorhabenträger ist und mit dem Antrag vom 28. März 2011 auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine feste Bindung an die Aufstellung und Umsetzung der Planung eingegangen ist. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE, die die privaten Interessen des Eigentümers und Vorhabenträgers ggf. einschränken (Begrenzung der Bebauungsdichte), dienen den Anforderungen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Schutz der benachbarten Grundstücke, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Verbesserung des Stadtbildes, deren Bedeutung diesbezüglich höher gewichtet wird, als die private Baufreiheit. Mit der Eigentümerin wurde im Rahmen der Planaufstellung diesbezüglich Einvernehmen erzielt. Die Inhalte der Festsetzungen wurden laufend zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf abgestimmt. Da sich die betreffende Fläche und das Gebäude vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sind durch die Festsetzungen keine privaten Interessen weiterer Nutzungsberechtigter betroffen.

Mit den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE werden auch keine Eingriffe in die Eigentums- und Nutzungsrechte von Privaten, Mietern / Pächtern der benachbarten Grundstücke Schillerstraße 42-44 / Wilmersdorfer Straße 45 und Rückertstraße 8 bis 12 vorbereitet. Die Eigentümer des Grundstücks Schillerstraße 42-44 / Wilmersdorfer Straße 45 sind durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE nur insofern geringfügig in ihren Interessen berührt, dass durch die geplante Neubebauung im Zusammenhang mit der abknickenden östlichen Grundstücksgrenze eine dreieckige Abstandsfläche in einer Größe von 0,71 m<sup>2</sup> auf dem benachbarten Grundstück liegt (siehe hierzu Kapitel II. Punkt 3.3 Bauweise). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung, Sicherung des Wohnfriedens durch genügenden Sozialabstand sowie ein angemessener visueller Kontakt bleiben sowohl auf dem Vorhabengrundstück als auch dem Nachbargrundstück Schillerstraße 42-44 / Wilmersdorfer Straße 45 gewährleistet. Sonstige private Eigentümer sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

Im Ergebnis war festzustellen, dass weder öffentliche noch private Belange beeinträchtigt werden.

## **5. Durchführungsvertrag**

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch verpflichtet (Durchführungsvertrag § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch).

Um diese gesetzlich geforderten Verpflichtungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erfüllen, wird vor Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die vertragliche Regelung erlaubt es, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur das konkrete Vorhaben zu ermöglichen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemeiner zu beschreiben und sich im Durchführungsvertrag mit seinen Anlagen auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 sehen zusätzlich zu den vom Vorhabenträger geplanten Nutzungen, gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1, weitere Nutzungen vor, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Bei einer von der Genehmigung abweichenden Nutzung muss eine Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen.

Der Durchführungsvertrag enthält neben der Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens auf Grundlage der Projektunterlagen im Wesentlichen Regelungen zu folgenden Punkten:

- Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb vereinbarter Fristen entsprechend der Projektplanung und dem Freiflächenplan, die Anlage des Durchführungsvertrages sind,
- grünplanerische Ausgestaltung der Freiflächen und die Einbindung der hierbei geplanten Nebenanlagen in die Grünplanung,
- Regelungen zur Farbgebung und zur Materialität des Gebäudes,
- Lage der Tiefgaragen- / Aufzugzufahrt (zusätzlich zur Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan),
- Übernahme der Kosten für Wiederherstellungs- und Umbauarbeiten am öffentlichen Straßenland der Schiller- sowie der Rückertstraße infolge der Baumaßnahme durch den Vorhabenträger,
- Durchführung der erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen, sofern Bodenbelastungen festgestellt werden sollten, durch den Vorhabenträger.
- Ausschluss der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Wohnungen des Vorhabens.

### III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wird abgesehen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch erfüllt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch aufgestellt. Weiteres dazu in Kapitel IV Punkt 1. Bebauungsplan der Innenentwicklung.

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 des Baugesetzbuches vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inklusive Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Schadstoffe und so weiter).

#### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a Baugesetzbuch):

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE wirken sich gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan VII-89) nicht negativ auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die biologische Vielfalt aus. Durch die zulässige Wiederherstellung einer Blockrandbebauung kann sich das Ortsbild entsprechend der umgebenden Bebauung fortentwickeln. Hierdurch kann das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflusst werden.

#### Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch):

Im näheren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE sind keine der genannten Schutzgebiete (Natura 2000) vorhanden. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der nächstgelegenen Schutzgebiete (Flora-Fauna-

Habitat / Vogelschutzgebiet Grunewald beziehungsweise das Naturschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Fließwiese Ruheleben) sind nicht zu erwarten.

#### Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7c Baugesetzbuch):

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in einem zentral gelegenen Innenstadtgebiet, welches aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der Verkehrsanlagen als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Betrachtungen der Erholungsnutzung sind hier nur bezogen auf die zukünftigen Bewohner relevant.

Wie aus den Karten zum Umweltatlas Berlin zur Lärmbelastung (Stand: 2012) zu entnehmen ist, war die Lärmbelastung südlich der Bismarckstraße, bedingt durch die bislang fehlende straßenbegleitende Bebauung, ausgedrückt über den Lärmindex sehr hoch. Entlang der Rückertstraße ist in Höhe des Vorhabengrundstückes für den Fassadenpegel ein Tag-Abend-Nacht-Index  $L_{DEN}$  von >55-60 dB(A) und ein Nacht-Index  $L_{night}$  von >50-55 dB(A) verzeichnet. Durch die Neubebauung Rückertstraße 8-17 / Bismarckstraße 78 ergibt sich zukünftig eine völlig veränderte Situation für die Schiller- und die Rückertstraße. Es kann ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) am Tag, 45 dB(A) in der Nacht) im Bereich des Vorhabengrundstückes und in der näheren Umgebung eingehalten werden können.

Aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes selbst sind keine wesentlichen Emissionen zu erwarten, die Auswirkungen auf angrenzende Misch- bzw. allgemeine Wohngebiete haben könnten.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 – 41VE nicht negativ auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung auswirken. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit der Menschen sowohl im Plangebiet als auch angrenzend an das Plangebiet zu erwarten.

#### Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7d Baugesetzbuch):

Die Planung bringt keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes mit sich.

#### Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7e Baugesetzbuch):

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Anwendung der derzeit geltenden technischen Richtlinien im Gebäudeneubau, der Energieverbrauch des neu entstehenden Gebäudes entsprechend niedrig ausfallen wird. Der Anschluss der Gebäude an die Fernwärme ist möglich.

Mit der textlichen Festsetzung Nummer 15 wird außerdem festgesetzt, dass nur solche Brennstoffe im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE Verwendung finden dürfen, deren Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind. Dies trägt zu einer Vermei-

derung von Emissionen bei und wirkt sich somit positiv auf den bezirklichen Klimaschutz aus.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebietes von Berlin als sichergestellt angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und –arten ist nicht zu rechnen.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7f Baugesetzbuch):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Die wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014, die im Mai 2014 in Kraft tritt, verwiesen.

#### Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Absatz 6 Nummer 7g Baugesetzbuch):

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE lag im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII-L-5 (siehe hierzu auch Kapitel I. Punkt 3.3 Bauweise / Landschaftsplan).

Insgesamt hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Umweltfachplanungen.

#### Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Absatz 6 Nummer 7h Baugesetzbuch):

Mit der textlichen Festsetzung Nummer 15 wird die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL bzw. anderer Brennstoffe, deren Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind, geregelt. Die Planung steht damit der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

#### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Absatz 6 Nummer 7i Baugesetzbuch):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen beziehungsweise sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

#### Ergebnis:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE nach Prüfung des § 1 Absatz 6 Nummer 7a-i Baugesetzbuch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Viel-



mehr entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Wiederherstellung der Siedlungsstruktur durch die Aufwertung des Ortsbildes mit einer dem Wohnen dienenden Blockrandbebauung den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Mittels der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE werden durch die Grünfestsetzungen weitere positive Auswirkungen auf die Umwelt, beispielsweise bezüglich der Rückhaltung von Niederschlagswasser durch die Dach- und Hofbegrünung bewirkt.

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

### Belange des Allgemeinwohls

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde Planungssicherheit für die Eigentümerin des Grundstücks sowie die Bewohner und Beschäftigten der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung des Grundstücks.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen schwerpunktmäßig dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Darüber hinaus werden mit den Festsetzungen, von allgemein zulässigen Läden und Räumen für freie Berufe sowie ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Erdgeschoss und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe im zweiten Vollgeschoss, die Belange der Wirtschaft berücksichtigt, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung weiter verbessert und Arbeitsplätze geschaffen. Damit werden die Planungsgrundsätze / -leitlinien gemäß § 1 und § 13 Absatz 2 Nummer 3 Baugesetzbuch berücksichtigt.

Die Festsetzungen setzen die vorhandene Nutzungsstruktur an der Nahtstelle von allgemeinem Wohngebiet und gemischtem Gebiet mit einem hohen Ladenbesatz in Form eines dem Wohnen dienenden Gebietes fort. Die Festsetzung einer Tiefgarage schafft die Voraussetzungen zur Unterbringung der Pkw auf dem Grundstück. Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie die Festsetzung zur Bepflanzung auf dem Grundstück tragen zur Aufwertung der Freiflächen des Grundstücks bei.

Die Zielrichtung, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt wird, entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtischen Standorten entspricht der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung.

### **3. Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der derzeit und künftig im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### **4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung**

#### Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine.

#### Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

### **5. Weitere Auswirkungen**

#### Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europaanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 sind die Auswirkungen eines Bebauungsplanes hinsichtlich der Belange von Gender Mainstreaming in die Abwägung mit einzustellen.

Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.

## **IV. VERFAHREN**

### **1. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 - 41VE schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung des Grundstücks. Er wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch wurden vorab geprüft und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestätigt.

### Durchführung des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit wird an die Bodenschutzklausel in § 1a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch angeknüpft.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind daher abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Somit werden solche Planungen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Diese Formulierung nimmt Bezug auf den § 1 Absatz 6 Nr. 4 Baugesetzbuch. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die geplante Entwicklung des Grundstücks Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 ist eine Maßnahme der Innenentwicklung durch die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-89 überplant wird. Diese Überplanung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE erfüllt den Tatbestand der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“. Weiterhin sind die zu beplanenden Flächen unzweifelhaft dem bestehenden Siedlungskörper zuzuordnen. Durch die Planung erfolgt keine Ausweitung des bestehenden Siedlungskörpers in den Außenbereich; die geplante Nutzung verdichtet den bestehenden Siedlungsbereich vielmehr nach.

Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets zielt auf die Intention der Gesetzesnovelle ab. Die Flächeninanspruchnahme wird durch die gezielte Entwicklung des im Innenbereich gelegenen Plangebiets verringert und die Innenentwicklung wird durch die Nachverdichtung der bislang als Kindertagesstätte genutzten Fläche gestärkt.

### Schwellenwerte (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch)

Gemäß § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das be-

beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 (§ 13a Absatz 2 Baugesetzbuch).

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE wird ein Baukörper mit einer sich aus den Baugrenzen ergebenden zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baugesetzbuch von rund 1.000 m<sup>2</sup>, damit insgesamt weniger als der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch, festgesetzt.

Es werden keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen (§ 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch).

#### Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren (§ 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch)

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag begründen weder eine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Es bestanden keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (d. h. die Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie) beeinträchtigt werden (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch). Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf befinden sich die Natura 2000 Gebiete Forst Grunewald und Fließwiese Ruhleben.

Im Ergebnis wurde durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt. Die Voraussetzungen des § 13a des Baugesetzbuches sind damit erfüllt; Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin über den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch erfolgte am 8. Februar 2013.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch liegen vor.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 Baugesetzbuch.

setzungsbuch als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

## **2. Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf 4 - 41VE - Verfahren**

### Mitteilung über die Änderungsabsicht und Rückäußerung

Mit Schreiben vom 5. April 2011 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt wurde.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben vom 13. April 2011 mit, dass gegen die Planungsabsicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Die Einstufung erfolgte nach § 6 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch wurden bestätigt.

### Bezirksamtsbeschlüsse zur Bearbeitung von Bebauungsplänen

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. Januar 2013 nachfolgende Beschlüsse gefasst:

1. Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens 4-41  
für das Grundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg.
2. Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE  
für das Grundstück Schillerstraße 45-47 / Rückertstraße 7 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg.
3. Beschluss zur verfahrensmäßigen Bearbeitung nach § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch und zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Absatz 3 Baugesetzbuch  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4 – 41VE soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 Baugesetzbuch) und die Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.
4. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
5. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch  
Offenlagebeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 – 41VE

### Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Im Amtsblatt für Berlin vom 8. Februar 2013 (Nr. 6) wurden auf Seite 217 die Beschlüsse des Bezirksamtes vom 22. Januar 2013 bekannt gemacht:

1. Der Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanes 4-41.

2. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 4 - 41VE.
3. Der Beschluss über die verfahrensmäßige Bearbeitung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Absatz 3 Nummer 2 Baugesetzbuch.
4. Es fand keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne von § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch statt. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 11. Februar 2013 bis einschließlich 15. März 2013 während der Sprechzeiten, Dienstag und Freitag – sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten – im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 4135, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin sowie im Internet ([www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de)) über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zur Planung äußern.

Die Äußerungen werden nach Abwägung in die weitere Planung einfließen.

#### Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 Baugesetzbuch

Innerhalb des Unterrichtszeitraumes haben sich zwei interessierte Bürger über die Planung informieren lassen. Es gingen während der Beteiligung weder schriftlich noch mündlich Anregungen oder Hinweise zu den Planungen ein. Auch vom Beteiligungsformular im Internet wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Unterrichtung hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 – 41VE.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

##### Beteiligungsverfahren - Art und Weise -

Das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - hat 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 26. April 2013 zur Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE vom 15. Januar 2013 und der Begründung vom 23. April 2013 aufgefordert.

Entsprechend dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorgegebenen Schlüssel erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die vorgesehene Anzahl von Bebauungsplanentwürfen und Begründungen.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch eine Frist von einem Monat gesetzt. Als Datum für die Rückäußerungen wurde der 31. Mai 2013 angegeben. Dabei wurde der Postweg berücksichtigt.

### Beteiligungsverfahren - Stellungnahmen -

Bis zum vorgegebenen Termin gaben 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf und der Begründung ab.

Bei vier Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, wurde davon ausgegangen, dass die von diesen Behörden zu vertretenden Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4 - 41VE nicht berührt sind.

### Beteiligungsverfahren - Auswirkungen -

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4 - 41VE und zur Begründung haben nach Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch zu keiner Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes geführt. Anpassungen in der Begründung wurden, wie folgt, vorgenommen:

#### I. 2.6 Technische Infrastruktur

Ergänzung der Aussagen zu den Leitungsbeständen und der Hinweise zur Regenentwässerung.

#### I. 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Bismarckstraße und der Wilmersdorfer Straße gemischte Baufläche M1 mit dem Symbol Einzelhandelskonzentration in generalisierter Form dar.

#### I. 3.9 Altlasten

Aufnahme als ein eigenständiger Punkt, der bisherige Text entsprechend den Hinweisen der Abt. Jugend, Familie, Schule, Sport und Umwelt - Umwelt- und Naturschutzamt - aktualisiert.

#### III. 1. Auswirkungen auf umweltrelevante Aspekte

Ergänzung der Ausführungen zum Thema Schutzgut Boden und der Belange des Artenschutzes.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 4 - 41VE berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht notwendig.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird das Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einer Zusammenfassung mitgeteilt.

### Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 – 41VE

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 19. November 2013 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 162 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 – 41VE beschlossen. Aufgrund der geän-

dernten Rechtsprechung zur Festsetzung von Grundflächen und Grundflächenzahl wird eine textliche Festsetzung zur Klarstellung aufgenommen.

#### Bezirksamtsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 19. November 2013 den Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4 - 41VE und die Begründung auf Grundlage des § 13a Absatz 3 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.

#### Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde über die Beschlüsse des Bezirksamtes vom 19. November 2013, über die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch informiert.

#### Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt für Berlin

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 – 41VE und der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde am 20. Dezember 2013 auf Seite 2593 bekannt gemacht. Es wurde auch bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird.

Auf die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 4 - 41VE und der Begründung wurde durch amtliche Anzeigen am 3. Januar 2014 in den Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) und auf der Homepage des Bezirkes hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden als Beteiligte (§ 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch) über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 informiert.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung - § 3 Abs. 2 BauGB

##### Beteiligungsverfahren - Art und Weise -

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4 - 41VE vom 20. Dezember 2013 und der Begründung vom 20. Dezember 2013 wurde in der Zeit vom 6. Januar 2014 bis einschließlich 7. Februar 2014 im Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – durchgeführt.

Den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 4 - 41VE, die dazugehörige Begründung und das Grundstücksverzeichnis am Arbeitsplatz der Sachbearbeiterin zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die Öffentlichkeit und die interessierten Bürger/innen konnten sich von Montag bis Mittwoch in der Zeit von 8.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch au-



ßerhalb dieser Zeiten, informieren lassen und Stellungnahmen direkt vorbringen. Zu diesem Zweck lagen Listen aus, in die sich Einsichtnehmende eintragen konnten.

Im Internet konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf mit seinen geplanten Festsetzungen und die dazugehörige Begründung unter [www.bebauungsplan.-charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.bebauungsplan.-charlottenburg-wilmersdorf.de) während der Auslegungszeit abgerufen werden.

#### Beteiligungsverfahren - Stellungnahmen -

Während der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes und der Begründung ließen sich im Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung - zwei Bürger informieren. In die ausliegenden Listen trug sich keiner davon ein. Mündliche Anregungen wurden nicht vermerkt. Es gingen vier schriftliche Stellungnahmen ein.

Fünf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab und teilten mit, dass sie keine Bedenken gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 - 41VE haben.

Das Angebot, über das Internet Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzugeben, wurde nicht wahrgenommen.

#### Beteiligungsverfahren - Ergebnis -

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4 - 41VE und zur Begründung führen nach Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch zu keinen Änderungen im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten - keine Bedenken - und wurden zur Kenntnis genommen.

#### Weiteres Verfahren

Dem Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 4 - 41VE vom 20. Dezember 2013 mit der Begründung im Rahmen des Festsetzungsverfahrens gemäß § 6 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Bezirksverwaltungsgesetz zur Zustimmung vorgelegt.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen in der Bezirksverordnetenversammlung wird der Bebauungsplanentwurf gemäß § 6 Absatz 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt.

Sobald die Senatsverwaltung erklärt, dass sie keine Beanstandungen erhebt oder die dafür nach dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches vorgesehene Erklärungsfrist verstrichen ist, setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 - 41VE vom 20. Dezember 2013 gemäß § 6 Absatz 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 36 Absatz 2 Buchstabe c Bezirksverwaltungsgesetz als Rechtsverordnung fest und verkündet dies gemäß § 1 Verkündungsgesetz (VerkG) im Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin.

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

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB) – Altfassung** – in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 1 Baugesetzbuch Gebrauch gemacht. Ab dem 20. September 2013 wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 4 - 41VE nach dem Baugesetzbuch in der nachfolgenden Fassung durchgeführt.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Berlin, 15. April 2014

N a u m a n n  
Bezirksbürgermeister

S c h u l t e  
Bezirksstadtrat