

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan VII-272ba

für das Gelände zwischen Gutenbergstraße, Hannah-Karminski-Straße,  
Salzufer (einschließlich) und Margarete-Kühn-Straße

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf  
Ortsteil Charlottenburg -

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>I. Planungsgegenstand .....</b>                          | <b>3</b>     |
| I.1. Anlass und Erfordernis .....                           | 3            |
| I.2. Plangebiet.....  | 4            |
| I.2.1. Lage, bauliche Nutzung und Verkehrsanbindung .....   | 4            |
| I.2.2. Baugrund und Altlasten.....                          | 4            |
| I.2.3. Historische Entwicklung und Denkmalschutz.....       | 5            |
| I.2.4. Planerische Ausgangssituation .....                  | 5            |
| I.2.4.1. Flächennutzungsplan .....                          | 5            |
| I.2.4.2. Landschaftsprogramm.....                           | 6            |
| I.2.4.3. Baunutzungsplan.....                               | 6            |
| I.2.4.4. Bebauungspläne .....                               | 6            |
| I.2.4.5. Baulasten .....                                    | 7            |
| I.2.4.6. Bereichsentwicklungsplanung .....                  | 7            |
| I.2.4.7 Städtebaulicher Rahmenplan .....                    | 7            |
| I.2.4.8 Bebauungsplanentwurf VII-272 .....                  | 7            |
| <b>II. Planinhalt .....</b>                                 | <b>8</b>     |
| II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....             | 8            |
| II.2. Intention des Plans.....                              | 8            |
| II.3. Abwägung der einzelnen Festsetzungen.....             | 9            |
| II.3.1. Art der baulichen Nutzung.....                      | 9            |
| II.3.2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise.....             | 9            |
| II.3.3. Überschreitung der Nutzungsmaße .....               | 11           |
| II.3.4. Öffentliche Verkehrsflächen .....                   | 13           |
| II.3.5. Festsetzungen zum ruhenden Verkehr .....            | 14           |
| II.3.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen ..... | 14           |
| II.4. Textliche Festsetzungen.....                          | 15           |
| <b>III. Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>           | <b>20</b>    |
| III.1. Städtebauliche Auswirkungen .....                    | 20           |
| III.2. Auswirkungen auf Arbeitsstätten .....                | 20           |
| III.3. Auswirkungen auf die Umwelt .....                    | 21           |
| III.4. Haushaltmäßige Auswirkungen .....                    | 23           |
| <b>IV. Verfahren.....</b>                                   | <b>23</b>    |
| <b>V. Rechtsgrundlagen .....</b>                            | <b>30</b>    |

## I. Planungsgegenstand

### I.1 Anlass und Erfordernis

Die stadtplanerischen und bodenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Gebietes zwischen Spree, Franklinstraße, Salzufer und Englischer Straße - als Teil der sog. "Spreestadt Charlottenburg" - haben sich seit der Wiedervereinigung 1990 grundlegend verändert. Industrieansiedlungen sind dort nicht mehr zu erwarten. Wegen der spreeorientierten, zentralen Lage ist dieses Gebiet aber für tertiäre Nutzungen und das Wohnen attraktiv. Der Flächennutzungsplan von 1994 trug dem bereits mit der vorwiegenden Darstellung von Mischbauflächen Rechnung.

Für den Block 69 wird vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf eine entsprechende Umnutzung angestrebt. Dies erfordert aber eine weitgehende städtebauliche Neuordnung und die Herstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen. Die gewünschte Neuordnung soll bei voller Gewährleistung der Standortsicherheit der ansässigen Betriebe erfolgen. Um einen geordneten Ablauf dieser Transformation sicherzustellen, sollen die städtebaulichen Planungsziele planungsrechtlich eindeutig und verbindlich gefasst werden. Das bisher bestehende Planungsrecht (Bauutzungsplan und Bebauungsplan VII-97, jeweils in Verbindung mit dem Bebauungsplan VII-A) ermöglichte keine Umsetzung der geplanten Umstrukturierung.

Gemeinsam wurde durch das Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zwischen 1993 und 1995 mittels diskursivem Verfahren, städtebaulichem Wettbewerb und städtebaulichem Rahmenplan das Leitbild für die zukünftige Verkehrserschließung, Nutzungsverteilung und Raumstruktur bestimmt.

Das Leitbild hat seinen planungsrechtlichen Niederschlag im Entwurf des Bebauungsplans VII-272 gefunden. Nach Durchführung der Trägerbeteiligung für diesen Plan - mit dem Ziel, für die öffentlichen Flächen Planungssicherheit zu erlangen - wurde der Geltungsbereich durch Bezirksamtsbeschluss vom 12. Dezember 2000 in drei Geltungsbereiche (Bebauungspläne VII-272a, -b und -c) aufgeteilt. Für die Baublöcke, in denen konkretisierte Bauabsichten bereits zu diesem Zeitpunkt bestanden, sollten kurzfristig die erforderlichen Baurechte geschaffen werden.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VII-272b geplanten Bauvorhaben konnten auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Gegebenheiten nicht genehmigt werden. Der Bebauungsplanentwurf VII-272 hatte hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht die Reife, die § 33 Baugesetzbuch (BauGB) für Baugenehmigungen auf dieser Rechtsgrundlage verlangt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung war daher die Aufstellung des Bebauungsplans VII-272b erforderlich.

Nach Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB für den Bebauungsplan VII-272b erfolgte durch Beschluss des Bezirksamtes vom 20. November 2001 eine erneute Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VII-272b. Während sich hinsichtlich der geplanten Kerngebiete im südlichen Teil des Geltungsbereichs keine wesentlichen Änderungen ergaben, sollten die geplanten Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete und das zunächst geplante Mischgebiet im

nördlichen Teil nochmals konkretisiert werden. Infolge dieser Teilung umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-272ba nunmehr den Bereich zwischen Gutenbergstraße, Hannah-Karminski-Straße, Salzufer und Margarete-Kühn-Straße (Kerngebiete ohne Wohnanteil). Der nördlich angrenzende Bebauungsplan VII-272bb umfasst den Bereich zwischen Spreeufer, Hannah-Karminski-Straße, Gutenbergstraße und Margarete-Kühn-Straße. (Kerngebiet, Wohngebiete und öffentlicher Ufergrünzug). Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan VII-272bb wird erst dann fortgesetzt, wenn die Konkretisierung der Planinhalte für diesen Bereich abgeschlossen sein wird.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan VII-272ba sollte zügig fortgesetzt werden, um kurzfristig neues Baurecht für geplante Bauvorhaben zu schaffen.

## **I.2 Plangebiet**

### **I.2.1 Lage, bauliche Nutzung und Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet umfasst zwei Baublöcke zwischen dem Landwehrkanal (Salzufer) im Süden, der Gutenbergstraße im Norden sowie der Margarethe-Kühn-Straße. (ehemalige Planstraße F) und der Hannah-Karminski-Straße (ehemalige Planstraße D) im Westen und Osten. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,6 ha. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Technischen Universität Berlin und nahe der Spree und der Parkanlagen des Tiergartens.

Das Plangebiet wurde durch ein Bürogebäude (Salzufer 6), eine Halle (Salzufer 7) und einen Parkplatz (Salzufer 8) baulich genutzt. Die Verkehrsanbindung erfolgte ausschließlich vom Salzufer. Eine weitergehende Erschließung hat sich in der Vergangenheit angesichts der langgestreckten Parzellen zwischen Salzufer und Spree erübrigt. Die Ansiedlung der Firma Siemens vor gut einhundert Jahren führte dazu, dass die Hobrechtplanung, die überwiegend ein kleinteiliges Erschließungsraster vorsah, an diesem Ort - wie aus den gleichen Gründen auch an anderen Stellen der Stadt - nicht realisiert werden konnte.

Vom Geltungsbereich sind sowohl die Berliner Westcity als auch das Berliner Zentrum schnell über das vorhandene Straßennetz zu erreichen. Das Gebiet ist über die Marchstraße und die Straße des 17. Juni an mehrere Buslinien angebunden. Die nächste U-Bahn-Station befindet sich am Ernst-Reuter-Platz, die nächste S-Bahnstation ist der Bahnhof Tiergarten.

Trotz seiner attraktiven Lage zwischen zwei Wasserläufen ist das gesamte Plangebiet praktisch nicht erlebbar. Erst durch die im weiteren geplante Herstellung der uferbegleitenden Grünfläche entlang der Spree, und der daran anschließenden Bebauung (nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-272bb) sowie der neuen Verkehrsanlagen innerhalb des Gebietes wird es in den Stadtraum integriert.

### **I.2.2 Baugrund und Altlasten**

Wegen seiner Nähe zur Spree und zum Landwehrkanal herrscht im gesamten Geltungsbereich ein hoher Grundwasserstand vor. Der Grundwasserspiegel

stand 1995 bei ca. 30,70 m über NN. Das Grundwasser steht heute ca. 2 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Der bisher höchste Grundwasserstand wurde 1945 mit 31,70 m über NN gemessen.

Das Grundstück Salzufer 6-8 wird aufgrund seiner über 100-jährigen industriellen Vornutzung (u.a. Fabrik zur Herstellung von Lacken und Farben, Elektroartikel, Heizöllager, Betriebstankstellen) im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter der Nr. 1005 als Altstandort geführt.

Anhand der Ergebnisse der vom Grundstückseigentümer veranlassten Altlastenerkundung werden zur Umsetzung der Planziele Maßnahmen zur Risiko- und Gefahrenminderung erforderlich.

Das Umweltamt des Bezirkes hat einem vom Grundstückseigentümer beauftragten Sanierungsplan zugestimmt. Im Zusammenhang mit den inzwischen bereits vollzogenen Baumaßnahmen und den dabei durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen, gelten die Flurstücke 338 und 337 (neue Bezeichnung 390) als saniert. Der Sanierungsplan sieht vor, dass die erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen im Zuge der geplanten Umnutzung auch für alle weiteren im Geltungsbereich liegenden unbebauten Flächen in gleicher Weise erfolgen soll.

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. für die ein diesbezüglicher Verdacht nicht ausgeräumt ist, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### **I.2.3 Historische Entwicklung und Denkmalschutz**

Das Plangebiet ist Teil des bereits seit 1830 entstandenen Gewerbe- und Industriebandes entlang der Spreeschleife. Bis heute wird das Gebiet von der ab 1875 einsetzenden ersten Randwanderung der Berliner Industrie geprägt. Obwohl schon ab 1895 eine zweite Randwanderung einsetzte, wurden die Industriestandorte im Plangebiet weiter ausgebaut. Bis zur Gründung der Siemensstadt lag hier der Fertigungsschwerpunkt der Firma Siemens, die sich erst nach 1945 weitgehend aus dem Plangebiet zurückzog.

Auf dem Grundstück Salzufer 6-8 befindet sich heute noch das in den Jahren 1925 und 1926 nach Plänen des Architekten Hans Hertlein errichtete Gebäude der Telephon-Apparat-Fabrik E. Zwietsch & Co. Dieses Gebäude wird als Baudenkmal in der Denkmalliste Berlin (Stand: Mai 2006) geführt. Das Denkmal bildet, ursprünglich als Erweiterungsbau der Bebauung auf dem ehemaligen Nachbargrundstück errichtet, mit diesem einen Gebäudekomplex.

### **I.2.4 Planerische Ausgangssituation**

#### **I.2.4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-272ba nahezu vollständig als gemischte Baufläche M1 (hohe Nutzungsintensität und -dichte; vorwiegend Kerngebietscharakter) dar. Entlang der inzwischen verlängerten Gutenbergstraße stellt der FNP eine

gemischte Baufläche M2 (mittlere Nutzungsintensität und -dichte; vorwiegend Mischgebietscharakter) dar. Entlang des Salzufers wird ein Grünzug dargestellt. Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Die geplanten Kerngebiete sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dieser Darstellung zu entwickeln. Eine Übereinstimmung der Ziele dieses Bebauungsplans mit den übergeordneten Zielen der Landesplanung ist insofern gegeben.

#### **I.2.4.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (Stand: Mai 2006) sieht entlang der Ufer von Spree und Landwehrkanal die Neuanlage eines Grünzuges vor. Der Geltungsbereich wird als gemischt genutzter, städtischer Übergangsbereich beschrieben, für den folgende Ziele formuliert werden:

- Erhalt/Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Entwicklung eines Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen in Randbereichen zu sensiblen Nutzungen
- Erhalt/Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und von Stadtplätzen

#### **I.2.4.3 Baunutzungsplan**

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 setzt als übergeleiteter Bebauungsplan (i.V.m. der Bauordnung vom 21. November 1958 und den f. f. Straßen- und Baufluchtlinien) für die westliche Hälfte des Geltungsbereiches Reines Arbeitsgebiet, Baustufe 6, GRZ 0,6 und BMZ 8,4 fest. Der Baunutzungsplan wurde durch den Bebauungsplan VII-A übergeleitet (siehe unten).

#### **I.2.4.4 Bebauungspläne**

- a) Der Bebauungsplan VII-97 in der am 6. April 1967 festgesetzten Fassung setzt für die Grundstücke zwischen Hannah-Karminski-Straße und Otto-Dibelius-Straße Industriegebiet, GRZ 0,7; BMZ 9,0 sowie geschlossene Bauweise fest. Entlang der Spree werden ein 10 m breiter und entlang des Salzufers ein 4,5 m breiter Streifen als nichtüberbaubare, private Grünfläche ausgewiesen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche des Salzufers wird mit 21,9 m festgesetzt.
- b) 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 (BauNVO) vom 26. November 1968 umgestellt.

Diese Festsetzungen - wie auch die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien im Geltungsbereich - werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-272ba aufgehoben.

#### **I.2.4.5 Baulasten**

Für die Grundstücke im Plangebiet sind folgende Baulasten eingetragen:  
- Vereinigungsbaulast für die Grundstücke mit den Flurstücken 338 und 337 (neue Bezeichnung 390).

#### **I.2.4.6 Bereichsentwicklungsplanung**

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor. Gemäß dem aktuellen Nutzungskonzept ist das Plangebiet als Kerngebiet aufgeführt. Das Plangebiet wird durch eine Verkehrsfläche zweigeteilt. Stand des Entwurfes zum Nutzungskonzept ist der Juli 2005.

#### **I.2.4.7 Städtebaulicher Rahmenplan**

Der Rahmenplan „Spreestadt Charlottenburg“ von 1995 sieht für den Geltungsbereich eine neue Verkehrserschließung in der Tiefe der bisherigen Industrieparzellen vor, durch die das Gebiet in zwei Baublöcke gegliedert wird. Die Blöcke am Salzufer sollen eine auch gewerblich geprägte Mischnutzung erhalten. Der Rahmenplan sieht außerdem die Anlage eines Stadtplatzes im Verlauf der Gutenbergstraße vor.

#### **I.2.4.8 Bebauungsplanentwurf VII-272**

Mit Beschluss vom 1. Juli 1997 wurde das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan VII-272 eingeleitet. Den Trägern öffentlicher Belange wurde im Februar und März 2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dieser Bebauungsplanentwurf sollte die im Rahmenplan dargestellten strukturellen Ziele (Verkehrerschließung, Baublöcke, Nutzungsarten, öffentliche Grünflächen und Platzanlagen) für das Gesamtgebiet planungsrechtlich sichern.

Nach Teilungsbeschluss vom 12. Dezember 2000 sollte durch die Bebauungspläne VII-272a, -b und -c neues Planungsrecht für die einzelnen Teilgebiete geschaffen werden. Nach Abschluss der Trägerbeteiligung für den Bebauungsplanentwurf VII-272b waren Änderungen der städtebaulichen Planungsziele für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Wohn- und Mischgebiete) beabsichtigt, so dass nach dem weiteren Teilungsbeschluss des Bezirksamtes vom 20. November 2001 das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan VII-272ba (Kerngebiete) zeitlich vorgezogen wurde.

## II. Planinhalt

### II.1 Entwicklung der Planungsüberlegung

Infolge des beschleunigten wirtschaftlichen Strukturwandels erfolgt in Berlin eine städtebauliche Neubewertung der im Zuge der Industrialisierung entstandenen Gewerbegebiete entlang der Spree. Diese zunehmend untergenutzten, teilweise brachgefallenen Flächen sind potenziell von hoher Attraktivität für höherwertige Nutzungen. Die städtebauliche Planung ist dabei in doppelter Weise gefordert. Einerseits sind diese Flächen wegen teilweise noch vorhandener Industrienutzung, ihrer unzureichenden inneren Erschließung und oft vorhandener Altlasten nicht ohne weiteres umzunutzen. Erst eine oft aufwendige Neuordnung schafft hierfür die Voraussetzungen. Andererseits sollen diesen Flächen wegen ihrer meist außerordentlichen Bedeutung für den Stadtraum auch nicht unkontrolliert und unkoordiniert umgenutzt werden. Vielmehr soll durch einen städtebaulichen Planungsvorlauf sichergestellt werden, dass im Zuge der Umnutzung die städtebaulichen Potenziale dieser Gebiete wirklich ausgeschöpft und gesteuert werden sowie urbane Stadträume entstehen können.

Mit Hilfe eines städtebaulichen Wettbewerbes, des städtebaulichen Rahmenplans Spreestadt Charlottenburg und des Bebauungsplanentwurfes VII-272 wurden die Planungsziele für das Gesamtgebiet der „Spreestadt-Charlottenburg“ in einem längeren von 1993 bis 1998 andauernden Planungsvorlauf bestimmt. Diese Planungsziele sind Teil des Planwerks Innenstadt. Hiernach soll auf dem Gesamtgelände der sog. „Spreestadt“ ein neues gemischt genutztes baulich verdichtetes Stadtquartier entstehen. Es wird eine weitgehende Neuordnung der Nutzungsstruktur unter besonderer Berücksichtigung der Wohnnutzung sowie die Herstellung eines neuen blockartig organisierten Stadtgrundrisses mit Öffnungen zur Spree angestrebt. Weiterhin soll eine interne Freiraumstruktur mit Anbindung an die übergeordneten Netze (Spreeufer und Landwehrkanal) entstehen. Das Straßen- und Wegenetz wird neu konzipiert, um auch die rückwärtigen, an der Spree gelegenen Bereiche in den Stadtraum einzubeziehen.

### II.2 Intention des Plans

Der Bebauungsplan VII-272ba soll die rechtsverbindlichen Grundlagen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Das Planverfahren dient der verbindlichen Einordnung der Entwicklungsvorstellungen und Bebauungsabsichten innerhalb des Geltungsbereiches in die städtebauliche Gesamtentwicklung der „Spreestadt Charlottenburg“. Der Bebauungsplan soll außerdem sicherstellen, dass sich die neuen Nutzungen verträglich und konfliktarm in das Gefüge noch vorhandener und weiterhin verbleibender Gewerbebestände einordnen, so dass zusammen mit den vorhandenen Nutzungen ein vielfältiger und vielschichtiger Stadtraum entstehen kann.

Durch die Planung soll eine städtisch verdichtete und markante Bebauung mit klaren Straßen- und Platzräumen entstehen, die zusammen mit den zu erhaltenden Gebäuden zur Entwicklung einer eigenständigen Quartiersidentität beiträgt.



## II.3 Abwägung der einzelnen Festsetzungen

### II.3.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und der geplanten zukünftigen Nutzungen gemäß der städtebaulichen Gesamtkonzeption sollen die Baugebiete im Plangebiet gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiete (MK) festgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der Gliederungsstruktur der „Spreestadt Charlottenburg“ ist für diesen Bereich keine Wohnnutzung vorgesehen. Die zukünftigen Wohnnutzungen innerhalb der „Spreestadt“ sollen sich auf die Flächen nördlich der Gutenbergstraße bzw. entlang der Spree konzentrieren.

Im Geltungsbereich werden durch den Bebauungsplan in zwei Baublöcken drei Kerngebiete (MK 1, MK 2, MK 3) festgesetzt. Zur vorgenommenen Gliederung der zulässigen Nutzung innerhalb der einzelnen Kerngebiete siehe Punkt „Textliche Festsetzungen“.

### II.3.2. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Das teilweise denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Telefon-Apparatur-Fabrik E. Zwietusch auf dem Grundstück Salzufer 6-8 wird als enge Baukörperausweisung festgesetzt. Der Denkmalstatus wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für die geplante Bebauung in den Kerngebieten erfolgt durch Baugrenzen (Ausnahme MK 1 an der Gutenbergstraße: Baulinie) eine enge (MK2) bzw. erweiterte (MK1 und MK3) Baukörperausweisung und wird die maximal zulässige Geschossfläche (GF) blockweise festgesetzt.

Entlang der verlängerten Gutenbergstraße liegen Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie übereinander. Die Bebauung soll hier direkt an die öffentliche Verkehrsfläche herantreten, wodurch die Bedeutung dieser Sammelstraße unterstrichen wird. Im Gegensatz dazu treten die Baugrenzen entlang der Anliegerstraßen jeweils 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück, um dort Vorgärten anlegen zu können. An der Straße Salzufer treten die festgesetzten Baugrenzen ca. 9 bzw. 10 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück, mit der Zielstellung, dass die geplante Bebauung im Teilgebiet MK3 an die Bauflucht der benachbarten Gebäude im MK2 anschließt. Die Bedeutung der Straßen, ihre Breite und der Charakter der Straßenräume werden mit diesen Festsetzungen in einen sinnvollen Einklang gebracht und damit möglichen Orientierungsdefiziten vorgebeugt.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine weitgehend homogene Bebauungsstruktur. Die gesamte geplante Baumasse verteilt sich ausgewogen auf zwei Baublöcke. Es ist eine maximale Gebäudeoberkante von 60,0 m über NHN vorgesehen.

#### MK2

Im Kerngebiet MK 2 wird über die Baukörperfestsetzung die vorgefundene Gebäudehöhe durch die gestufte Festsetzung der Geschoszahl für den denkmalgeschützten Gebäudeteil und ansonsten durch höchstens sieben zulässige Vollgeschosse entsprochen. Entlang des Salzufers befindet sich ein

Teilbereich mit acht Vollgeschossen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der vorhandenen Bebauung.

### MK 1

Zur weiteren Bestimmung des Nutzungsmaßes erfolgt die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 14.500 m<sup>2</sup> für das Baugebiet MK 1 und einer Gebäudeoberkante (OK) von 56,0 m bzw. 60,0 m über NHN. Ausgehend von einer Geländehöhe von ca. 33,6 m über NHN beträgt die Gebäudehöhe somit höchstens ca. 22,4 m bzw. 26,4 m. In Anbetracht der Baukörperfestsetzung wird auf die numerische Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Im Zusammenhang mit der geplanten Blockrandbebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte Baulinie im MK1 verläuft entlang der Gutenbergstraße direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Diese Baulinie sichert, im Zusammenhang mit der geplanten Baulinie für den gegenüberliegenden Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-272bb, die straßenbegleitende Bebauung gemäß Rahmenplan. Eine zusätzliche Baugrenze für das oberste Geschoss verläuft dagegen 2,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Entlang der Otto-Dibelius-Straße (ehemalige Planstraße E) und östlichen Grenze des Geltungsbereiches und der daran anschließenden Planstraße des benachbarten Bebauungsplans treten die Baugrenzen um 3,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück. Das hierarchische Verhältnis der Gutenbergstraße (Haupterschließungsstraße) zu den sonstigen Planstraßen soll hierdurch auch bebauungstypologisch zum Ausdruck gebracht werden. Am Salzufer tritt die Baugrenze circa 10 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück, so dass deren Lage der Flucht der vorhandenen Bebauung entspricht.

### MK 3

Im westlich gelegenen Baublock wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche und zwar als erweiterte Baukörperausweisung, geschlossene Bauweise und eine maximal zulässige Geschossfläche von 34.500 m<sup>2</sup> und darüber hinaus durch eine zulässige Gebäudeoberkante (OK) von 56,0 m bzw. 60,0 m über NHN (wie im Neubaugebiet MK 1) definiert.

Auch in diesem Kerngebiet liegt die Baugrenze entlang der Gutenbergstraße direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Die gesondert festgesetzte Baugrenze für das oberste Geschoss liegt 2,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Entlang der Otto-Dibelius-Straße (ehemalige Planstraße E) und der Margarete-Kühn-Straße (ehemalige Planstraße F) sowie an der Straße Am Salzufer treten die Baugrenzen wiederum von der Straßenbegrenzungslinie wie bereits beschrieben zurück.

Insgesamt ergibt sich aus den Festsetzungen der Nutzungsmaße in allen Kerngebieten zusammen unter Einbeziehung des Altbaus eine zulässige Geschossfläche von ca. 74.000 m<sup>2</sup>.

Im Bereich der Otto-Dibelius-Straße, Margarete-Kühn-Straße sowie Hannah-Karminski-Straße wird bei einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe die vorgeschriebene Tiefe der Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln geringfügig unterschritten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Festlegung der überbaubaren Flächen durch erweiterte Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 14

BauOBln, die aus sich heraus von den Abstandsflächenforderungen der Bauordnung entbinden.

Gesunde Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung bleiben in den Kerngebieten jedoch durch die vorgegebenen Baukörperfestsetzungen gewahrt; eine Wohnnutzung ist im Plangebiet ohnehin nicht vorgesehen (vgl. textliche Festsetzung 1.1).

### II.3.3. Überschreitung der Nutzungsmaße in den Kerngebieten

Die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Kerngebieten beträgt 3,0. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich rechnerisch dagegen Geschossflächenzahlen von 4,71 (MK 1), 3,70 (MK 2) und 4,45 (MK 3). Die Obergrenzen für die Geschossflächenzahl werden also in allen geplanten Baugebieten überschritten. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Obergrenzen der BauNVO jedoch durch Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten werden. Da das Gebiet am 1. August 1962 bebaut war, sind hierfür die Regelungen des § 17 Abs. 3 BauNVO ausschlaggebend.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen der BauNVO für das zulässige Maß der Nutzung durch Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten werden, wenn

- städtebauliche Gründe dies erfordern,
  - sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen und
- in entsprechender Anwendung von § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

(a) Städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erfordern

Die städtebaulichen Gründe für die genannten Überschreitungen ergeben sich aus dem qualifizierten städtebaulichen Konzept für die Spreestadt Charlottenburg, welches den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zugrunde liegt. Dieses Konzept ist inhaltlich und in Hinblick auf sein Zustandekommen eng mit dem Planwerk Innenstadt verknüpft, das die Spreestadt Charlottenburg als Teil der westlichen Innenstadt in seine Leitbilddiskussion einbezog und welches nach Senatsbeschluss vom 18. Mai 1999 Grundlage für die weitere Bauleitplanung ist. Das Spreestadt-Konzept zielt auf die städtebaulich geordnete Umnutzung einer ehemals gewerblich-industriell genutzten und größtenteils brachgefallenen Fläche zwischen Spree und Landwehrkanal.

Nach diesem Konzept wird das Gesamtgelände in Baublöcke aufgeteilt, deren Lage, Zuschnitt und Größe maßgeblich von folgenden, kaum veränderlichen Ausgangsbedingungen bestimmt wird:

- Die Tiefe des Gebietes lässt aus wirtschaftlicher und erschließungstechnischer Sicht nicht mehr als zwei Blöcke zwischen Spree und Landwehrkanal zu. Durchgehende Blöcke kommen angesichts der gewünschten kleinteiligen Blockstruktur, wie sie das Spreestadt-Konzept vorsieht, nicht in Frage.
- Zur Sicherung der Erschließung muss im hinteren Grundstücksbereich eine neue Straße hergestellt werden. Die Gutenbergstraße ist als Teilstück (Sackgasse) schon vorhanden und muss lediglich in Richtung Franklinstraße verlängert werden. Auch hierdurch wird das Blockraster wesentlich bestimmt.
- Vorhandene erhaltenswerte, teilweise unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude sowie erst kürzlich fertiggestellte Neubauten lassen sich in ein Blockraster, wie es das Spreestadt-Konzept vorsieht, räumlich einbinden. Aus den genannten Randbedingungen ergeben sich die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmten Zuschnitte und Größen der Baublöcke. Diese Blöcke sind verglichen mit Baublöcken der Berliner Gründerzeit sehr klein. Die Herstellung einer städtischen Blockrandbebauung erfordert - da sich die rechnerische Bezugsfläche der ehemaligen Baugrundstücke verkleinert - eine Erhöhung der Geschossflächenzahl.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudeoberkante soll die städtebauliche Einfügung der Bebauung in die Umgebung sicherstellen. Sie dient damit der Herstellung eines homogenen städtebaulichen Gefüges und vermeidet ein Entstehen bodenrechtlicher Spannungen, denn die Umgebung wird teilweise durch denkmalgeschützte Gebäude gleicher Höhe, sowie durch geplante Gebäude gleicher Höhe in den Geltungsbereichen benachbarter Bebauungspläne geprägt.

Für die Herstellung einer Blockrandbebauung in der notwendigen Höhe wird eine Geschossfläche in der im Bebauungsplan gebietsweise festgesetzten Größenordnung benötigt. In dem südöstlich gelegene Kerngebiet entsprechen die Festsetzungen des Nutzungsmaßes exakt der schon vorhandenen Bebauung, die zum Teil unter Denkmalschutz steht und erhalten werden soll.

Die Überschreitung der Obergrenze des zulässigen Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist deshalb aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

(b) Sonstige Öffentliche Belange, die der Überschreitung entgegenstehen könnten

Sonstige öffentliche Belange, die den Festsetzungen entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

(c) Maßnahmen und Umstände, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden

Nach dem beschriebenen Planungsvorlauf kann davon ausgegangen werden, dass in den Kerngebieten hochwertige Neubauten entstehen werden und unter diesen Umständen keine Beeinträchtigungen gesunder Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind. Da in den Kerngebieten keine

Wohnungen vorgesehen sind, können sich schon deshalb keine Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse ergeben.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da sich die Bedingungen infolge der Neuordnung des ehemaligen Industriegebietes insgesamt eher verbessern werden.

Im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-272bb soll ein öffentlicher Ufergrünzug entlang der Spree festgesetzt werden. Dieser hinsichtlich Grundstücksabgabe und Finanzierung vertraglich gesicherte Grünzug, der das Quartier mit den siedlungsnahen Grünflächen verbinden soll, steht in einem engen funktionellen Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Diese Festsetzung gewährleistet eine besondere Qualität der öffentlichen Räume des Quartiers und trägt deshalb im Rahmen der Möglichkeiten des Gebietes ebenfalls zum Ausgleich des hohen Nutzungsmaßes in den Kerngebieten bei.

Durch den weitgehenden Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen, die Vorgabe zur Begrünung der Flächen oberhalb der Tiefgaragen sowie die textlichen Grünfestsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird ein weiterer Beitrag zum Ausgleich der hohen baulichen Dichte geleistet.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes kann als unproblematisch bewertet werden. Ein Verkehrsgutachten wurde erarbeitet.

#### II.3.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien erfolgt eine Aufhebung der bisherigen Straßenfluchtlinien und der Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplans IX-97.

Die Gutenbergstraße wurde inzwischen bereits in einer Breite von 21,0 m verlängert und befindet bis zu ihrer Straßenmitte innerhalb des Geltungsbereiches. Die Otto-Dibelius-Straße und der nördliche Abschnitt der Margarete-Kühn-Straße (ehemalige Planstraßen E und F) werden mit einer Breite von 15,0 m festgesetzt, wobei aufgrund der hier zurückgesetzten Baugrenzen die Breite zwischen den gegenüberliegenden Gebäudekanten ebenfalls mindestens 21,0 Meter beträgt. Die unterschiedlichen Breiten der Verkehrsflächen korrespondieren mit ihrer verkehrlichen und städtebaulichen Bedeutung. Für das Salzufer ergibt sich aufgrund der aktuellen Verkehrsplanung eine Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche von ca. 15,7 m. Im Vergleich zur bisherigen Straßenbegrenzungslinie wird somit die Straßenbreite auf ein angemessenes Maß reduziert. Die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen steht in einem angemessenen Verhältnis zur Größe und baulichen Dichte der Kerngebiete.

Die westliche Begrenzung des südlichen Abschnittes der Margarete-Kühn-Straße (ehemalige Planstraße F) ergibt sich aus der derzeitigen Grundstücksgrenze (Geltungsbereichsgrenze). Die geplanten restlichen Straßenverkehrsflächen der Margarete-Kühn-Straße sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens VII-272c. Eine ausreichende Funktionalität der Margarete-Kühn-Straße ist jedoch bereits mit den im Bebauungsplan VII-272ba festgesetzten Teilflächen gegeben.

Die Lage der Margarete-Kühn-Straße wird durch die gewünschte Parallelität zur Otto-Dibelius-Straße und zur Hannah-Karminski-Straße (ehemalige Planstraßen E und D) sowie durch die Mindestgröße des Baugebietes MK 3, entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans, definiert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen korrespondieren mit den einzelnen Erschließungsabschnitten gemäß den inzwischen abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen bzw. Erschließungsverträgen.

### **II.3.5. Festsetzungen zum ruhenden Verkehr**

Da für den Altbau Stellplätze in Tiefgaragen nicht mehr hergestellt werden können und die derzeit auf der Fläche des geplanten MK 1 vorhandenen Stellplätze nach deren Bebauung wegfallen, entstünde hier ein erhebliches Stellplatzdefizit. Zum Ausgleich des beschriebenen Wegfalls von Stellplätzen und zur Deckung der neu entstehenden Bedarfe ist beabsichtigt, im MK 1 drei oberirdische Garagengeschosse in den Baukörper zu integrieren (vgl. Textfestsetzung Nr. 2.4). Ebenfalls aus diesen Gründen wird südlich des Baukörpers im MK 1 eine Fläche für Stellplätze sowie eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt.

Die Stellplätze für das MK 3 werden in Tiefgaragen untergebracht.

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 sind ebenerdige Stellplätze (mit Ausnahme einer Teilfläche im MK1) nicht zulässig.

### **II.3.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Für das im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 1005 geführte Grundstück sind in Aufschüttungen großflächig zum Teil hohe Boden- und Grundwasserkontaminationen nachgewiesen worden.

Soweit noch nicht erfolgt, sind laut Sanierungsplan für das Grundstück Salzufer 6-8 bzw. für alle unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-272ba sowohl im Zusammenhang mit Erschließungsmaßnahmen als im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen folgende Maßnahmen zur Bodensanierung vorzunehmen:

- Im Bereich der zukünftigen Gebäude ist der gesamte kontaminierte Aufschüttungsboden zu entfernen.
- Auf den zukünftig versiegelten Flächen ist der vorhandene kontaminierte Aufschüttungsboden in einer Mächtigkeit von 0,5 m gegen die Trag- und Deckschichten der Versiegelungsschicht auszutauschen.
- Auf den zukünftig unversiegelten Flächen ist der gesamte kontaminierte Aufschüttungsboden bis knapp oberhalb der Grundwasseroberkante (30,7 m NN), d.h. bis etwa 2,5 m Tiefe gegen Z0-Boden auszutauschen.

Die Flächen, deren Böden nach vorliegenden Gutachten erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. für die ein diesbezüglicher Verdacht nicht ausgeräumt ist, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Dies betrifft derzeit lediglich noch die Baugebietsfläche im MK1.

Auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens und in Anbetracht der Tatsache, dass keine sensiblen Nutzungen im Plangebiet vorgesehen sind,

gibt es für die beabsichtigten Nutzungen nach Umsetzung des Sanierungskonzeptes keine Einschränkungen.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile im Kerngebiet MK 2 wurden nachrichtlich als eingetragene Baudenkmale übernommen. Dieses Gebäude wird (mit Ausnahme des westlichen Neubautraktes aus 1974-1976) in der Denkmalliste Berlin (Stand: Mai 2006) geführt. Die nachrichtliche Übernahme entspricht dem Schreiben des Landesdenkmalamtes vom 14.06.2001.

## II.4 Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Aufgrund des geplanten Nutzungsmaßes, des geringen Freiflächenanteils und der direkten Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen bestehen an dieser Stelle keine optimalen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung. Deshalb sind die im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, weil sie nicht mit dem städtebaulichen Ziel einer geschlossenen Blockrandbebauung vereinbar sind. Außerdem könnten sich die von Tankstellen ausgehenden Emissionen (Verkehr, Lärm, Geruch) negativ auf die anderen Nutzungen auswirken. Der Bedarf an Tankstellen kann durch die vorhandenen Tankstellen im unmittelbaren Planungsumfeld (Marchstraße, Bismarckstraße, Lessingstraße) gedeckt werden.

1.2 In den Kerngebieten können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex-, und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

Im Sinne der Förderung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion des Standortes sollen Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Ausnahme bezieht sich auf den Standort und Größe der Vergnügungsstätte. Die von Vergnügungsstätten ausgehenden Emissionen (Verkehr, Lärm) könnten sich negativ auf die anderen Nutzungen auswirken. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung kann vermieden werden, dass (insbesondere nachts) negative Auswirkungen auf sensible Nutzungen im Planumfeld auftreten werden. Zudem müssen ausreichend Parkplatzkapazitäten gesichert sein. Spielhallen und Sexeinrichtungen werden generell ausgeschlossen. Dies dient der Sicherung der anderen

Kerngebietsnutzungen, deren Zurückdrängung als Folge der Mietzahlungsbereitschaft der genannten Betriebe zu befürchten wäre.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 3 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Die Festsetzung dient der Vermeidung einer Erhöhung der tatsächlichen Geschossfläche über das festgesetzte Maß hinaus, da die Obergrenzen für die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO durch diese Festsetzungen bereits überschritten sind (vgl. II.3.3).

2.2 In den Kerngebieten MK 1 und MK 3 können in einem Abstand von jeweils mindestens 5,0 m von den straßenseitigen Baugrenzen ausnahmsweise Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante von 60,0 m über NHN bis zu einer Höhe von höchstens 61,5 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Beleuchtungsflächen) dienen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans zielen auf eine weitgehend einheitliche Gebäudehöhe für die gesamte Spreestadt. Die Textfestsetzung erlaubt die Herstellung notwendiger technischer Dachaufbauten. Damit diese im Straßenraum nicht wahrgenommen werden, müssen sie mindestens 5 m von den äußeren Gebäudekanten (bzw. entlang der Gutenbergstraße von der Kante des zurückgesetzten Staffelgeschosses im MK 3) zurücktreten und dürfen eine Höhe von 61,5 m über NHN nicht überschreiten.

2.3 In den Kerngebieten MK 1 und MK 3 können ausnahmsweise oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante von 56,0 m über NHN Attiken bis zu einer Höhe von 56,5 m über NHN zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

Bei Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe soll die Nutzung des Bereichs vor dem zurückgesetzten Staffelgeschoss als Terrasse möglich sein. Deshalb soll eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante von 56,0 m über NHN durch Attiken zulässig sein.

2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Kerngebiet MK 1 bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.



(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21a Abs. 4 Nr.3 BauNVO)

Da für den Altbau Stellplätze in Tiefgaragen nicht mehr hergestellt werden können und die derzeit auf der Fläche des geplanten MK 1 vorhandenen Stellplätze nach deren Bebauung wegfallen, entstünde hier ein erhebliches Stellplatzdefizit. Zum Ausgleich des beschriebenen Wegfalls von Stellplätzen und zur Deckung der neu entstehenden Bedarfe ist beabsichtigt, im MK 1 drei Garagengeschosse in den Baukörper zu integrieren.

Aus städtebaulichen Gründen sollen sowohl der festgesetzte Baukörper vollständig errichtet wie auch die maximale Gebäudeoberkante erreicht werden. Bei Realisierung von drei oberirdischen Garagengeschossen und Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe käme es jedoch zu einer Überschreitung der höchstzulässigen Geschoßfläche von 14.500 m<sup>2</sup>. Der Verzicht auf ein Geschoss führte demgegenüber zu einer städtebaulich nicht gewünschten niedrigeren Gebäudehöhe.

Durch die Textfestsetzung soll der Anreiz geschaffen werden, die zur Deckung des Stellplatzbedarfs erforderlichen Garagengeschosse bei gleichzeitiger Einhaltung der städtebaulich gewünschten Gebäudehöhe zu errichten.

### 3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 In den Kerngebieten sind ebenerdige Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für die Fläche für Stellplätze im Kerngebiet MK 1.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. BauNVO)

Die Festsetzung dient der Freihaltung der städtebaulich wichtigen Zone zwischen Straßenbegrenzungslinie und den geplanten Gebäuden. Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen bzw. wie geplant innerhalb der Baukörper (MK1) untergebracht werden.

3.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung dient der Klarstellung, dass ggf. in der Planunterlage eingetragene Einteilungen der Straßenverkehrsfläche keinen festsetzenden Charakter haben.

3.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung ist zur Herstellung der Planklarheit erforderlich, weil die Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinie an den in der Festsetzung genannten Stellen übereinander liegen bzw. die zeichnerische Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im angrenzenden Bebauungsplan VII-272a erfolgt.

#### 4. Immissionsschutz

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoff (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung, das im Flächennutzungsplan Berlins dargestellt ist. Die Darstellung ist bei der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

4.2 Im Kerngebiet MK 3 entlang der Margarete-Kühn-Straße müssen zum Schutz vor Gewerbelärm Außenbauteile von Büroräumen einschließlich Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R<sub>w</sub>,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB(A) aufweisen. Andere Maßnahmen gleicher Wirkung können zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die textliche Festsetzung sichert die Verträglichkeit der Nutzung im Kerngebiet in Anbetracht der vorhandenen gewerblichen Nutzung westlich der Margarete-Kühn-Straße (ehemalige Planstraße F). Hiermit wird auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangene Anregung des Gewerbetreibenden (Grundstück Satzufer 9-10) reagiert. Die aufgeführten Anforderungen an die Außenbauteile der Büroräume führen dazu, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleistet werden kann (siehe auch Abschnitt III.2) und sonstige bzw. weitergehende Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

#### 5. Grünfestsetzungen

5.1 In den Kerngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 3.1.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Durch eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet kann ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Reduzierung des schnellen Niederschlagswasserabflusses geleistet werden. Dies kann sich positiv auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Wasserhaushaltes, auswirken. Darüber hinaus sichert die Festsetzung die gewünschte Gestaltung der Vorgärten.

5.2 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdschicht zu überdecken, diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die Festsetzung dient der Herstellung von nutzbaren Freiflächen auf Tiefgaragen. Eine erfolgreiche Anpflanzung und der Erhalt von tiefer wurzelnden Pflanzen setzt eine Erdschicht der festgesetzten Tiefe mindestens voraus.

Auch die Begrünung der Flächen oberhalb der Tiefgaragen dient dem Ausgleich für eine erhöhte bauliche Dichte in den Baugebieten. Durch eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet kann auch hier ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Reduzierung des schnellen Niederschlagswasserabflusses geleistet werden. Dies kann sich positiv auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Wasserhaushaltes, auswirken.

5.3 In den Kerngebieten MK 1 und MK 3 sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante von 60,0 m über NHN zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Festsetzung dient der erforderlichen Verbesserung des Mikroklimas im hochverdichteten Innenstadtgebiet. Dachbegrünungen haben eine positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil sie die Verdunstung und die Rückhaltekapazität für Niederschlagswasser erhöhen. Somit kann zu einem Ausgleich für eine erhöhte Dichte in den Baugebieten beigetragen werden.

5.4 Zusammenhängende, fensterlose Fassadenflächen mit einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Festsetzung dient der Gestaltung der Fassaden z.B. von Garageschossen und Brandwänden.

## 6. Sonstige Festsetzungen

6.1. In den Kerngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 7 BauNVO)

Die Festsetzung dient der Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes (insbesondere unter Berücksichtigung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestandes). Großfläche Werbeanlagen, welche keinen Bezug zur Leistungsstätte haben und zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen, sind unerwünscht.

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

Diese textliche Festsetzung ist zur Klarstellung bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplans

#### III.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine umfassende bauliche, nutzungsstrukturelle und verkehrliche Neuordnung des Gebietes. Durch die geplante Neuerschließung des Geländes wird das Gebiet in den umgebenden Stadtraum eingebunden und mit diesem in vielfältiger Weise verknüpft. Das ehemals abgeschottete Industrieareal wird so zu einem erlebbaren Stadtraum.

#### III.2 Auswirkungen auf Arbeitsstätten

##### Schallemissionen

Die Ergebnisse des im Auftrag des Bezirksamtes 1999 überarbeiteten Lärmgutachtens zum Bebauungsplan VII-272 (Zentrum für Logistik und Verkehrsplanung) lassen eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht erwarten.

Für das Teilstück der Gutenbergstraße zwischen der Margarete-Kühn-Straße (ehemalige Planstraße F) und der Hannah-Karminski-Straße (ehemalige Planstraße D) wird von den genannten Gutachtern eine Verkehrsbelastung (DTV) von 2.171 (KFZ/24h) prognostiziert. Der erwartete LKW-Anteil liegt bei 1,0% am Tag und 0,35% in der Nacht. Aus der prognostizierten Verkehrsbelastung wurden Schallemissionen von 50,4 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts errechnet. Mit nennenswerten Schallverstärkungen durch Reflexion muss auf dem Straßenteilstück zwischen Otto-Dibelius-Straße und Hannah-Karminski-Straße (ehemalige Planstraßen E und D) wegen der geplanten beidseitig geschlossenen Bebauung gerechnet werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete liegen jedoch tagsüber bei 65 dB(A) und nachts bei 55 dB(A). Entlang der Gutenbergstraße ergeben sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans deshalb keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Für das im Geltungsbereich liegende Teilstück der Straße Salzufer wurde in dem o.g. Gutachten eine Verkehrsbelastung (DTV) von 4.383 (KFZ/24h) mit einem LKW-Anteil von 3,4% am Tag und 1,1% in der Nacht prognostiziert. Die hierdurch berührten Gebiete werden im Bebauungsplan als Kerngebiete (MK) festgesetzt. Aus der prognostizierten Verkehrsbelastung wurden Schallemissionen von 57,3 dB(A) tags und 48,5 dB(A) nachts errechnet. Gegenüber der vorhanden und geplanten Bebauung liegt der Landwehrkanal. Reflexionsbedingte Schallverstärkungen sind deshalb nur geringfügig zu erwarten. Angesichts der Höhe der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete und der ermittelten Emissionswerte kann auch hier eine Überschreitung ausgeschlossen werden. Besondere Lärmschutzfestsetzungen im Hinblick auf den erwarteten Verkehrslärm sind deshalb nicht erforderlich.

Westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans steht ein Betriebsgebäude der Firma Cosmed, auf dessen Dach sich Abluftventilatoren befinden. Nach den Ergebnissen des genannten Lärmgutachtens kommt es jedoch für das Kerngebiet MK3 zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass in diesem Kerngebiet keine Wohnnutzung vorgesehen ist (vgl. textliche Festsetzung 1.1).

### III.3 Auswirkungen auf die Umwelt

#### Ausgleichserfordernis

Ob infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Ausgleichserfordernis für planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft besteht, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (1998) i. V. m. § 8a BNatSchG danach zu beurteilen, ob die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, oder erst der Bebauungsplan die Zulässigkeit derartiger Eingriffe begründet. Zu prüfen ist deshalb, ob und ggf. inwieweit der Bebauungsplan Eingriffe und zwar insbesondere Versiegelungen ermöglicht, die vor Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht zulässig waren und auch nicht erfolgt sind.

Die im Plangebiet gegenwärtig planungsrechtlich zulässige bauliche und sonstige Nutzung bestimmt sich für den westlichen Teil des Plangebietes nach dem Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan in der Fassung von 1960 i. V. m. der Bauordnung für Berlin von 1958 sowie der Baunutzungsverordnung von 1968. Der Baunutzungsplan setzt für diesen Teil des Plangebietes Reines Arbeitsgebiet, Baustufe 6, bebaute Fläche 0,6 und BMZ 8,4 fest. Ergänzend setzt der Bebauungsplan VII-A fest, dass insbesondere hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmaßes die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1968 anzuwenden ist. Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Baunutzungsplans in Kraft.

Für den östlichen Teil des Plangebietes bestimmt sich die zulässige Nutzung nach dem Bebauungsplan VII-97 i. V. m. der BauNVO 1962. Er setzt Industriegebiet (GI), GRZ 0,7, BMZ 9,0 und geschlossene Bauweise fest. Damit trat der Baunutzungsplan für diese Teilfläche des Plangebietes außer Kraft. Mit dem Bebauungsplan VII-A wurde auf die Bestimmungen der BauNVO 1968 umgestellt.

Bezogen auf die sich gegenwärtig im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-97 befindliche private Grundstücksfläche errechnet sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-272ba zur überbaubaren Fläche in den Kerngebieten MK1 und MK2 eine GRZ von 0,75.

Der Bebauungsplan VII-97 setzt demgegenüber eine GRZ von 0,7 fest.

Für das sich gegenwärtig im Geltungsbereich des Baunutzungsplans i. V. mit dem Bebauungsplan VII-A befindliche Kerngebiet MK3 soll im Bebauungsplan VII-272ba durch die erweiterte Baukörperfestsetzung eine (rechnerische) GRZ von ca. 0,9 ermöglicht werden.

Der Baunutzungsplan setzt dem gegenüber eine GRZ von 0,6 fest.

Für die Straßenverkehrsflächen ist grundsätzlich von einem zukünftigen Versiegelungsgrad von 100% auszugehen. Bezogen auf die Straßenverkehrsfläche des Salzufers wird sich jedoch im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht die Gesamtversiegelung reduzieren, da die alte

Straßenbegrenzungslinie eine ca. 4 m breitere Fläche umfasste als die sich aus der neuen Straßenbreite von 15,6 m ergebende neue Straßenbegrenzungslinie. Die nördliche Restfläche des Salzufers wird nunmehr als nicht überbaubare Fläche dem MK1 und MK3 zugeordnet.

Eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit wird durch den Bebauungsplan VII-272ba insgesamt nicht begründet:

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 sind u. a. die Grundflächen von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Dies gilt auch für Stellplätze, Garagen und Verkehrsflächen, deren Herstellung im Plangebiet damit vor Aufstellung des Bebauungsplans VII-272ba keinerlei Begrenzung unterlag. Deshalb ist bei einer Vergleichsbetrachtung zu berücksichtigen, dass diese Flächen nach den gegenwärtig geltenden Bebauungsplänen auf die GRZ nicht anzurechnen sind und infolgedessen fast eine vollständige Versiegelung des Baugrundstückes bereits planungsrechtlich zulässig war.

Auch gegenüber der faktischen Ausgangssituation einer nahezu vollständig versiegelten, industriell genutzten Fläche wird sich die Situation auf dem Baugrundstück durch die geplante Neuordnung entspannen. Entlang der Hannah-Karminski-Straße, der Otto-Dibelius-Straße und der Margarete-Kühn-Straße (ehemalige Planstraßen D, E und F) sind innerhalb der MK-Gebiete 3 m breite Bereiche bzw. entlang des Satzufers ein 10 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Flächen sind gemäß Textfestsetzung Nr. 5.1. zu bepflanzen. Die überwiegende Freiraumnutzung bestand bisher aus Stellplätzen, Erschließungs- und Rangierflächen und Lagernutzungen. Hochwertige Vegetationsbestände finden sich dort nicht. Infolge der Neuordnung des Geländes werden dagegen Flächen entsiegelt.

Da die Planung in rechtlicher Hinsicht wie auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung des Baugrundstücks und ihrer Neuordnung zu einer Verringerung der Versiegelung der Grundstücksfläche führt, wird durch den Bebauungsplan diesbezüglich kein auszugleichender Eingriff vorbereitet.

Aus der abgeschlossenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben sich auch keinerlei Hinweise, dass andere Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan begründet werden, so dass insgesamt davon ausgegangen werden muss, dass hier kein auszugleichender Eingriff vorliegt.

#### Fazit Eingriffsbewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgelöst. Der Vergleich der gegenwärtig planungsrechtlich zulässigen Nutzung mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zeigt, dass sich dieser Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich des Umfangs zulässiger Versiegelungen entlastend auf die Umwelt auswirkt. Gegenüber der faktischen Ausgangssituation einer nahezu vollständig versiegelten, industriell genutzten Fläche wird sich die Situation durch die geplante Neuordnung entspannen (Entsiegelung und Begrünung der nichtüberbaubaren Flächen entlang der Straßen).

Die überwiegende Freiraumnutzung bestand in der Ausgangssituation aus Stellplätzen, Erschließungs- und Rangierflächen und Lagernutzungen. Hochwertige Vegetationsbestände finden sich im Plangebiet nicht.

Mit Durchführung der durch die Umnutzung des Gebietes erforderlich werdende Altlastensanierung (inzwischen teilweise bereits durchgeführt) wird

im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ein weiterer Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Durch den Bebauungsplan wird ein ehemaliges, innerstädtisches Industrieareal für eine Wiedernutzung vorbereitet. Eine erneute Inanspruchnahme schon genutzter Flächen - wie hier geplant - wirkt sich dämpfend auf die weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche aus. Damit wird ein Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelungen und zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehr geleistet.

Die Wiedernutzung innerstädtischer Flächen trägt erfahrungsgemäß auch zu einem tendenziell umweltverträglichen Modal-Split bei.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf die Vorprüfung vom 30.10.2001 im Sinne des UVP-Gesetzes für den Bereich der engeren Charlottenburger Spreestadt (statistische Blöcke 69 und 669) wird verwiesen. Dem UVP-Gesetz entsprechende, vergleichbar schwere Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird nicht durchgeführt.

### **III.4 Haushaltmäßige Auswirkungen**

#### Einnahmen und Ausgaben für das Land Berlin

Für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen übernimmt der Investor auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages vom 22. Dezember 2000 die Kosten. Der städtebauliche Vertrag sichert gemäß § 11 BauGB eine angemessene Beteiligung des Investors an den mit der Entwicklung und Erschließung der zukünftigen Bauflächen verbundenen Folgekosten. Die Übernahme der Kosten ist Voraussetzung bzw. Folge dieser Bebauung. Diese Kostenübernahme ist angemessen in Hinblick auf die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige relativ hohe bauliche Dichte im Plangebiet. Diese Kosten belasten infolge dessen nicht den Haushalt des Landes Berlin.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Hinweise auf sonstige Auswirkungen auf den Haushalt ergeben.

#### Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

### **IV. Verfahren**

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie für Bauen, Wohnen und Verkehr wurden am 15. Juli 1996 gemäß § 3a AGBauGB über die grundsätzliche Absicht, den Bebauungsplan VII-272 aufzustellen informiert.

Mit Schreiben vom 5. August 1996 hat die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr entschieden, dass das Verfahren gemäß § 4a AGBauGB durchzuführen ist.

Mit Schreiben vom 3. September 1996 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass sie den vorgelegten Bebauungsplanentwurf als mit den Zielen der Raumordnung und

Landesplanung vereinbar betrachtet, wenn die weitere Konkretisierung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan (FNP 94) entwickelt wird.  
Mit Beschluss vom 1. Juli 1997 hat das Bezirksamt beschlossen, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

#### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 4. August bis 4. September 1997 wurden die Bürger frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Am 19. August 1997 wurde eine öffentliche Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

#### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum VII-272

Im Oktober 1997 wurden insbesondere die Leitungsverwaltungen als Träger öffentlicher Belange erstmalig beteiligt, um die Erschließungsproblematik in Hinblick auf ein Verkehrsgutachten vorzuklären. Im August 1998 wurden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt, um insbesondere die Ver- und Entsorgung des Gebietes bezüglich Standards und Kosten abzuklären. Parallel hierzu wurde durch die beteiligten Investoren ein grundstücksübergreifendes Ver- und Entsorgungskonzept erstellt und mit den Leitungsverwaltungen abgestimmt.

In der Zeit vom 24. Februar – 24. März 2000 (teilweise verlängert bis 3. April 2000) wurden die Träger öffentlicher Belange abschließend zur Lage der geplanten öffentlichen Erschließung (Straßenverkehrsflächen, Uferwanderweg) beteiligt.

#### Teilungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin vom 12. Dezember 2000 ist der Bebauungsplanentwurf VII-272 geteilt und für den angegebenen Geltungsbereich mit der Bezeichnung VII-272b weitergeführt worden. Der Beschluss ist im Amtsblatt für Berlin am 20. April 2001 bekannt gemacht worden.

Am 24. April 2001 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin beschlossen, den Bebauungsplanentwurf VII-272b in der vorliegenden Form zu qualifizieren und die Trägerbeteiligung durchzuführen.

#### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum VII-272b

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14. Mai 2001 bis zum 22. Juni 2001 statt. Insgesamt liegen schriftliche Stellungnahmen von 22 Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Senatsverwaltungen) sowie von sieben Fachämtern des Bezirksamtes Charlottenburg - Wilmersdorf vor.

Vier Träger äußerten weder Bedenken noch Anregungen oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Die übrigen Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise.

Aus dem Ergebnis der nachfolgenden Abwägung ergaben sich geringfügige Änderungs- bzw. Ergänzungserfordernisse für den Bebauungsplan, jedoch keine grundlegenden Änderungen der Planungsziele.

Folgende Änderungen ergaben sich bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das Teilgebiet, das danach unter der Bezeichnung VII-272ba weitergeführt wurde:



- die Darstellung der nachrichtlichen Übernahme des Baudenkmals wurde der Anregung entsprechend ergänzt
- die Zahl der Vollgeschosse wurde für den Bereich des Baudenkmals dem Bestand entsprechend, d.h. teilweise auch mit Staffelgeschossen, festgesetzt
- die vorgeschlagene textliche Festsetzung zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wurde aufgenommen
- die Hinweise zur Kennzeichnung der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden führten zu einer Kennzeichnung gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB der gesamten nördlich des Salzufers gelegenen Grundstücksflächen

### Teilungsbeschluss

Mit Beschluss Nr. 94 (44. Sitzung) des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 20. November 2001 ist der Bebauungsplanentwurf VII-272b geteilt und für den w. o. angegebenen Geltungsbereich mit den Bezeichnungen VII-272ba bzw. VII- 272bb weitergeführt worden.

### Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes VII-272ba vom 7. Dezember 2001 erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 17. Dezember 2001 bis einschließlich 25. Januar 2002 und wurde am 7. Dezember 2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 66 S. 5345 bekannt gemacht. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 28. Januar 2002 bis 1. März 2002 wurde am 18. Januar 2002 im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 S. 216 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung der Beteiligungsfrist erfolgte ebenfalls am 14. Dezember 2002 bzw. 25. Januar 2002 in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ sowie „Der Tagesspiegel“. Bei der erneuten Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 25. Januar 2002.

Unter Einbeziehung des Zeitraumes vom 17. Dezember 2001 bis 25. Januar 2002 wurden die Unterlagen während der öffentlichen Auslegung von insgesamt 10 Personen eingesehen.

Die schriftlichen Anregungen eines westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebes, des BLN (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.) sowie von vier Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Abwägung einbezogen. Die Hinweise der Telekom AG sowie die Stellungnahme der BVG und der Gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin waren nicht abwägungsrelevant und wurden zur Kenntnis genommen.

#### 1. Schreiben der Cosmed-Produktions GmbH

1.1. Die Festsetzung eines Kerngebietes (MK3) in Nachbarschaft zum Betriebsgelände der Cosmed GmbH wird abgelehnt, da die im Industriegebiet derzeit erlaubte Schallemission an der Grundstücksgrenze nachts 70 dB(A) betrage, wohin gegen die erlaubte Schallemission im Kerngebiet nachts lediglich bei 45 dB(A) liege.

Dies führe dazu, dass der Betrieb von Warenannahme und Versand in Süd/Süd-West-Lage des Produktionsgrundstückes nicht mehr in dem betriebsnotwendigen Umfang möglich sei. Ein Dreischichtbetrieb könne dann nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Es wird daher angeregt, dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechend, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass im Kerngebiet eine dem Wert für ein Industriegebiet entsprechende Lärmimmission möglich ist.

Konkret wird vorgeschlagen, die zur Industrienutzung orientierten Wohn- und Schlafräume im Kerngebiet durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, soll ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern geschaffen werden. Im Baugenehmigungsverfahren sollen die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – maßgebend sein. Aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. der Bau einer Lärmschutzwand auf dem Produktionsgelände, kommen aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht.

Im Hinblick auf die derzeit vorhandene Gebietsausweisung und die tatsächliche Vorbelastung des Gebietes wird eine Rücksichtnahme durch das Hinnehmen von höheren Immissionen im Kerngebiet als gerechtfertigt angesehen. Insofern sei es nach der TA Lärm vom 26. August 1998 unter den angeführten Voraussetzungen angemessen, die für Kerngebiete geltenden Immissionswerte auf die Werte eines Industriegebietes zu erhöhen. Dadurch würde eine wesentliche Verschlechterung der Situation des Gewerbebetriebes vermieden, ohne für die geplante Büronutzung wesentliche Beeinträchtigungen zu erzeugen.

#### Abwägungsergebnis:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wurde die Wohnnutzung im Kerngebiet bereits vollständig ausgeschlossen. Eine Konfliktsituation zwischen Wohnen im Kerngebiet und nächtlichem Gewerbelärm kann daher nicht auftreten.

Das Lärmgutachten zum Bebauungsplan VII-272 (vom 6. November 1997) weist den Betrieb des Gabelstaplers und die LKW-Entladung im südwestlichen Bereich des Produktionsgeländes mit Lärmpegeln bis zu 65 dB(A) als lauteste Lärmquellen auf dem Gelände aus. Das vorhandene, überwiegend viergeschossige Produktionsgebäude an der östlichen Grundstücksgrenze bewirkt hier jedoch gegenwärtig eine deutliche Abschirmung gegenüber der geplanten Kerngebietsnutzung.

In der Addition aller Lärmquellen auf dem Produktionsgelände wird ein Wert von nahezu 70 dB(A) erreicht. Eine zusätzliche, darüber hinausgehende Verlärmung auf dem Produktionsgelände erscheint, vor allem im Hinblick auf die gewachsene Gemengelage zukünftig nicht als möglich. Weitere lärmverursachende Anlagen sind schon jetzt nur dann genehmigungsfähig, wenn das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme insbesondere in Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung an der Franklinstraße nicht vernachlässigt wird. Dass eine neue Lärmquelle nur in Richtung der geplanten Nutzungen,

nicht aber in Richtung der vorhandenen Wohngebäude wirkt, erscheint angesichts der räumlichen Voraussetzungen als nicht möglich.

Eine etwaige Verlagerung des Verladebetriebes in den nördlichen Bereich des Betriebsgeländes erscheint aus derselben Erwägung heraus als sehr problematisch und durch den Bestandsschutz nicht gedeckt. Für das Wohngebäude Franklinstraße 3 werden nach dem o.g. Lärmgutachten die Orientierungswerte der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") durch die benachbarte gewerbliche Nutzung um 9 dB(A) am Tage und 5 dB(A) in der Nacht überschritten. Dominierend sind tagsüber die Verladearbeiten, nachts das Geräusch der Abfüllmaschinen. Die angedeutete Verlagerung hätte zwangsläufig eine noch höhere Lärmbelastung für die Wohngebäude Franklinstraße 3, 3a und 3b (Bebauungsplangebiet VII-272c) zur Folge, welche jedoch aus Rücksichtnahme auf die schützenswerte Nutzung zu vermeiden ist. Insofern kann auch davon ausgegangen werden, dass eine höhere Immissionsbelastung für das geplante Kerngebiet MK3 hier nicht zu erwarten ist.

Im Hinblick auf die geplante Büronutzung im Kerngebiet MK 3 ist folgendes festzustellen: Die am stärksten beeinträchtigenden Lärmquellen sind hier nach dem o.g. Lärmgutachten auf dem Dach des benachbarten Produktionsgebäudes vorhandene Lüftungsanlagen, durch welche nachts der Richtwert von max. 50 dB(A) für Kerngebiete (gem. DIN 18005) um bis zu 6 dB(A) überschritten wird. Tagsüber wird der entsprechende Richtwert von 65 dB(A) nicht überschritten. Für eine Büronutzung ohne jegliches Wohnen ist jedoch der nächtliche Wert praktisch zu vernachlässigen.

Selbst wenn ein maximaler künftiger Außenlärmpegel von 70 dB(A) an der östlichen Grenze des Produktionsgeländes angenommen wird, ergibt sich nicht die Notwendigkeit zusätzlicher Festsetzungen im Bebauungsplan. Gemäß VDI-Richtlinie 2719 für *Innenräume* soll der mittlere Maximalpegel bei Büroräumen zwischen 45 und 55 dB(A) liegen, der Dauerschallpegel soll 35 bis 45 dB(A) nicht überschreiten. Bei einem maximalen Außenlärmpegel von 70 dB(A) werden die Richtwerte also bei einem Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB(A) für die Außenbauteile grundsätzlich eingehalten. Ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w, res}$  von 35 dB entspricht dem gegenwärtigen Stand der Technik.

In Anbetracht der oben dargestellten Sachlage und unter Berücksichtigung der besonderen Interessen des vorhandenen Gewerbebetriebes wurde im Ergebnis der Abwägung beschlossen, eine zusätzliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen, die ein ausreichendes Luftschalldämmmaß bei den Fassadenflächen im MK 3 entlang der Margarete-Kühn-Straße (ehemaligen Planstraße F) sichert und somit einen angemessenen Interessensausgleich gewährleistet.

1.2. Es wird eine ernsthafte Konfliktsituation für den Fall befürchtet, dass im Bebauungsplan VII-272bb ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollte. Es wird vorgeschlagen, stattdessen ein Gewerbe- oder Mischgebiet festzusetzen.

Abwägungsergebnis:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sie wird in das weitere Verfahren für den Bebauungsplans VII-272bb einbezogen.

1.3 Einwand gegen die geplante Umwandlung der unmittelbaren Nachbarschaft (Wohnhäuser) von derzeit reinem Arbeitsgebiet (GI) in ein Mischgebiet (MI).

Abwägungsergebnis:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das hier angesprochene Grundstück Franklinstraße 2-4 (Wohnhäuser) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens VII-272c und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VII-272ba. Eine diesbezügliche Abwägung kann innerhalb des Bebauungsplanverfahrens VII-272c erfolgen, ohne einer abschließenden Abwägung und Konfliktbewältigung der im Verfahren VII-272ba berührten Belange zum jetzigen Zeitpunkt im Wege zu stehen.

2. Schreiben der BLN – Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

2.1. Es sollten großzügige, naturnahe Grünanlagen entlang des Wassers angelegt werden, um Tieren und Pflanzen Verbreitungsmöglichkeiten zu bieten und den Wohnwert zu erhöhen.

Abwägungsergebnis:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine abschließende Abwägung ist hier nicht möglich, da sich der geplante Ufergrünzug entlang der Spree im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-272bb befindet.

2.2. Bei der Bebauung sollte der Artenschutz Berücksichtigung finden. Glasfassaden bedeuten eine große Gefahr für die Vogelwelt. Zugunsten einer lebendigen Stadt und einer hohen Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Stadtklimas sollten Fassaden- und Dachbegrünungen festgesetzt werden. In die Gebäude könnten Niststeine für Gebäudebrüter eingebaut werden. Eine konsequente ökologische Planung könnte als Anreiz dienen, Investoren zu finden, da sich das Plangebiet damit von anderen Gebieten abheben würde.

Abwägungsergebnis:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Ökologische Aspekte wurden in der Planung bereits berücksichtigt (Textfestsetzungen Nr. 5.1. – 5.4.). So sind sowohl Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° als auch zusammenhängende, fensterlose Außenwandflächen mit einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Tiefgaragen sind mit einer ausreichenden starken Erdschicht zu überdecken und ebenfalls zu bepflanzen.

Ein genereller Ausschluss von Glasfassaden bei Bürogebäuden erscheint hingegen als eine zu starke Einschränkung der gestalterischen Möglichkeiten sowie der wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Eine Festsetzung von Niststeinen kommt hier nicht in Betracht, da ein gemäß § 8a BNatSchG ausgleichender Eingriff hier nicht vorliegt.  
Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

### 3. Schreiben der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport – IX B 17

3.1. Für das gesamte Quartier der Spreestadt Charlottenburg wird von etwa 600 neuen Wohneinheiten mit ca. 1.200 Bewohnern ausgegangen. Für diese neu hinzuziehenden Personen ergibt sich nach den im Land Berlin geltenden Richtwerten ein Nettosportflächenbedarf an 3.000 m<sup>2</sup> ungedeckter sowie 408 m<sup>2</sup> gedeckter Sportfläche. Mit der derzeitigen Sportflächenversorgung können künftige Bedarfe durch hinzuziehende Einwohner nicht gedeckt werden. Insofern wird die Neuausweisung von Sportflächen im Rahmen der Planung für die Spreestadt Charlottenburg als notwendig angesehen.

#### Abwägungsergebnis:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung - Bebauungsplanverfahren VII-272c (Stand: Aufstellungsbeschluss), sowie 4-8 (Stand: Frühzeitige Bürgerbeteiligung) für die Spreestadt Charlottenburg berücksichtigt

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-272ba entstehen jedoch keinerlei zusätzliche Sportflächenbedarfe, da hier ausschließlich Kerngebiete geplant sind und das Wohnen – auch ausnahmsweise – nicht zulässig sein soll. Eine Ausweisung von Sportflächen im Geltungsbereich kommt daher nicht in Betracht.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

3.2. Einer Einschränkung des Betriebes der Sportanlage Wullenweberstraße aus Gründen des Immissionsschutzes für die in der Spreestadt Charlottenburg geplanten Nutzungen kann wegen der Sportflächenunterversorgung in den Mittelbereichen 1 der Ortsteile Charlottenburg und Tiergarten nicht zugestimmt werden.

#### Abwägungsergebnis:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung für die Spreestadt Charlottenburg berücksichtigt.

Die entlang des Landwehrkanals geplanten Kerngebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft der nördlich der Spree gelegenen Sportanlage. Da das Wohnen im Kerngebiet ausgeschlossen wird, besteht für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich VII-272ba kein erkennbarer Schutzbedarf gegenüber der Sportnutzung.

Im Ergebnis der Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wurde mit Deckblatt vom 15.01.2003 eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Schallschutz im Teilgebiet MK 3 (entlang der Margarete-Kühn-Straße – ehemalige Planstraße F) aufgenommen. Da sich die Grundzüge und Ziele der Bauleitplanung hierdurch nicht verändern, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB verzichtet, sondern wurde den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern gemäß § 13 Nr. 2 BauGB

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Schreiben vom 23.04.2002 wurde schriftlich die Zustimmung erklärt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde redaktionell überarbeitet. Der Bebauungsplan VII-272ba vom 7.12.2001 einschließlich Deckblatt vom 15.01.2003 wurde vom Bezirksamt am 28.01.2003 (Beschluss-Nr. 135) beschlossen.

Im Ergebnis der formlosen Überprüfung durch SenStadt IIC wurde Mitte 2005 eine Reihe von redaktionellen Änderungen und Klarstellungen vorgenommen. Diese berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Begründung wurde dementsprechend redaktionell nochmals überarbeitet. Die Korrekturen sind auf dem Deckblatt vom 22.11.2005 eingetragen. Zwei betroffenen Grundstückseigentümern wurde zur Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den Änderungen wurde zugestimmt.

Der Bebauungsplan VII-272ba vom 07.12.2001 mit Deckblättern vom 15.01.2003 und 22.11.2005 einschließlich Begründung sowie Entwurf des Verordnungstextes wurde dem Bezirksamt am 22.11.2005 erneut und der Bezirksverordnetenversammlung am 15.12.2005 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### Planreifeerklärung

Am 9.04.2002 hat das Bezirksamt die Anwendung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für das Vorhaben auf dem Grundstück Salzufer 8 beschlossen. Die BVV hat dem am 23.04.2002 zugestimmt. Der Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage wurde inzwischen abgeschlossen.

#### Überleitungsvorschriften

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Überleitungsvorschriften nach § 244 Abs. 2 BauGB (Neufassung vom 24. Juni 2004) nach den Vorschriften in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

## V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27 August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 1359).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, ber. 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln**) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390); in der Fassung vom 12. Juli 2003 (GVBl. S. 554).

Aufgestellt:

Berlin, den 29. November 2005

THIEMEN

Bezirksbürgermeisterin

GRÖHLER

Bezirksstadtrat

---

Die redaktionelle Ergänzung / Änderung vom 21. April 2006 wurde eingearbeitet.



Latour  
Baudirektor