

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
- Stadtentwicklungsamt-  
Fachbereich Stadtplanung  
Stadt II A4 – 6142 (4-65)

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

## **Bebauungsplan 4-65**

für die Grundstücke  
Arcostraße 9 und 11 und das Flurstück 1331

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Charlottenburg

## Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	4
2	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur, stadträumliche Einbindung	4
2.3	Geltendes Planungsrecht	5
2.4	Verkehrerschließung	6
2.5	Technische Infrastruktur	6
2.6	Denkmalschutz	7
3	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm	9
3.4	Landschaftsplan Charlottenburger Innenstadt VII-L-5	12
3.5	Stadtentwicklungsplanungen	12
3.6	Sonstige und vom Senat beschlossene Planungen	16
3.7	Bereichsentwicklungsplanung	20
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	20
3.9	Altlasten	22
3.10	Ortsstatute	22
3.11	Baulasten	22
3.12	Grunddienstbarkeiten	22
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	22
II	Planinhalt und Abwägung	25
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	25
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	25
3	Begründung der Festsetzungen	26
3.1	Art der baulichen Nutzung	26
3.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	28
3.3	Flächen für soziale Wohnraumförderung	43
3.4	Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen	45
3.5	Unterbaubarkeit der Baugrundstücke, Flächen für Tiefgaragen	46
3.6	Begrünungsfestsetzungen	46
3.7	Luftreinhaltung	48
3.8	Straßenverkehrsfläche	49
3.9	Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen	49
3.10	Städtebaulicher Vertrag	49
3.11	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	50
III	Auswirkungen der Planung	57
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	57
1.1	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	57

1.2	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt	59
1.3	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	65
1.4	Auswirkungen auf die Allgemeinheit	67
1.5	Verkehrliche Auswirkungen	68
1.6	Auswirkungen auf die Infrastruktur	69
1.7	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	72
1.8	Gender Mainstreaming	73
IV	Verfahren	74
1	Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	74
1.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)	74
1.2	Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)	74
1.3	Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 1 S. 4f., Abs. 2 BauGB)	74
2	Mitteilung der Planungsabsicht	75
3	Aufstellungsbeschluss	76
4	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	76
5	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	76
6	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	77
7	Änderungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung	79
8	Überleitungsvorschriften gemäß § 245c Abs. 1 BauGB	82
9	Änderungsbeschluss	82
10	Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	82
11	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	82
12	Durchführung und Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit	83
V	Rechtsgrundlagen	85

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 umfasst die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 sowie das Flurstück 1331 (vormals teilweise das Flurstück 980). Planungsrechtliche Grundlage für den Geltungsbereich stellt bisher der Bebauungsplan VII-159, festgesetzt am 7. September 1972, dar, der als Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Jugendfreizeithaus“ festsetzt. Das Flurstück 980, von dem eine kleine Teilfläche (ca. 1 m<sup>2</sup>) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegt (nun Flurstück 1331), ist nach geltendem Planungsrecht als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Der Bebauungsplans 4-65 ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan VII-159 und schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Umnutzung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche. Berlin steht vor der Herausforderung, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen. Die Festsetzungen folgen dementsprechend dem stadtplanerischen Ziel der Aktivierung von Flächenpotentialen für den Wohnungsbau. So werden mit den Inhalten des Bebauungsplans 4-65 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet.

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

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 umfasst die Grundstücke Arcostraße 9 und 11, das Flurstück 1331 (ca. 1 m<sup>2</sup>) sowie den östlich angrenzenden Bereich der Arcostraße bis zur Straßenmitte.

Die ca. 1 m<sup>2</sup> große Fläche des Flurstücks 1331 wurde lediglich zur Arrondierung des Geltungsbereiches aufgenommen. Aufgrund der geringen Größe des Flurstücks 1331 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 werden die ggf. für das Flurstück 1331 geltenden abweichenden Grundlagen in den nachfolgenden Ausführungen zu der planerischen Ausgangssituation nicht beschrieben.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 umfasst eine Größe von 4.332 m<sup>2</sup>.

Die Übertragung der Grundstücke Arcostraße 9 und 11 an das kommunale Wohnungsunternehmen GEWOBA erfolgte im Jahr 2016.

### **2.2 Bauungs- und Nutzungsstruktur, stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 befindet sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf - Ortsteil Charlottenburg und damit in einer Innenstadtlage von Berlin.

Im Jahr 2013 hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Kooperation mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum internationalen Ideenworkshop „Urban Living – Neue Formen des städtischen Wohnens“ aufgerufen. Auf Vorschlag der sechs lan-

deseigenen Wohnungsbaugesellschaften und des Liegenschaftsfonds Berlin wurden insgesamt acht Grundstücke in unterschiedlichen stadträumlichen Situationen ausgewählt, die für unterschiedliche Problemlagen und Chancen der Innenentwicklung stehen. Zu den ausgewählten Grundstücken gehörten auch die Grundstücke Arcostraße 9 und 11, die sich zu diesem Zeitpunkt im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG und des Bezirksamt Charlothenburg-Wilmersdorf befanden. Zur Zeit des Workshops befand sich auf dem Grundstück Arcostraße 9 noch ein Holzbearbeitungsbetrieb, auf der Nummer 11 noch eine Sportnutzung und ein Eiscafé.

Das Grundstück Arcostraße 9 ist bebaut mit mehreren ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, in denen auch ein holzverarbeitender Betrieb untergebracht war. Auf dem Grundstück Arcostraße 11 befindet sich, zurückgesetzt von der Straßenflucht, ein dreigeschossiger Baukörper (ehemaliges Haus des Sports) sowie ein kleineres, knapp 100 m<sup>2</sup> großes, eingeschossiges Gebäude, welches das Eiscafé beherbergte. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück ein Bolzplatz. Beide Grundstücke weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches ist überwiegend gekennzeichnet durch eine fünf- bis siebengeschossige Wohnbebauung mit einer Blockrandbebauung der Gründerjahre und mit Wohnbauten aus den 1960er und 1970er Jahren. Nördlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von 40 m verläuft die Spree.

Westlich des Geltungsbereiches, auf dem Grundstück Wintersteinstraße 24, durch den Bebauungsplan VII-159 auch noch als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude der russisch-orthodoxen Kirche. Das angrenzende Grundstück Wintersteinstraße 22, welches ebenfalls noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-159 liegt, ist mit einem bis zu viergeschossigen Wohngebäude bebaut. Hieran schließt sich dann im südlichen Verlauf der Straße eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung, teilweise mit Quergebäuden in den hinteren Grundstücksbereichen, an.

Direkt südlich an den Geltungsbereich grenzt das Grundstück Arcostraße 7 mit einem siebengeschossigen Wohnhaus aus den 1980er Jahren. Bis zur Ecke Arcostraße / Alt-Lietzow schließen sich hieran fünf- bzw. sechsgeschossige Wohnhäuser der Gründerzeit an, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen und Quergebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Auch gegenüber dem Geltungsbereich findet sich eine geschlossene Blockrandbebauung, aus fünf- bzw. sechsgeschossigen Baukörpern der Gründerzeit. Die Blockrandbebauung reicht bis zur Arcostraße 6 und wird dann im Eckbereich Arcostraße / Alt-Lietzow durch einen Parkplatz auf dem Grundstück Alt-Lietzow 11 unterbrochen. Mit dem Bebauungsplanentwurf 4-63 sollen allerdings die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Parkplatzes zu einem Wohnbaustandort geschaffen werden.

### **2.3 Geltendes Planungsrecht**

Geltendes Planungsrecht stellt der Bebauungsplan VII-159 vom 7. September 1972 dar, der für die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Jugendfreizeitheim“ mit einer offenen Bauweise, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 1,2 festsetzt. Das Flurstück 1331, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegt, ist nach geltendem Planungsrecht als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

## 2.4 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 ist über die Arcostraße erschlossen. Die Arcostraße mündet südlich in die Straße Alt-Lietzow und geht nördlich in die Straße Ilburger Ufer über. Im Bestand des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist den anliegenden Straßen keine übergeordnete Bedeutung zugewiesen. Eine Änderung im Sinne einer Bedeutungsaufwertung ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen. Die nächsten Straßenzüge mit einer übergeordneten Funktion für das Berliner Straßennetz sind die Wintersteinstraße (Kategorie III – örtliche Straßenverbindung) westlich des Plangebietes und die Otto-Suhr-Allee (Kategorie II – übergeordnete Straßenverbindung) im Süden. Über die Straßen Alt-Lietzow und Warburgzeile können diese erreicht werden. Die Straßenkategorie mit nächsthöherer Funktionszuordnung (Kategorie I – großräumige Straßenverbindung) sind die Bismarckstraße und der Ernst-Reuter-Platz südlich des Plangebietes. Die Verbindung ergibt sich über die Otto-Suhr-Allee und die Richard-Wagner-Straße.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den U-Bahnhof Richard-Wagner-Platz (U7). Die Haltestelle ist mit ca. fünf Minuten Gehzeit zu erreichen. Zudem verkehrt die Linie M45 (S+U Zoologischer Garten – Spandau, Johannesstift) an den Haltestellen U-Bhf. Richard-Wagner-Platz sowie Warburgzeile und darüber hinaus die Linie 101 (U-Bhf. Turmstraße – Schönow, Sachtlebenstraße) an der Haltestelle Guerickestraße. Fußläufig liegen diese mit jeweils 7-10 Minuten Gehzeit entfernt.

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Fahrradrouthenetz der Stadt Berlin ist als gut einzuschätzen. Die Straße Alt-Lietzow ist Teil des Ergänzungsnetzes. Dieses bietet Verknüpfungspunkte zum übergeordneten Hauptroutennetz und Radfernwegen in der Umgebung. Zu nennen ist hier der Spree-Radweg im Norden des Plangebietes und der Europaradweg R1 auf der Bismarckstraße. In den das Plangebiet erschließenden Straßen sind keine gesonderten Radverkehrsanlagen vorhanden. Der Radverkehr wird hier im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Die Arcostraße ist als Tempo-30-Zone gekennzeichnet. Die übergeordneten Routen sowie die Wintersteinstraße und die Otto-Suhr-Allee verfügen über gesonderte Radverkehrsanlagen.

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

## 2.5 Technische Infrastruktur

### Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen nach Auskunft der BWB vom 2. September 2016 und vom 26. Oktober 2018 im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Nachverdichtung in diesem Gebiet kann dazu führen, dass die Versorgungsleitungen erneuert / verstärkt werden müssen. Aussagen hierzu können aber erst in der Phase der konkreten Planung mit genauen Angaben zu Bedarfswerten getroffen werden. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Nach Auskunft der BWB stehen die vorhandenen Mischwasserkanäle aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Von neu an die Mischwasserkanalisation anzuschließenden Grundstücken kann das Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden.

### Elektrizität

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 befinden sich im Bereich der Arcostraße Leitungen der Stromnetz Berlin GmbH nach Auskunft der Vattenfall Europe Business Service GmbH vom 30. September 2016.

### Gas

Eine etwaige Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegen gemäß Leitungsauskunft der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 9. September 2016 die Leitungen im öffentlichen Straßenland entlang der Arcostraße. Weiterhin sind zwei Gashausanschlussleitungen vorhanden.

### Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen

Die betroffenen Richtfunkbetreiber wurden als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten. Bedenken wurden nicht geäußert in der Stellungnahme vom 30. August 2016 und vom 31. Oktober 2018.

### Fernwärme

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 befinden sich keine Fernwärmeanlagen im unmittelbaren Planungsbereich. Das betreffende Gebiet ist durch das Fernwärmeverbundnetz Nord erschlossen gemäß Stellungnahme der Vattenfall Europe Wärme AG vom 12. September 2016 und vom 1. November 2018.

### Fazit

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind alle zuständigen Unternehmensträger beteiligt worden. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 sowie das Flurstück 1331 sind vollständig an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Alle für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Kanäle und Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenprofilen enthalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgungskapazitäten für eine Intensivierung der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 ausreichend sind oder bedarfsgerecht ausgebaut werden können.

## **2.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 befinden sich keine Baudenkmäler. Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind die Herz-Jesu-Kirche auf dem Grundstück Alt-Lietzow 21 und 23, das Rathaus Charlottenburg auf dem Grundstück Otto-Suhr-Allee 100, die Wohnanlage / das Bürogebäude in der Otto-Suhr-Allee 110 bzw. Wintersteinstraße 112 und die Villa Klogge auf dem Grundstück Alt-Lietzow 28.

### **3 Planerische Ausgangssituation**

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

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

Für den Bebauungsplan 4-65 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des Raumordnungsgesetzes (ROG vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist) insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182 für Berlin; GVBl. II S. 186 für Brandenburg und Rechtsverordnung vom 27. Mai 2015, GVBl. II Nr. 24).

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie dem Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche erfolgen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, der bauliche Bestand in vorhandenen Siedlungsbereichen soll erhalten und ggf. umgestaltet werden, es sollen verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung entwickelt werden. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit prioritär über die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und über die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erfolgen.

Die Planungsziele des Bebauungsplans 4-65 berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen auf der Ebene der Landesplanung zulässig ist und die Kommunen große Spielräume haben. Dem fachlich gebotenen Freiraumerhalt soll aber auch hier Rechnung getragen werden. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B grundsätzlich zulässig.

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

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung – gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 29. September 2016 und vom 17. Oktober 2018 – angepasst.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148) stellt die Fläche als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar. Als Wohnbauflächen W1 werden solche Flächen bezeichnet, die überwiegend traditionelle Block- und Blockrandbebauungen mit fünf und mehr Geschossen aufweisen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Im Bebauungsplanverfahren sollen emissionsmindernde Maßnahmen festgesetzt werden, da das Gebiet

durch eine hohe Nutzungsintensität und hohe Emissionen geprägt ist. Vor diesem Hintergrund ist die textliche Festsetzung Nr. 11 vorgesehen.

Der Bebauungsplan 4-65 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **3.3 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)) 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, Erholung / Freiraumnutzung sowie Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

#### Naturhaushalt / Umweltschutz

Im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Für die Nutzungen werden u.a. folgende Anforderungen aufgeführt:

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

Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 im Vorranggebiet Luftreinhaltung, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Emissionsminderung,
- Erhaltung von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet liegt ebenfalls im Vorsorgegebiet Klima, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünanlagen,

- dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

### Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 als Innenstadtbereich dargestellt. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen ergeben sich aus dieser Darstellung:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Wand- und Dachbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

Die Spree, welche sich nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-65 befindet, ist als „Biotopvernetzung“ dargestellt:

- Pflege / Entwicklung flächiger und linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern

### Landschaftsbild

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

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlagen von gewässerbegleitenden Promenaden,
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Der Richard-Wagner-Platz, südlich des Geltungsbereiches, wird mit der Signatur „Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen“ dargestellt. Der ehemalige Dorfanger Alt Lietzow, östlich des Geltungsbereiches, wird als historischer Siedlungskern eingestuft.

### Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 ist als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Die Einstufung in die Dringlichkeitsstufe III bedeutet:

- die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen wird als nicht ausreichend bzw. unterversorgt eingestuft,

- die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten gelten als durchschnittlich,
- der Anteil an privatem / halböffentlichem Freiraum gilt als minimal bis durchschnittlich

Es sind umfangreiche Sofortmaßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen erforderlich:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Straßenbaumpflanzungen,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen

#### Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK):

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt Suchräume für die Lenkung übergeordneter Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Land Berlin dar. Der Geltungsbereich liegt im Ausgleichssuchraum Innenstadt. Städtebaulich hat die Innenentwicklung Priorität. Für Bereiche mit besonderem Entwicklungsbedarf als Lebensraum und Wohnstandort benennt die GAK als Maßnahmen:

- Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität von Freiräumen und Infrastrukturflächen (auch an Straßen) verbessern,
- Straßenbäume pflanzen,
- Freiflächen erschließen und alle Freiflächen vernetzen,
- Freiflächen entsiegeln und begrünen,
- zusätzliche, differenzierte Lebensräume für Flora und Fauna schaffen,
- dezentrale Regenversickerung ausbauen.

Weiterhin ist das Plangebiet als „*prioritäre Flächen und Maßnahmen*“ gekennzeichnet.

Die Spree wird als „Freiraumachse“ dargestellt.

#### Fazit

Aufgrund der zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlichen hohen Bebauungsdichte, die auch mit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB begründet ist, können die o.g. Ziele des Landschaftsprogramms nur eingeschränkt verfolgt werden. Berücksichtigt werden insbesondere Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen. Eine Kompensation von baulichen Verdichtungen erfolgt beispielsweise durch die geplanten Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Dächern (textliche Festsetzung Nr. 6), zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Erschließungsflächen (textliche Festsetzung Nr. 10) und zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen (textliche Festsetzung Nr. 9) (vgl. Kap. II 3.5).

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 im Vorranggebiet Luftreinhaltung befindet, wird die textliche Festsetzung Nr. 11 aufgenommen (vgl. Kap. II.3.6).

### **3.4 Landschaftsplan Charlottenburger Innenstadt VII-L-5**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII-L-5 (Charlottenburger Innenstadt), welcher am 12. Dezember 2000 (GVBl. S. 527) festgesetzt wurde.

Der Landschaftsplan macht insbesondere Vorgaben zur Qualität von Außenanlagen bei Neubauten in Bezug auf ihren Beitrag zum Naturhaushalt. Hierzu werden Biotopflächenfaktoren (BFF) festgesetzt, die bei Bauvorhaben zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umzusetzen sind. Der Biotopflächenfaktor ist ein quantitativer Kennwert, der das Verhältnis von naturhaushaltswirksamen Flächen zur gesamten Grundstücksfläche benennt. Dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer ökologischen Wertigkeit Anrechnungsfaktoren zugeordnet. Mit der Festsetzung des Biotopflächenfaktors wird erreicht, dass in dem überwiegend durch Bebauung geprägten Gebiet die ökologische Situation verbessert werden kann, z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung, durch Reduzierung der versiegelten Flächen und durch Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wege, Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 ist ein Biotopflächenfaktor von 0,60 vorgesehen. Bei Vorhaben vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor auf 0,30, soweit

- a) die Grundstücksfreifläche eines Grundstückes, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
- b) das Grundstück ausschließlich zu gewerblichen Zwecken oder
- c) das Grundstück vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und anderer kerngebietstypischer Nutzungen oder
- d) das Grundstück für Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Standorte für Anlagen der Ver- und Entsorgung, Bau- und Betriebshilfe, Standorte der Post mit Auslieferungsverkehr beziehungsweise solche Standorte, die einen Fahrzeugpark vorhalten) genutzt werden soll.

Die vier vorgenannten Voraussetzungen treffen auf das Plangebiet nicht zu.

Durch die Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Dächern (textliche Festsetzung Nr. 6), zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen (textliche Festsetzung Nr. 9) und zur Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wege und Zufahrten (textliche Festsetzung Nr. 10), kann der BFF von 0,6 realisiert werden (vgl. auch Kap. III 1.2.5).

### **3.5 Stadtentwicklungsplanungen**

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Gewerbe und Zentren dargestellt. Sie sind Grundlage 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. Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

### StEP Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030, beschlossen am 20. August 2019, benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder und dient als Orientierungsrahmen für öffentliche und private Investitionen sowie für die Bauleitplanung. Als vordringlichste Aufgabe wird der Neubau von Wohnungen angesehen und bis zum Jahr 2030 wird der Wohnungsneubaubedarf aktuell auf 194.000 geschätzt, davon ca. 100.000 als Sozialmietwohnungen. Insofern wird eine deutliche Beschleunigung des Wohnungsbaus und die zügige Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen als notwendig erachtet.

Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten nach, um den jährlichen Neubaubedarf von rund 20.000 Wohnungen bis 2030 zu decken. Neben 14 neuen Stadtquartieren sollen über die ganze Stadt verteilt größere und kleinere Neubau- und Verdichtungspotenziale ihren Teil zur erforderlichen Wohnraumschaffung beitragen. In der Karte „Neubaupotentiale“ ist das geplante Wohnungsbauvorhaben entlang der Arcostraße als Wohnungsneubaustandort mit 50-199 Wohneinheiten dargestellt. Die Innenentwicklung steht insgesamt im Vordergrund einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des weiterhin bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen und durch Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnort gesichert und qualifiziert werden. Diese Zielsetzung liegt auch dem Bebauungsplan 4-65 zugrunde, da ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, in welchem 112 Wohneinheiten realisiert werden können (ausgehend von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 11.150 m<sup>2</sup> exklusive Verbindungsstege).

### StEP Zentren 2030

Der Senat hat am 12. März 2019 den "Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)" beschlossen. Dieser zielt auf eine Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie eine stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ab. Der StEP Zentren 2030 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegt nicht innerhalb eines städtischen Zentrumsbereichs. Die nächstgelegenen Zentren befinden sich in der Wilmsdorfer Straße (einer der beiden Zentrumsbereichskerne des Zentrumsbereichs City West) und an der Turmstraße (Stadtteilzentrum).

Nach den Steuerungsgrundsätzen des Stadtentwicklungsplans sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den städtischen Zentren angesiedelt werden, bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist dies anzustreben. Mit dem Beschluss des StEP Zentren 2030 wurde das 2013 beschlossene Fachmarktkonzept integriert. Die Ansiedlung von flächenintensiven Fachmärkten (insbesondere Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte) soll demnach ebenfalls primär innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen und andernfalls die Standortkulisse der im StEP Zentren 2030 definierten Fachmarkttagglomerationen nutzen.

### StEP Klima

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

Nach dem StEP Klima wird das Bioklima des Plangebiets ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt sowohl tags, als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft (Karten 01 und 02). Es wird eingeschätzt, dass diese Belastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird (Karten 01 und 02), sodass ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet und seinem Umfeld gesehen wird (Karte 03).

Bezogen auf Grün- und Freiflächen wird die stadtklimatische Bedeutung als mittel bis hoch eingestuft (Karte 04). Die Karte „Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen“ (Karte 05) stellt einen prioritären Handlungsbedarf dar. 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 gekennzeichnet. Es lassen sich zwei Schwerpunkte mit Handlungsbedarf ausmachen (Karte 09):

- Starkregen ist hochproblematisch, weil hier die überlaufanfällige Mischkanalisation mit hohem Versiegelungsgrad zusammentrifft.
- Die Spree, die durch Regenwassereinleitungen signifikant belastet ist und bei der hinsichtlich der Gewässerqualität hoher Handlungsbedarf besteht.

Die räumliche Kulisse für entsprechende Maßnahmen zeigt Karte 10. Um die Qualität der Spree auch unter veränderten Bedingungen zu sichern und häufiger werdende Starkregeneignisse wie auch längere Trockenperioden besser zu bewältigen, gilt es

- den Stauraum in der Mischkanalisation zu erweitern und optimal zu bewirtschaften,
- die ökologische Gewässerfunktion zu verbessern,
- bestehende und geplante Gewässerentwicklungspläne umzusetzen.

Der StEP Klima stellt anhand verschiedener Stadtstrukturtypen die jeweiligen Anpassungspotenziale hinsichtlich des Bioklimas dar. Der Geltungsbereich ist dem Typ „Blockbebauung der Gründerzeit mit Seiten- und Hintergebäuden“ zuzuordnen. Für diesen Typ werden die folgenden Maßnahmen benannt:

- Anpassungspotenzial hoch: Albedo erhöhen (d.h. Verwendung hellerer Farben bei den Oberflächen von Fassaden, Dächern und befestigten Flächen), gesamte Fassaden begrünen,
- Anpassungspotenzial mittel: Entsiegeln, fensterlose Giebelwände begrünen, Dächer begrünen,
- Anpassungspotenzial gering: Bäume pflanzen

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

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

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

- Durchlüften (Förderung Luftzirkulation und –austausch mit angrenzenden Grünflächen),
- Begrünen (Begrünung von Dächern),
- Verschatten (Nutzung von Verschattungselementen, wie Bäume, Rollläden, Vordächer, Lamellen, vorgehängte grüne Fassaden),

- Rückstrahlen (Albedo erhöhen, wie Verwendung hellerer Farben bei Oberflächen von Fassaden, Dächern oder befestigten Flächen),
- Verdunsten (Kälte entsteht, wo Wasser verdunstet, wie über die Blätter der Vegetation),
- Wohlfühlen (Schaffung von Rückzugsorten vorzugsweise im Straßenraum, wie Sitzmöglichkeiten),
- Rückhalten (Zurückhalten von Wasser, wie auf Dächern)

Die Festsetzungen Nr. 9 und 12 - die Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die Erdschicht über der Tiefgarage, die Begrünung von Flachdächern - wirken sich positiv auf das Klima aus. Der Versiegelungsgrad wird künftig geringer sein als der im Bestand vorhandene (vgl. Kap. III 1.2.3) Allerdings lassen sich die vorgeschlagenen Maßnahmen im StEP Klima KONKRET überwiegend nicht über das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung steuern.

### StEP Verkehr 2025

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr) wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen und seither regelmäßig aktualisiert bzw. fortgeschrieben.

Die Ziele des StEP Verkehr zur Teilstrategie Innere Stadt (Bereich innerhalb des S-Bahnringes) lauten:

- weitere Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung,
- großräumig wirkende Bündelungsmaßnahmen,
- Nutzung nicht mehr benötigter (Straßen-)Kapazitäten durch den Umweltverbund,
- Weiterentwicklung des Radwegenetzes,
- Bessere Nutzung der Potenziale des Umweltverbundes, insbesondere durch Attraktivitätssteigerung der einzelnen Verkehrsträger sowie eine bessere Verknüpfung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr,
- Maßnahmen zur Reduzierung und Umgestaltung des Kfz-Verkehrs

Zu den wichtigsten Maßnahmen zur Zielerreichung zählen u.a.:

- Nachverdichtung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen,
- Gestaltung des ruhenden Verkehrs: schrittweise Weiterentwicklung, optimierte Organisation und konsequente Umsetzung der Parkraumbewirtschaftung, sowie von Anlagen für öffentliche Räder,
- Fortschreibung und Weiterführung der Radverkehrsstrategie: Umsetzung mit dem bewährten Maßnahmenrepertoire sowie Vorbereitung und Begleitung von Modellprojekten, Erhöhung der Netzdichte für den Radverkehr,
- Entwicklung und Weiterführung der Fußverkehrsstrategie

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 folgende Aussage: Das Plangebiet und sein Umfeld werden als Gebiet für potenzielle Erweiterungen für die Parkraumbewirtschaftung dargestellt.

Die Otto-Suhr-Allee (südlich des Geltungsbereichs) ist als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II klassifiziert. Sowohl die Cauerstraße (östlich des Geltungsbereichs) als auch die Wintersteinstraße (westlich des Geltungsbereichs) werden als örtliche Straßenverbindung eingestuft (Stufe III). Die Richard-Wagner-Straße (südlich des Geltungs-

bereichs) ist im StEP Verkehr als Ergänzungsstraße (Stufe IV) ausgewiesen. Dies gilt sowohl für den Bestandsplan als auch für den Zielplan 2025.

Im Radverkehrsnetz – Bestand und Planung – ist südlich des Plangebiets ein Radfernweg entlang der Spree („Spreeradweg“) enthalten.

### StEP Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde das letzte Mal im Jahr 2007 aktualisiert. Einen Beschluss gibt es nicht. Die vorliegenden Grundlagenkarten, die in Zusammenarbeit mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zwischen 2005 und 2007 erarbeitet wurden, umfassen übergeordnete Anlagen, Standorte, Leitungsnetze sowie Versorgungsbereiche für sechs medienbezogene Themenbereiche (Elektroenergie-, Gas-, und Wärmeversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Regenwasserableitung und -behandlung).

Gemäß Teilplan „Elektroenergieversorgung“ liegt entlang der Arcostraße ein Elektrokabel. Der Teilplan „Fernwärmeversorgung“ stellt Fernwärme vom Netzbetreiber Vattenfall dar. Laut Teilplan „Gasversorgung“ wird das Plangebiet mit Niederdruckgas versorgt. Laut Teilplan „Abwasser“ und „Regenwasser“ befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich der Mischkanalisation. Konkret verläuft entlang der Straße Alt-Lietzow ein Mischwasserkanal. Eine Wasserversorgungsleitung verläuft entlang der Otto-Suhr-Allee laut Teilplan Wasserversorgung.

### StEP Wirtschaft

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft, der am 30. April 2019 vom Senat beschlossen wurde, baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen (z.B. Digitalisierung der Produktion) und zunehmender Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Wohnen vs. Gewerbe) werden mit dem StEP Wirtschaft 2030 Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 wird im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2030 als ein Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe eingestuft. Das Plangebiet befindet sich außerdem am Rande eines Bereichs zur „Entwicklung von Zukunftsorten zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft“ sowie zum „Erhalt der Berliner Mischung“. Der räumlich konkretere „Konzeptplan Planungsziele“ des StEP Wirtschaft stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bereich zur „Sicherung von innerstädtischem Gewerbe“ dar. Der „Konzeptplan Handlungsansätze trifft hingegen keine Aussagen für den Bereich.

## **3.6 Sonstige und vom Senat beschlossene Planungen**

### Stadtentwicklungskonzept 2030

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt wurde mit der so genannten „BerlinStrategie“ bzw. dem Stadtentwicklungskonzept 2030 ein ressortübergreifendes Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung erarbeitet, um Berlins heutige Qualitäten bis 2030 zu erhalten, zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Der Senat von Berlin hat die „BerlinStrategie“ - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 am 11. November 2014 per Beschluss zur Kenntnis genommen. Neben den dazu dienenden acht Strategien definiert das Stadtentwicklungskonzept 2030 räumliche Schwerpunkte der Entwicklung in Form von zehn sog. Transformationsräumen, darunter die beiden städtischen Zentren Berlin Mitte und City West. Der Geltungs-

bereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der räumlich definierten Schwerpunktbereiche der Stadtentwicklung.

### Lärmaktionsplan

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

Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt.

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

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

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

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert wurden:

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

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

Die Stufe 2 wird im Plangebiet nicht überschritten (vgl. Kap. III 1.1).

Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Aufgrund der Lage des Plangebietes abseits der Hauptverkehrsstraßen ist die Belastung durch Verkehrslärm aber eher gering. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegt an der Arcostraße. Die maximalen Verkehrsbelastungen liegen mit 35.922 KFZ/24 h auf der Otto-Suhr-Allee, die sich südlich des Plangebietes befindet; gefolgt von der Wintersteinstraße westlich des Plangebietes mit 12.688 KFZ/24 h (VLB, 2014). Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ist auf den Straßenabschnitten Wintersteinstraße und Caprivibrücke in der Gesamtverkehrsprognose 2030 mit einer ähnlichen Verkehrsbelastung zu rechnen.

Gemäß dem Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin kann Innenentwicklung an insbesondere für die Verkehrsarten des Umweltverbundes hervorragend erschlossenen Standorten zur Vermeidung eines Zuwachses im Kfz-Verkehr beitragen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in einem solchen Bereich wird als Beitrag zu einer lärmarmen Stadtentwicklung angesehen: Durch die Lage des Baugebiets nahe einer U-Bahnlinie und zwei Buslinien ist eine gute Erschließung gewährleistet; Benutzer und Besucher des Gebiets können die im

Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 gelegene Grundstücke auch unter Verzicht auf motorisierte Verkehrsmittel gut erreichen.

### Luftreinhalteplan

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

Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe. Der Schwerpunkt liegt beim Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor insbesondere im Hinblick auf Feinstaub und Stickstoffoxide darstellt und gerade beim Feinstaub noch die höchsten Grenzwertüberschreitungen bestehen.

Während der Luftqualitätsgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) voraussichtlich ab 2020 an allen Straßen eingehalten werden kann, ist dies für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) nicht der Fall, weil hier die Belastung zunehmend durch den Eintrag von Feinstäuben von außen nach Berlin bestimmt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. In diesen Bereichen ist die Verwendung der textlichen Festsetzung zur Begrenzung des Ausstoßes von Schadstoffen standardmäßig vorgesehen. Die Planung berücksichtigt die Maßgaben der übergeordneten Pläne, indem mit der Festsetzung zur Begrenzung des Schadstoffausstoßes die Verwendung von Brennstoffen zur Beheizung, die mehr Schadstoffe als Heizöl EL ausstoßen, ausgeschlossen wird.

### Sanierungskonzept Mischwassereinleitung

Um die Ziele der europäischen Wasserrahmenrichtlinie einzuhalten, setzten das Land Berlin und die Berliner Wasserbetriebe ein Programm zum Aus- und Umbau des Kanalsystems um. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 befindet sich im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Charlottenburg I. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis vom 5. Oktober 1999 für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt.

Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme, die Reduzierung des Schadstoffeintrages aus den Regenüberläufen in die Oberflächengewässer (hier: Spree), in diesem Gebiet nicht zu gefährden, ist zumindest die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abteilung Gewässerschutz) vom 16. September 2016, anzustreben.

Durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 (Nr. 9 und Nr. 12, 13; vgl. Kap. II 3.5) wird gewährleistet, dass mehr Flächen des Baugrundstücks von Bebauung freizuhalten sind als derzeit versiegelt werden. Hierdurch werden bessere Voraussetzungen für eine zumindest teilweise Versickerung und Rückhaltung der Niederschlagswasser vor Ort geschaffen. In welcher Form das Niederschlagswasser schließlich abgeführt wird, ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Anzeigeverfahrens zu klären.

Falls absehbar ist, dass die Entwässerung des Plangebietes wider Erwarten zu kritischen Situationen führt, ließen sich entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung des Nieder-

schlagswassers im Rahmen der Bauausführung regeln und durchführen (vgl. auch Kap. II 1.2.6).

Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken bzw. eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone sowie über technische Anlagen wäre unter Einhaltung bestimmter Randbedingungen, u.a. der Altlastenfreiheit des Grundstücks, erlaubnisfähig (zum Thema Altlasten siehe Kap. I 3.10).

#### Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“

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

Durch dieses Instrument soll eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur sichergestellt werden. Zugleich soll die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau auch zur Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen beitragen. Es gehört zu den städtebaulichen Zielen Berlins, lebendige und sozial stabile Bevölkerungsstrukturen auch in den Teilräumen zu stabilisieren oder zu entwickeln. Dafür muss Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohngebiete ist es deshalb erforderlich, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des jeweiligen Bereiches einen bestimmten Anteil der Wohnungen verlässlich mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die textliche Festsetzung Nr. 3 („Flächen für soziale Wohnraumförderung“; vgl. Kap. II 3.3) aufgenommen. Neben einem Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums wird zusätzlich eine Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur mit dem Projektträger (GEWO BAG) vereinbart (vgl. Kap. II 3.10).

#### „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins

Der Senat hat mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" im Jahr 2017 geschlossen. Grundlage ist das in 2016 in Kraft getretene Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) sowie die in 2016 vom Senat beschlossene „Road-Map für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“. Beide definieren Kriterien einer sozialen Wohnungsbau politik und stärken die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Umsetzung ihrer besonderen sozialen Verpflichtung.

Die Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins reagiert auf die Herausforderungen am Berliner Mietmarkt, indem sie eine sozial ausdifferenzierte Mietpolitik im Bestand vereinbart, die die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Haushalte bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigt, aber gleichzeitig die Leistungsfähigkeit der Unternehmen als Grundlage für mehr Investitionen in zusätzlichen Wohnraum und durch die Einbringung von landeseigenen Grundstücken und einer nachgewiesenen bedarfsgerechten Eigenkapitalzuführung im Einzelfall erhält.

Bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab dem 1. Juli 2017 gilt grundsätzlich, dass mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu errichten ist.

### **3.7 Bereichsentwicklungsplanung**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst. In der Bereichsentwicklungsplanung der Bezirke werden die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet. Die Ergebnisse der BEP sind in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 Satz 4 AGBauGB).

Das Plangebiet ist im Bereichsentwicklungsplan (Stand Oktober 2007) für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf als Fläche für Wohnen (W1) dargestellt. Die städtebauliche Dichte der einzelnen Wohnbauflächen entspricht den Kategorien des FNP. Dementsprechend ist eine GFZ über 1,5 zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 entsprechen somit den Darstellungen der BEP.

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

#### *3.8.1 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne*

##### VII-159

Der Bebauungsplan VII-159 vom 7. September 1972 setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Jugendfreizeitheim“, bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 1,2 fest. Weiterhin wird eine Grünfläche entlang dem Südufer der Spree festgesetzt.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans VII-159 (Arcostraße 9 und 11, Flurstück 1331) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 ersetzt.

##### VII-70

Südöstlich des Geltungsbereiches liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-70, welcher am 14. November 1962 festgesetzt wurde. Die Grundstücke sind als Fläche für besondere öffentliche Zwecke mit der Zweckbestimmung „Standort für Bezirksverwaltung“ festgesetzt worden.

##### VII-70-1

Der Bebauungsplan VII-70-1 wurde am 18. Januar 1973 festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst den überwiegenden Teil der Grundstücke, die in dem Bebauungsplan VII-70 als Fläche für besondere öffentliche Zwecke mit der Zweckbestimmung „Standort für Bezirksverwaltung“ festgesetzt worden sind. Der Bebauungsplan VII-70-1 ordnet die Baugrundstücke dem allgemeinen Wohngebiet zu und setzt durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen für zwei- bis zehngeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der Zahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl 2,0 fest.

##### VII-70-2

Der Bebauungsplan VII-70-2 wurde am 23. September 1975 festgesetzt. Er regelt unter teilweiser Änderung des am 14. November 1962 festgesetzten Bebauungsplans VII-70 sowie des am 18. November 1973 festgesetzten Bebauungsplans VII-70-1 Art und Maß der baulichen Nutzung. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet für eine fünfgeschossige bauliche Anlage. Das Maß der baulichen Nutzung erreicht die Geschossflächenzahl 2,4.

### VII-17

Südwestlich des Geltungsbereiches liegt der am 26. Januar 1964 festgesetzte Bebauungsplan VII-17, der ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Kerngebiet festsetzt.

### VII-156

Der am 6. November 1979 festgesetzte Bebauungsplan VII-156, der sich östlich des Geltungsbereiches befindet, setzt ein allgemeines Wohngebiet und eine Grünfläche fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen für ein- bis sechsgeschossige bauliche Anlagen festgesetzt.

### Baunutzungsplan

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches (östlich, südlich und westlich angrenzend) gilt als planungsrechtliche Grundlage der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (GVBl. S. 1087) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleitete Bebauungsplanregelung weiter. Durch den Text-Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1230 ff.) wurden die städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 (BO 58) hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968 umgestellt. Gemäß Baunutzungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 festgesetzt. Hiernach sind fünf Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 1,5 und die geschlossene Bauweise zulässig. In der Baustufe V/3 ist eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl 1,8 (Baumassenzahl 7,2) zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur Geschossflächenzahl 2,0 (Baumassenzahl 8,0) zugelassen werden.

### *3.8.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne*

#### 4-63

Die bisher auf Grundlage des mit Datum vom 19. April 1963 festgesetzten Bebauungsplans VII-90 geltenden Festsetzungen für das Grundstück Alt-Lietzow 11 soll durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 4-63 ersetzt werden. Die festgesetzte Art der Nutzung – „Wageneinstellplatz“ soll in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewandelt werden.

#### 4-64

Auf den Grundstücken zwischen Nordhauser Straße, Klaustaler Straße, Quedlinburger Straße und Wernigeroder Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg, soll ein Wohnbauvorhaben mit ca. 360 Wohnungen entstehen. Hierfür soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

## VII-3-2

Der Bebauungsplanentwurf VII-3-2 soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Umwandlung der bisher gewerblich genutzten Flächen des Geltungsbereichs hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit einem hohen Wohnanteil (ca. 1.100 Wohneinheiten) schaffen. Der Bebauungsplanentwurf gilt für die Grundstücke Quedlinburger Straße 7/11 und Am Spreebord 1 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg.

### **3.9 Altlasten**

Gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 29. September 2016 sind die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter der Nummer 14018+ geführt. Ursache ist die ehemalige Nutzung als Straßenbahn-Betriebsbahnhof (1897-1927). Eine Kontamination des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole (BTEX), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Phenole, Polychlorierte Biphenyle (PCB), Cyaniden, As und Schwermetalle sei daher nicht auszuschließen.

Nach dem vorliegenden Altlastengutachten, das im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 4-65 erarbeitet wurde (Stand April 2017), liegt eine sanierungsbedürftige Belastung des Bodens durch Blei und polyzentrische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie des Grundwassers durch Blei vor. Diese Belastung kann im Zuge des Aushubes für die Neubebauung der Grundstücke Arcostraße 9 und 11 erfolgen, wobei diese Maßnahme von dem Umweltamt als vollständige Quellensanierung bewertet werden würde und eine Änderung des Status im Bodenbelastungskataster (Eintrag: „gesamte Fläche vollständig saniert“) zur Folge hätte.

### **3.10 Ortsstatute**

Ortsstatute sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 nicht vorhanden.

### **3.11 Baulasten**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegenden Grundstücke Arcostraße 9 und 11 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### **3.12 Grunddienstbarkeiten**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegende Grundstücke sind in der Abteilung II des Grundbuches keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.

## **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hatte Anfang 2012 die Vermarktung des Grundstücks Arcostraße 11 beschlossen. Die Liegenschaft verfügt über ein Bürogebäude, das durch Sportverbände und -vereine genutzt wurde, sowie über einen Bolzplatz. Das überwiegende bezirkliche Interesse gilt der Errichtung zusätzlichen Wohnungsbaus auf dem Standort.

Da der Standort, obgleich planungsrechtlich kein Sportstandort, 15 Jahre lang sportlich genutzt wurde, handelt es sich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 Sportförderungsgesetz (SportFG vom 6.

Januar 1989 (GVBl. S. 122), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (GVBl. S. 195)) um eine öffentliche Sportfläche. Bei dessen endgültiger Umnutzung bzw. Verkauf bedarf es - ungeachtet des Status' der Zwischennutzung - eines Aufgabeverfahrens gemäß § 7 Abs. 2 des Gesetzes. Danach sind die Feststellung des überwiegenden öffentlichen Interesses an der anderen Nutzung sowie die Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus von Berlin zur Aufgabe der öffentlichen Sportflächen erforderlich gewesen.

Die Voraussetzungen für eine Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus zur Aufgabe der Sportfläche sind erfüllt (vgl. Drucksache 17/1479 vom 20. Februar 2014). Aus den im Folgenden aufgeführten Gründen überwiegt ein öffentliches Interesse an der Zielsetzung.

Das Grundstück Arcostraße 11 mit Gebäude und Bolzplatz wurde nach Aufgabe der Nutzung als Jugendfreizeitheim seit 1998 als Bürogebäude für sportliche Zwecke genutzt. Es wurde dem Betriebssportverband Berlin e.V. (BSVB) mietfrei gegen Übernahme der Bewirtschaftungskosten und der baulichen Unterhaltung überlassen, der mit anderen, überwiegend förderungswürdigen Sportvereinen Untermietverträge schloss.

Der Vertrag vom 22. Dezember 1997 und die Nutzung endeten in beiderseitigem Interesse mit Ablauf des Jahres 2012. Alle Nutzer haben Ersatzstandorte gefunden, der BSVB im Hause des Deutschen Sports auf dem Gelände des Olympiaparks Berlin. Die Nutzung des Gebäudes ist seit Anfang 2013 eingestellt.

Der vorhandene Bolzplatz, gemäß § 7 Abs. 2 SportFG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 S. 1 eine öffentliche Fläche für den Freizeitsport, wird - bei Übernahme der Liegenschaft durch den Liegenschaftsfonds Berlin verlagert und bleibt somit erhalten. Für öffentliche Zwecke wird der Standort Arcostraße 11 nicht mehr benötigt.

Angesichts der demographischen Entwicklung besteht gegenüber einer Wiederinbetriebnahme für öffentliche Zwecke ein überwiegendes öffentliches Interesse an zusätzlichem Wohnungsbau.

Im Jahr 2013 hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Kooperation mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum internationalen Ideenworkshop „Urban Living – Neue Formen des städtischen Wohnens“ aufgerufen.

Die Initiative Urban Living suchte Ideen und Impulse für einen zukunftsfähigen Wohnungs- und Städtebau. Im Zentrum stand die Anforderung, das Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung erschwinglich zu halten und neue Wohnbedürfnisse aufzunehmen. Beteiligt an der Diskussion waren Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften und des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co.KG, der Bezirksämter, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, der Architektenkammer und des Frauenbeirats sowie ein international besetztes Expertengremium.

Auf Vorschlag der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und des Liegenschaftsfonds Berlin wurden insgesamt acht Grundstücke in unterschiedlichen stadträumlichen Situationen ausgewählt, die für unterschiedliche Problemlagen und Chancen der Innenentwicklung stehen. Hierunter waren auch die Grundstücke Arcostraße 9 und 11, für die von insgesamt vier Büros architektonische Entwürfe für Wohnbauten eingereicht wurden. Der Entwurf von dem Team Bruno Fioretti Marquez wurde als Siegerentwurf von dem Beurteilungsgremium ausgewählt. In der Erläuterung des Entwurfs heißt es: „Das Grundstück an der Arcostraße ist exemplarisch für Berlin. Die Blockrandbebauung ist unvollständig, lückenhaft, durch Nachkriegsbauten ergänzt und reich an räumlichen Bezügen. Dennoch prägt das gründerzeitliche Regelwerk des Berliner Blocks die städtische Struktur. Gleich einem Thema und seinen Variationen in der Musik bietet der Berliner Block die Möglichkeit, immer neu interpretiert zu werden. Der Entwurf möchte den Berliner Block weiterbauen und das Berliner Mietshaus weiterentwickeln. Wichtige neue räumliche Prinzipien sind die Durchlässigkeit der

Höfe, der Ersatz des Seitenflügels durch Zugangs-Terrassen und die genaue Abstimmung von Gebäudetiefe und Raumhöhe. Die charakteristische Mischung von Wohnen und Gewerbe des Berliner Hofes wird fortgesetzt. In den oberen Geschossen sind sowohl Wohnen als auch Arbeit vorgesehen. Die funktionale und soziale Mischung wird durch die flexible Typologie des Neuen Berliner Mietshauses gesteigert. Trotz großer Ausnutzung der Parzellen wird eine bessere Belüftung und Belichtung erreicht. Das Neue Berliner Mietshaus ist ein Bausatz, der sich auf vielfältige Grundstücke in der Stadt anwenden lässt und auch auf verschiedene Formen der Eigentümerschaft und der Nutzung hin eingerichtet und rekombiniert werden kann.“

Das sagt das Beurteilungsgremium: „Der Entwurf basiert auf einer geschickten Anordnung von Wohnblöcken in einem zueinander versetzten Grundraster, was zur Ausbildung intimer Wohnfreiräume führt und zugleich den durchgängigen Blickbezug zur Spree ermöglicht. Zudem bereichern die vielfältigen Ein- und Ausblicke innerhalb der Struktur das Miteinander der Höfe auf besondere Weise. Das attraktive Grundstück wird mit einer stringenten, aber luftigen Struktur zu einem Quartier zusammengefügt, das die Intimität von städtischen Höfen mit dem Weitblick des Wohnens am Wasser phantasievoll verknüpft und sich wie selbstverständlich in sein Umfeld einfügt. Der Entwurf nimmt die vorhandene Umgebung auf, fügt sich sehr gut ein. Der Straßenraum wird neu gefasst. Selbst die Frage der inneren Erschließung ist effizient gelöst. Das Erdgeschoss ist in alle Richtungen durchlässig und öffnet sich für gemeinschaftliche wie infrastrukturelle Nutzungen zu den Gartenhöfen. Fazit: Die Arbeit besticht durch ihre systematische Herleitung aus dem klassischen Berliner Baublock und stellt eine schlüssige Neuinterpretation dar. In Anbetracht seiner hohen Dichte bietet der Entwurf eine bemerkenswerte Vielfalt an qualitativ hochwertigen Freiräumen, die von der Nähe zum Fluss und ihrer Vernetzung zueinander profitieren. Die systematische Herangehensweise und das immanente Baukastenprinzip erlauben eine Übertragung auf andere Standorte in der Stadt. Die Vergangenheit wird in die Zukunft transportiert. Die Jury attestiert dem Entwurf ein überaus hohes Umsetzungs- und Vermarktungspotenzial.“

Die Bezirksverordnetenversammlung hatte in ihrer Sitzung am 20. März 2014 beschlossen, dass das vom Bezirk aufgegebene Grundstück in der Arcostraße 11 zukünftig für sozialverträgliches Wohnen – vorzugsweise über eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft oder Baugenossenschaft – genutzt wird.

Mit Schreiben vom 27. November 2014 wurde das Grundstück Arcostraße 11 dem damaligen Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG zur Nachbestückung und Vermarktung durch das Bezirksamt gemeldet, da erst am 13. November 2014 durch das Abgeordnetenhaus Berlin eine Aufgabe des Sport-Grundstück gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz zwecks Wohnbebauung erfolgte. Im Rahmen des Clusterungsverfahrens von Grundstücken durch den Portfolio-Ausschuss hatte das Bezirksamt für das Grundstück Arcostraße 11 eine Eignung als Geschosswohnungsbau und Siedlungsbau im April 2015 gemeldet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 4-65 wird aufgrund des weiter gestiegenen Bedarfs an der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Geltungsbereich entsprechendes Planungsrecht geschaffen. Mit dem Bebauungsplan 4-65 werden die Voraussetzungen für eine Umsetzung des ausgewählten Entwurfs des Architektenteams Bruno Fioretti Marquez geschaffen. Das bisher geltende Planungsrecht gewährt keine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit. Es besteht somit ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## **II Planinhalt und Abwägung**

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

Planungsziel ist die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches durch Wiedernutzbarmachung einer Fläche. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 folgen dem stadtplanerischen Ziel der Aktivierung von Flächenpotentialen für den Wohnungsbau. Mit den Inhalten des Bebauungsplans 4-65 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Umnutzung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche durch eine Wohnbebauung geschaffen.

Der Bebauungsplan orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurf von Bruno Fioretti Marquez Architekten, der im Rahmen des Ideenworkshops „Urban Living – Neue Formen des städtischen Wohnens“ für die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 ausgewählt wurde.

Der Entwurf stellt eine Neuinterpretation des Berliner Mietshauses dar. Wichtige Prinzipien sind hierbei die Durchlässigkeit des Gebäudekomplexes durch eine clusterhafte Gebäude- / Hofstruktur und Stegen mittels derer trotz der erreichten Dichte eine Bebauung von aufgelockertem Charakter geschaffen, eine gute Belüftung, Belichtung und ein Blickbezug zur Spree hin gewährleistet werden kann.

Intention des Bebauungsplans 4-65 ist es, den Blockrand zum nördlichen Ende der Arcostraße fortzusetzen und somit den Straßenraum neu zu fassen. Es wird ein moderner, zeitgemäßer Beitrag für die Fortentwicklung des Stadtbildes geleistet, der die städtebauliche Eigenart der Umgebung berücksichtigt und sich in diese einfügt.

Vor diesem Hintergrund wird für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke des Bebauungsplans 4-65 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über eine Baukörperfestsetzung. Als zulässige Höhe der Gebäude wird eine Oberkante festgesetzt.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden; eine extensive Begrünung von Dachflächen ist vorgesehen.

Für die Anlage von Stellplätzen in einer Tiefgarage wird die Unterbauung von Teilen des Grundstücks ermöglicht.

Über textliche Festsetzungen werden darüber hinaus geregelt:

- die Beschränkung der allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie § 13 BauNVO
- der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen
- der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen
- Flächen für soziale Wohnraumförderung
- Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Oberkanten durch Dachaufbauten
- die Verwendung bestimmter Brennstoffe
- die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

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

### **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

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

als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes aus einer Wohnbaufläche W1 entspricht gemäß den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan dem Regelfall.

Der Bebauungsplan 4-65 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 sowie das Flurstück 1331 werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (zeichnerische Festsetzung). Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Bebauungspläne VII-70-1, VII-70-2 (südlich des Geltungsbereiches) und VII-156 (östlich des Geltungsbereiches) setzen als Art der baulichen Nutzung ebenfalls allgemeine Wohngebiete fest. Weiterhin soll der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 4-63 (südlich des Geltungsbereiches) ein allgemeines Wohngebiet festsetzen. Auch der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 setzt in der näheren Umgebung ein allgemeines Wohngebiet fest.

Auf dem Grundstück Wintersteinstraße 24, westlich des Geltungsbereiches, befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude der russisch-orthodoxen Kirche. Ein Gemeindezentrum ist in Planung. Mit Ausnahme der Gottesdienste ist die Betriebszeit für sämtliche Veranstaltungen auf dem gesamten Grundstücksgelände aufgrund des umgebenden allgemeinen Wohngebietes täglich bis 22:00 Uhr begrenzt (gemäß Bescheid Nr. 698).

In allgemeinen Wohngebieten bzw. in überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sind Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Unter diesen Begriff fallen insbesondere die baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften, die dem Gottesdienst und der umfassend zu verstehenden Seelsorge gewidmet sind. Zu den baulichen Anlagen, die dem Gottesdienst und der Seelsorge dienen, gehören Kirchen, Kapellen, Betsäle und spezielle Schulen für religiösen Unterricht, kirchliche Hochschulen für die Ausbildung der Geistlichen, Klöster, Pfarrhäuser und Gemeindezentren. Auch allgemeine Bildungseinrichtungen in kirchlicher Trägerschaft, wie z.B. Gymnasien, Kindergärten, Beratungs- und Begegnungsstätten, Einrichtungen der Jugend- und Sozialarbeit gehören dazu.

Im allgemeinen Wohngebiet sind kirchliche Anlagen aller Art allgemein zulässig, wenn sie sich im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebiets und seiner konkreten Eigenart halten. In Betracht kommen z.B. Kirchen, Gemeindehäuser oder soziale Einrichtungen, wie Kindergärten.

Nachbarn haben die mit der bestimmungsgemäßen Benutzung üblicherweise verbundenen Störungen grundsätzlich als sozialadäquate Begleiterscheinung hinzunehmen. Dazu gehört insbesondere das verfassungsrechtlich besonders geschützte liturgische Glockenläuten als kirchliche Kulthandlung, wenn es sich nach Zeit, Dauer und Intensität im herkömmlichen Rahmen hält. Eine solche kirchliche Lebensäußerung ist vom verfassungsrechtlich garantierten Selbstbestimmungsrecht der Kirche gedeckt und stellt zugleich einen vom Schutz des Art. 4 Abs. 2 GG erfassten Akt freier Religionsausübung dar. Erhöhte Besucherzahlen während besonderer Festtage, wie an Weihnachten, werden von der Gebietsverträglichkeit der Anlage abgedeckt.

Insgesamt dominiert in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches die Wohnnutzung, so dass die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen der Eigenart der näheren Umgebung entspricht und Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

#### Beschränkung der allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie § 13 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 1: *„Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung ab dem 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig“.*

Ein begrenzter und wohngebietsverträglicher Gewerbeanteil, wie er im allgemeinen Wohngebiet zulässig und verträglich ist (z.B. einzelne kleine Ladengeschäfte, Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe), soll innenstadttypisch ebenfalls möglich sein. Deshalb bleiben mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben alle in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, d.h. die Nutzung einzelner Einheiten für Bürozwicke, Praxen oder Kanzleien. Entsprechende Nutzungen haben in der Regel keine störenden Auswirkungen auf das Wohnen und stellen eine verträgliche Ergänzung dar.

Der Wohnnutzung wird Priorität eingeräumt; das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Große Teile der zulässigen Nicht-Wohnnutzungen (Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für freie Berufe) können ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 1). Damit werden Störungen in den Obergeschossen durch Kunden und Besucherströme sowie Liefervorgänge vermieden, dem Wohnen wird hier der Vorrang eingeräumt. Das Ziel der Förderung der Wohnnutzung und der Vermeidung von Konflikten rechtfertigt diese Regelung. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

#### Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 2: *„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“*

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 eingeschränkt. Danach sind im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO.

Mit dem Ausschluss wird erreicht, dass der in diesem Bereich vorherrschende Wohngebietscharakter nicht durch Baulichkeiten für Tankstellen und Gartenbaubetriebe beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe und -qualität führen können.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs und den mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild – Schaffung einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Arcostraße – vereinbar sind.

Tankstellen werden zum einen aus städtebaulichen Gründen – niedrige Baukörper bzw. fehlende bauliche Fassung an den städtebaulich relevanten Ecken – ausgeschlossen. Zum anderen können sie aufgrund ihres Tag- und Nachtbetriebs, ihrer Publikumsintensität Störungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung hervorrufen. Sie werden von einem großen Kundenkreis u. a. auch wegen ihres Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maße verkehrsanziehend und verkehrsverstärkend, was erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe nach sich ziehen könnte. Tankstellen befinden sich in der Nähe zum Geltungsbereich in der Kaiser-Friedrich-Straße 102, Bismarckstraße 2 und Fraunhoferstraße 33. Die Versorgung ist damit gesichert.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und orientiert sich am städtebaulichen Konzept. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich über die durch Baugrenzen vorgenommene zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Oberkante der Gebäude.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 5: *„Im allgemeinen Wohngebiet kann innerhalb der Flächen A, B, C und D sowie oberhalb des 1. Obergeschosses auf der Fläche D1 ein Vortreten vor die Baugrenzen für baulich nicht geschlossene Verbindungsstege zugelassen werden, wenn unterhalb dieser eine lichte Höhe von 2,6 m nicht unterschritten wird.“*

Die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baukörpers wird durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte, durch Baugrenzen umfasste überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Als überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gilt die im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Diese kann vollständig mit baulichen Anlagen überbaut werden. Gleichzeitig werden hiermit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Der städtebauliche Entwurf sieht dabei eine Neubebauung in Form von Baukörpern vor, die in drei Reihen hintereinander angeordnet werden und durch Stege miteinander verbunden sind.

Straßenseitig ist eine Fortsetzung des Blockrandes vorgesehen. Im hinteren Grundstücksbereich ergeben sich durch die Festsetzung einzelner Baukörper, die in einem zueinander versetzten Grundraster angeordnet sind, und der Stege eine aufgelockerte Bebauung und Hofsituationen.

Eine Besonderheit im Bestand stellt die Gebäudewand auf dem Grundstück Arcostraße 7 dar, welche im Süden direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 angrenzt. Die oberen beiden Geschosse weisen Balkone auf, während die Geschosse darunter Badfenster (keine Aufenthaltsräume) enthalten. Die Baugenehmigung aus dem Jahre 1987 enthält einen Widerrufsvorbehalt in Bezug auf die Badfenster. Die Genehmigung für die Fens-

terdurchbrüche wurde nur unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt, wobei der Widerruf geltend gemacht wird, wenn auf dem Grundstück Arcostraße 9 ein Gebäude an die Brandwand angebaut werden soll. Dieser Fall tritt nun ein. Historisch liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 in einem Bereich, der von einer durchgängigen Blockrandbebauung geprägt ist. Insbesondere entlang der Arcostraße sowie für deren nähere Umgebung ist die Blockrandbebauung charakteristisch. Derzeit ist die Blockrandbebauung unvollständig, lückenhaft und durch Nachkriegsbauten ergänzt. Dennoch prägt das gründerzeitliche Regelwerk des Berliner Blocks die städtische Struktur. Der Entwurf von Bruno Fioretti Marquez nimmt die vorhandene Umgebung auf und fügt sich durch die Schließung des Blockrandes sehr gut ein. Der Straßenraum wird neu gefasst. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, welche eine Blockrandschließung ermöglicht, wurde demnach die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt. Für die Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, wie Balkone, ist § 6 Abs. 6 BauO Berlin zu beachten. Demnach sind in den Abstandsflächen Balkone zulässig, wenn sie

- insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und
- nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
- mindestens zwei Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Allerdings hat das Straßen- und Grünflächenamt in seiner Stellungnahme vom 30. September 2016 darauf hingewiesen, dass ein Hineinragen von Gebäudeteilen / Balkonen in den Luftraum über der Grünanlage Iburger Ufer abgelehnt wird.

Gemäß dem dem Bebauungsplan 4-65 zugrundeliegenden Entwurf von Bruno Fioretti Marquez entstehen zwischen den Gebäuden verbindende Bauteile in Ost-West-Richtung mit Aufenthaltsqualität. Diese Verbindungsstege entsprechen nicht den in § 6 Abs. 6 BauO Berlin genannten Kriterien, sodass die Aufnahme einer gesonderten textlichen Festsetzung erforderlich ist. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 sind auf den Flächen A, B, C, D und D1 nur baulich nicht geschlossene Verbindungsstege zulässig, wenn unterhalb dieser eine lichte Höhe von 2,6 m nicht unterschritten wird. Die Festsetzung erfolgt in Form einer Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO. Die textliche Festsetzung Nr. 5 gilt in Zusammenhang mit einer zeichnerischen Festsetzung in der Hauptzeichnung. Die Flächen A, B, C, D und D1 werden in der Hauptzeichnung mithilfe einer blauegestrichelten durchgekreuzten Fläche definiert, um die Länge und Breite der Verbindungsstege darzustellen und zu verdeutlichen, dass die Verbindungsstege unterquert werden können.

Mittels dieser textlichen Festsetzung, der zeichnerischen Festsetzung und einer Regelung im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Idee der Verbindungsstege, die dem städtebaulichen Entwurf von Bruno Fioretti Marquez zugrunde liegt, umgesetzt wird.

Die Verbindungsstege werden baulich nicht geschlossen ausgeführt, da wichtige räumliche Prinzipien des städtebaulichen Entwurfs die Durchlässigkeit der Höfe und der Ersatz des Seitenflügels durch Stege sind. Die Stege werden in einer luftigen Struktur die einzelnen Gebäude zusammenfügen. Mittels der Stege wird trotz der erreichten Dichte eine Bebauung von aufgelockertem Charakter geschaffen, eine gute Belüftung, Belichtung und ein Blickbezug zur Spree hin gewährleistet.

Die vorgenommene Festsetzung ermöglicht die konkrete Bestimmung über Art und Umfang der zulässigen Bauteile (Verbindungsstege) im Rahmen der Entscheidung über eine Ausnahme.

Zur Bestimmung der zulässigen unterbaubaren Grundstücksfläche wird zeichnerisch im Bereich der nichtüberbaubaren Flächen eine privilegierte Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage festgesetzt. Insgesamt ergibt sich eine zulässige Fläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> für die Tiefgarage.

#### Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 4: *„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird zur ausreichenden Klarstellung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der über Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche entspricht (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 15.11.2012, Az. OVG 10A 10.09). Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO.

Für die neu geplanten baulichen Anlagen errechnet sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 innerhalb der Baugrenzen eine Grundfläche von insgesamt 2.468 m<sup>2</sup>.

Aus der überbaubaren Grundstücksfläche errechnet sich für das im Geltungsbereich liegende Grundstück weiterhin eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,57 für die Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Auf eine zusätzliche Festsetzung der zulässigen Grundfläche als Verhältniszahl wird somit verzichtet.

#### Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Für die Berechnung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie Terrassen über 5 m<sup>2</sup>, Fahrradabstellplätze über 5 m<sup>2</sup>, Anlagen für Abwasser und Niederschlagsbeseitigung über 5 m<sup>2</sup>) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Bei einer sich aus den festgesetzten Baukörpern ergebenden GRZ von 0,57 ergäbe sich bei einer Überschreitung von 50% eine GRZ von 0,85.

#### Höhenfestsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen der zulässigen Oberkanten der Gebäude und des Geländes sowie textliche Festsetzung Nr. 7: *„Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Außenkante des obersten Geschosses zurückgesetzt sind.“*

##### a) *Höhenfestsetzungen Gebäude*

Als Bestimmungsfaktor für die Höhe der baulichen Anlagen wird eine zulässige Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt (zeichnerische Festsetzung), wobei die zulässigen Oberkanten für die einzelnen Gebäude im Geltungsbereich jeweils gesondert festgesetzt werden. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Der Bebauungsplan 4-65 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Bebauung, wobei die Höhe der künftigen Gebäude von Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen ist. Ziel der Planung ist ein städtebauliches Einfügen der ergänzenden Neubebauung in die Umgebung und eine Komplettierung des Blockrandes, welche die Höhen der Bestandsbaukörper aufgreift.

Die Höhenfestsetzungen der geplanten Gebäude orientieren sich an der Bestandsbebauung, die südlich an den Geltungsbereich angrenzen (insbesondere Arcostraße 7) sowie an der Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Straßenseite der Arcostraße. Gegenüber findet sich eine fünfgeschossige Blockrandbebauung, welche Traufhöhen von ca. 19 m über Gelände aufweist. Die Oberkante des Gebäudes auf dem Grundstück Arcostraße 10,12 beträgt 20,63 m über Gelände, auf dem Grundstück Arcostraße 14,16 22,60 m über Gelände und auf dem Grundstück Arcostraße 18 23,0 m über Gelände. Südlich grenzt ein siebengeschossiger Neubau an (Arcostraße 7), der eine Oberkante von 21,90 m über Gelände aufweist. Daran schließen sich wiederum fünfgeschossige Gründerzeitbauten, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen, an.

Für die blockrandschließende Neubebauung entlang der Arcostraße wird unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung auf dem Grundstück Arcostraße 7 eine Oberkante von 50,5 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird ein stadtgestalterisch harmonischer Anschluss der Neubebauung gewährleistet, der den Bestand berücksichtigt und unterhalb der vorhandenen Balkone abschließt.

Entlang der Arcostraße sind bis zu sieben Vollgeschosse durch die zulässige Oberkante möglich, in der mittleren Reihe bis zu sechs Vollgeschosse und in der hinteren Reihe bis zu fünf Vollgeschosse. Für die hintere Gebäudereihe ist eine Abstufung festgesetzt, um die Einhaltung der Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken in der Wintersteinstraße zu gewährleisten. Das südliche Gebäude innerhalb der mittleren Gebäudereihe weist eine Abstufung auf, um die Abstandsflächen zu dem angrenzenden Grundstück Arcostraße 7 einzuhalten. Weitere Abstufungen existieren zwischen der vorderen und mittleren Gebäudereihe aufgrund des Abstandsflächenrechts auf dem Vorhabengrundstück.

Die festgesetzte Verringerung der zulässigen Oberkanten im mittleren und hinteren Geltungsbereich ist im städtebaulichen Entwurf verankert, dessen Leitidee die des weiterentwickelten Berliner Blocks ist. Durch die Verringerung der Geschosszahl und den Wegfall der Seitenflügel bzw. deren Ersatz durch Stege wird eine aufgelockerte und nicht zu massiv wirkende Bebauung erreicht.

Folgende Gebäudehöhen über NHN ergeben im Zusammenhang mit der Höhenfestsetzung des Geländes die Gebäudehöhen in Metern über Gelände:

Gebäudehöhe in m über NHN	Gebäudehöhe in m über Gelände
<b>Ebene 1</b>	
55,7	21,7
52,7	18,7
50,5	16,5

49,9	15,9
46,6	12,6
37,5	3,5
<b>Ebene 2</b>	
55,7	21,9
52,8	19,0
52,7	18,9
49,9	16,1
49,5	15,7
46,6	12,8
<b>Ebene 3</b>	
52,8	19,3
49,5	16,0

Insgesamt soll mit den Festsetzungen sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der stadtbildrelevanten Höhenentwicklung verträglich einfügt und ein städtebaulicher Bezug zur Bestandsbebauung hergestellt wird. Die Festsetzungen der möglichen Oberkanten bestimmen die maximale Höhe des Dachfirstes bei geneigten Dächern bzw. die maximale Höhe des oberen Abschlusses der aufgehenden Wand einschließlich Attika bei Flachdächern.

*b) Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Oberkanten durch Dachaufbauten*

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können in Bebauungsplänen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im allgemeinen Wohngebiet zur Regelung der Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch bestimmte Bauteile Gebrauch gemacht.

Es ist daher für das allgemeine Wohngebiet mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 die Regelung vorgesehen, dass oberhalb der festgesetzten Oberkante Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen (Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen), ausnahmsweise zulässig sind. Diese Bauteile sind in der Regel für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich und beeinflussen den Charakter des Hauptbaukörpers nicht. Um dies sicherzustellen und zu vermeiden, dass die Dachaufbauten von der Straße oder den Hofflächen der geplanten Bebauung aus wahrnehmbar sind, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 7 als Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme definiert, dass die Dachaufbauten mindestens um 2,0 m von der Außenkante des obersten Geschosses zurücktreten müssen.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren, um massive Aufbauten zu verhindern. So werden Dachaufbauten, bei denen der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht, wie zum Beispiel bei der Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“, nicht zugelassen. Aufenthaltsräume oder sonstige Nutzflächen, wie z.B. Wintergärten o.ä. in den Dachaufbauten sind durch die Regelung, dass diese nur für technische Einrichtungen zulässig sind, ausgeschlossen.

#### c) Höhenfestsetzungen überbaubare Grundstücksfläche

Die Rechtsgrundlage der zeichnerischen Festsetzung in Bezug auf die Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche stellt § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB dar. Erforderlich ist die Festsetzung bei den hier vorliegenden Unterschieden der natürlichen Geländeoberfläche, die eine Überschneidung von Abstandsflächen bewirken würde. Es sind drei Ebenen vorgesehen, die folgende Höhen aufweisen (siehe auch Nebenzeichnung):

- Ebene 1: 34,0 m über NHN
- Ebene 2: 33,8 m über NHN
- Ebene 3: 33,5 m über NHN

Durch die Festsetzung einer Höhe von 34,0 m über NHN für die Fläche im Süden des Plangebietes wird eine einheitliche Ebene zusammen mit der Hofffläche realisiert. Mit der Festsetzung der weiteren Geländehöhe im Norden des Plangebietes wird darüber hinaus erreicht, dass keine größeren Geländesprünge zwischen den Gebäuden entstehen. Ebene 1 und Ebene 2 haben lediglich einen Höhenunterschied von 20 cm, was einer Treppenstufe entspricht. Die Festsetzung wurde aufgrund des Abstandsflächenrechts erforderlich. Für den Bereich der Ebene 3 (zukünftig geplantes Café) wird die Geländehöhe mit 33,5 m festgesetzt. Dies erfolgt, um einen ebenerdigen Zugang des Gebäudes von der Arcostraße zu ermöglichen.

#### Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO

Die Geschossfläche bzw. die Geschossflächenzahl errechnen sich aus der Baukörperfestsetzung in Verbindung mit den festgesetzten Oberkanten der Gebäude. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die zulässige Geschossfläche gewährleistet die möglichst nahe Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs.

Demnach ergeben sich eine zulässige Geschossfläche von 11.150 m<sup>2</sup> (exklusive Verbindungsstege) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,57 (exklusive Verbindungsstege).

Unter Einbeziehung der Verbindungsstege, die keine Aufenthaltsräume darstellen und somit nicht für Wohnzwecke geeignet sind, ergeben sich insgesamt eine Geschossfläche von 13.364 m<sup>2</sup> und eine GFZ von 3,0.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO.

#### Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht dient u.a. der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung.

### *a) Einhaltung der Abstandsflächen*

Abstandsflächen und Abstände bestimmen sich nach § 6 Bauordnung für Berlin (BauO Bln vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 09. April 2018 (GVBl. S. 205)). Gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 BauO Bln sind vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben vor die Außenwand vortretende Bauteile, die dem Baukörper untergeordnet sind, außer Betracht. In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln bis zu festgelegten Abmessungen z.B. Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume oder Einfriedungen zulässig.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln  $0,4 H$ , mindestens jedoch 3 m.

Mit der vorgenommenen Anpassung des städtebaulichen Entwurfs an die Abstandsflächenanforderungen des Landes Berlin und die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) wurde die besondere städtebauliche Entwurfsidee des Wettbewerbsverfahrens konfliktmindernd angepasst.

Die Abstaffelung und die Geländehöhen werden festgesetzt, um einerseits die Einhaltung der Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken in der Wintersteinstraße und zur Arcostraße 7 zu gewährleisten sowie andererseits die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten.

Die Abstandsflächen dürfen sich gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauO Bln nicht überdecken; dies gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

Da die Außenwände der Baukörper der 1., 2. und 3. Gebäudereihe in einen Winkel von 90 Grad zueinander stehen, wird den bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu möglichen Überdeckungen von Abstandsflächen entsprochen. Somit ist das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet. Auch ein Einblick in die jeweiligen Wohnungen der Gebäude ist durch die Gebäudestellung stark eingeschränkt, weswegen in dieser Hinsicht keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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 gemäß § 6 Abs. 1 S. 3 BauO Bln. Dies betrifft die Grundstücksgrenze entlang des nördlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs 4-65 entlang der Grünfläche und die Grundstücksgrenze entlang des östlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs 4-65 entlang der Arcostraße, da dort mittels Baugrenze an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Selbst wenn dieser Fall nicht anwendbar wäre, dürften die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 S. 2 BauO Bln. auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Selbst dieser Fall würde eingehalten werden.

Die oberen beiden Geschosse des Gebäudes auf dem Grundstück Arcostraße 7 weisen Terrassen auf. In diesem Bereich wird ein ausreichender Abstand eingehalten, indem eine zulässige Oberkante von 50,5 m über NHN festgesetzt wird für das angrenzende Gebäude auf dem Grundstück Arcostraße 9. Somit schließt die Höhe des Gebäudes unterhalb der Terrassen ab.

### *b) Unterschreitung der Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück*

Die Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen der zulässigen Oberkanten führt in einem sehr kleinen Teilbereich zu Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln. Eine Abweichung von dieser Bestimmung ist durch ausdrückliche Festsetzungen des Planungsrechts im Sinne von § 6 Abs. 5 S. 4 BauO Bln, wie hier vorgesehen, möglich. Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn besondere planerische, örtliche oder bauliche Situationen vorliegen und die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (im Sinne des § 136 BauGB) durch die Bauleitplanung gewährleistet werden und angemessenen in die planerische Abwägung eingestellt werden (s.u. „Sonderfall Stege“).

Eine Unterschreitung der nach BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen auf Grundlage der nach § 6 Abs. 5 S. 4 BauO Bln ermöglichten Abweichungen ergibt sich in einem Bereich innerhalb der mittleren Gebäudereihe zwischen dem nördlichen und mittleren Gebäude auf den Vorhabengrundstücken selbst. Diese Überdeckung der Abstandsflächen ist auf Grund der Flächengröße von 1,3 m<sup>2</sup> als geringfügig einzuschätzen. Wegen der geringfügigen Überlagerung sind die Auswirkungen der Abstandsflächenunterschreitungen auf die geplanten Nutzungen der Baukörper als gering zu bewerten. Regelungen, wie insbesondere der Ausschluss notwendiger Fenster für Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO sind nicht erforderlich, da die Gebäude lediglich 15 cm niedriger sein müssten, um das Abstandsflächenrecht zu wahren. Diese Höhe liegt unterhalb eines Fensters (Gebäudehöhe 18,90 m über Gelände: 12 cm Abstandsflächenüberschneidung / Gebäudehöhe 18,75 m über Gelände: keine Abstandsflächenüberschneidungen). Ein Ausschluss notwendiger Fenster für Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO Bln in diesem Bereich ergibt sich allerdings durch die zu errichtenden Stege (s.u.).

### *c) Sonderfall Stege*

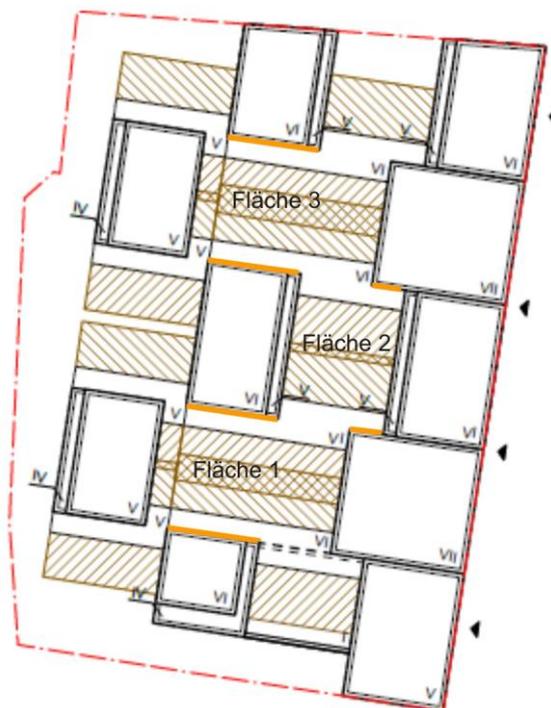
Ein Kernelement des Siegerentwurfs des Architektenteams Bruno Fioretti Marquez stellen die Stege dar. Wichtige räumliche Prinzipien des städtebaulichen Entwurfs sind die Durchlässigkeit der Höfe und der Ersatz des Seitenflügels durch Stege. Die Stege sollen in einer luftigen Struktur die einzelnen Gebäude zusammenfügen. Mittels der Stege soll trotz der erreichten Dichte eine Bebauung von aufgelockertem Charakter geschaffen, eine gute Belüftung, Belichtung und ein Blickbezug zur Spree hin gewährleistet werden.

Die Stege verbinden die einzelnen Gebäudereihen miteinander. Die Abstandsflächen dürfen sich gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauO Bln nicht überdecken; dies gilt nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. Da die Außenwände der Baukörper in Bezug auf die Stege in einen Winkel von 90 Grad zueinander stehen, wird den bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu möglichen Überdeckungen von Abstandsflächen entsprochen.

Die Stege sind übereinander angeordnet, denn oberhalb des 1. Geschosses weist jedes Geschoss einen Verbindungssteg auf. Im Erdgeschoss sollen die Geschosshöhen 3,50 m und im Regelgeschoss 3,00 m aufweisen. Die Anordnung der Stege bewirkt eine gegenseitige Verschattung der übereinanderliegenden Stege. Allerdings stellen die Stege keine Aufenthaltsräume dar, sodass dieser Aspekt zu vernachlässigen ist.

Die Stege verlaufen in Ost-West-Richtung, sodass die Stege an sich Abstandsflächen nach Norden und Süden werfen. Zu Abstandsflächenüberschreitungen kommt es in Bezug auf folgende drei Flächen (Fläche 1: Süden, Fläche 2: Mitte, Fläche 3: Norden):

	<b>Fläche 1</b>	<b>Fläche 2</b>	<b>Fläche 3</b>
Höhe d. Stege inkl. Brüstung über NHN	51,65	51,65	51,65
Geländehöhe über NHN	34,00	33,80	33,80
Höhe d. Stege inkl. Brüstung in m	17,65	17,85	17,85
Vorhandener Abstand in m	10,00	12,48	10,00
Generierte Abstandsfläche in m	14,12	14,28	14,28
Abstandsflächenüberdeckung in m	4,12	1,80	4,28
Höhe der Stege inkl. Brüstung ohne Abstandsflächenüberdeckung in m	12,50	15,60	12,50
Höhe der von der Abstandsflächenüberdeckung betroffenen Fassadenfläche	5,15	2,25	5,35



Es wird davon ausgegangen, dass die Brüstung der Stege eine Höhe von 1,10 m aufweist, das Erdgeschoss eine Höhe von 3,50 m und das Regelgeschoss eine Höhe von 3,00 m.

Von den Abstandsflächenunterschreitungen sind lediglich die in der Abbildung orange markierten Bereiche betroffen, wobei nicht alle Geschosse von der Verschattung tangiert sind. Für die mittlere Gebäudereihe sind für das 1. und 2. Geschoss ein Ausschluss notwendiger Fenster für Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO Bln vorgesehen und für die vordere Gebäudereihe gilt dies für das 1. Geschoss in den beiden orange markierten Bereichen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aufgrund der geringfügigen Überlagerungen sind die Auswirkungen der von Stegen ausgehenden Abstandsflächenunterschreitung auf die Nutzungen der Baukörper als gering zu bewerten.

Die Errichtung der Stege ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept. Der Bebauungsplan 4-65 orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurf von Bruno Fioretti Marquez Architekten, der im Rahmen des internationalen Ideenworkshops „Urban Living – Neue Formen des städtischen Wohnens“ für die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 ausgewählt wurde.

Die Planung verfolgt weiterhin folgende städtebauliche Zielsetzungen: Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist somit ein Anliegen im Rahmen des Wohnungsneubaus. Vor diesem Hintergrund wird ein Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche für Personen vorgehalten, die einen Wohnberechtigungsschein nach den in Berlin geltenden Bestimmungen vorweisen können. Zugleich dient die Planung der Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und berücksichtigt dabei das in § 1 Abs. 2 BauGB hervorgehobene Interesse an der Nutzung der Möglichkeiten der Nachverdichtung im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es wird ein moderner, zeitgemäßer Beitrag für die Fortentwicklung des Stadtbildes geleistet, der die städtebauliche Eigenart der Umgebung berücksichtigt und sich in diese einfügt.

Die Reduzierung der Abstandsflächen ist weiterhin unbedenklich, da die erforderlichen Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Begründung einer brandschutztechnisch nicht vertretbaren Gefahrenlage vor. Die Feuerwehr hat im Planaufstellungsverfahren keine Bedenken geäußert. Durch die im weiteren Verfahren durch Bescheinigung eines staatlich anerkannten Brandschutzsachverständigen nachzuweisende Einhaltung der Brandschutzanforderungen ist eine den technischen Standards genügende Brandsicherheit gewährleistet.

Die Belichtung und Belüftung bleibt im ausreichenden Maße gewährleistet.

Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages werden Regelungen getroffen, die für die betroffenen Bereiche der Abstandsflächenunterschreitungen durch den Ausschluss notwendiger Fenster für Aufenthaltsräume die Voraussetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen (vgl. Kap. II 3.10).

Zur Verfolgung der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen ist die vorliegende Planung vernünftiger Weise geboten. Nachbarrechtliche Auswirkungen sind mit den dargestellten Abstandsflächenunterschreitungen nicht verbunden, da diese nur die eigene Grundstücksfläche betreffen.

### Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) normiert in § 17 Abs. 1 die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten. Demnach gelten für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 1,2.

Die GRZ von 0,57 und die GFZ von 2,57 (exklusive Stege) überschreiten somit die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen 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.

#### *a) Städtebauliche Gründe*

Das Plangebiet liegt in einem gut erschlossenen Innenstadtbereich. In dieser Lage ist schon aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotentialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Flächenrecycling und dem Vorrang der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beimessen.

Das städtebauliche Konzept für die Bebauung ist Ergebnis eines internationalen Ideenworkshops „Urban Living – Neue Formen des städtischen Wohnens“. Die vorhandenen Gebäude werden durch eine zeitgemäße Bebauung ersetzt. Die Stellung der Baukörper passt sich der vorhandenen baulichen Situation an, indem diese im Sinne der Stadtreparatur an die bestehende Bauflucht anschließen und eine innenstadtypische Oberkante aufweisen. Ergebnisse städtebaulicher Wettbewerbsverfahren sind grundsätzlich als städtebaulicher Grund für eine Überschreitung für das Maß der baulichen Nutzung geeignet.

Des Weiteren orientieren sich die Festsetzungen zu den zulässigen Oberkanten an den in der Umgebung erreichten Gebäudehöhen, insbesondere denen entlang der Arcostraße. Gegenüber der Arcostraße 9, 11 befindet sich eine fünfgeschossige Blockrandbebauung, welche Traufhöhen von ca. 19 m über Gelände aufweist. Die Oberkante des Gebäudes auf dem Grundstück Arcostraße 10,12 beträgt 20,63 m über Gelände, auf dem Grundstück Arcostraße 14,16 22,60 m über Gelände und auf dem Grundstück Arcostraße 18 23,0 m über Gelände. Südlich grenzt ein siebengeschossiger Neubau an (Arcostraße 7), der eine Oberkante von 21,90 m über Gelände aufweist. Daran schließen sich wiederum fünfgeschossige Gründerzeitbauten, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen, an. Gegenüber dem Geltungsbereich findet sich eine fünfgeschossige Blockrandbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Festsetzung einer Oberkante entlang der Arcostraße ist somit erforderlich, um die Blockrandbebauung in der gewünschten und üblichen Gebäudehöhe weiterzuführen. Mit der ermöglichten GRZ wird eine Nutzungsintensität erreicht, die der Lage angemessen ist. Der Bebauungsplan 4-65 verfolgt das Ziel, die Wohnnutzung durch Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu fördern sowie die Innenentwicklung zu stärken.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wurde weiterhin ein steigender Wohnraumbedarf im Stadtgebiet ermittelt (vgl. auch Kap. II 3.3). Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort

zu sichern und zu qualifizieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 folgen dieser Zielsetzung.

Durch die Wiedernutzbarmachung der ungenutzten Gemeinbedarfsfläche als gut erschlossener Wohnstandort mit integrierter Kindertagesstätte wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes machen eine entsprechende Nutzungsintensität und bauliche Dichte erforderlich.

Die Überschreitung der nach BauNVO zulässigen Obergrenze im allgemeinen Wohngebiet ist hier durch die städtebauliche Situation begründet.

#### *b) Ausgleichende Umstände und Maßnahmen*

Bei einer Überschreitung der Obergrenzen in Bebauungsplänen müssen entweder bereits ausgleichende Umstände vorliegen oder wenn dies noch nicht der Fall ist ausgleichende Maßnahmen getroffen werden.

Folgende ausgleichende Umstände sind vorhanden:

In unmittelbarer fußläufiger Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 ist eine Frei- und Grünfläche vorhanden, die für die Bewohner des Gebietes zugänglich ist. Hierbei handelt es sich um einen zugänglichen begrünten Uferstreifen entlang der Spree (Uferstreifen Am Spreebord = 11.100 m<sup>2</sup> und Iburger Ufer = 14.400 m<sup>2</sup>) und um den „Österreichpark“ (24.000 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus befindet sich in ca. 700 m Entfernung der Schlossgarten Charlottenburg mit einer Fläche von 498.000 m<sup>2</sup>. Diese Grünflächen stellen ein attraktives Angebot als Freizeit- und Erholungsfläche für die zukünftigen Anwohner und Beschäftigten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 dar.

Einen weiteren ausgleichenden Umstand stellt die gute Verkehrsanbindung und leistungsfähige Verkehrsbedienung durch den ÖPNV dar (vgl. Kap. I 2.4).

Die Überschreitung wird darüber hinaus durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

Durch die Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über den Tiefgaragen mit einer entsprechenden Erdaufschüttung wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen sichergestellt. Die Einbeziehung der unterbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine zusammenhängende Bepflanzung. Zudem sind alle Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 20 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Diese Maßnahmen bewirken durch die Erhöhung des Vegetationsanteils sowie die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts. Darüber hinaus wird trotz der insgesamt hohen zulässigen baulichen Dichte eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird ferner durch die Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche sowie den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen ausgeglichen (vgl. Kap. II 3.4).

### *c) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Es müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sein. Die Anforderungen an die 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, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind analog § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen führt nicht schematisch und zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auch bei hoher Verdichtung kann eine Kombination verschiedener Maßfaktoren sowie die Anordnung der Baukörper einschließlich Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Unter gesundheitlichen Aspekten darf die Grenze zum städtebaulichen Missstand nicht erreicht oder überschritten werden.

Grundsätzlich erfordern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen. Unterschreitungen bedürfen einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, bei der die Wirkung auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonders gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden muss.

Auf dem Baugrundstück kommt es minimal zu einzelnen Abstandsflächenunterschreitungen. Eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Abstandsflächenunterschreitungen erfolgt im Kapitel II 3.2. „Abstandsflächenunterschreitung“. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch jedoch nicht berührt.

Der Bebauungsplan 4-65 trifft über die textliche Festsetzung Nr. 11 Regelungen zur Luftreinhaltung mit Blick auf die vorhandene und angestrebte hohe Nutzungsdichte zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Darüber hinaus kommen auch Vorschriften des Immissionsschutzrechts in Betracht. Erst bei einer erfolgreichen Vermeidung insbesondere solcher schädlichen Umwelteinwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, ist eine qualitätvolle Planung gewährleistet, die eine Überschreitung der Obergrenzen rechtfertigt.

Die nach dem Immissionsschutzrecht einzuhaltenden Zumutbarkeitsgrenzen liegen unterhalb der Schwelle der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und somit unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt.

Die Werte der DIN 18005 sind lediglich Orientierungswerte, d.h. ihre Einhaltung ist zwar generell anzustreben, eine Überschreitung jedoch ist in Abhängigkeit von der örtlichen Situation möglich. Insbesondere in vorbelasteten Bereichen z.B. bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete durch Verkehrslärm um 5 dB (A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht und am Tag nicht zu erwarten (vgl. Kap. III 3.1). Insofern sind keine Regelungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan 4-65 erforderlich.

Auch im Hinblick auf die Freifächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die sich rechnerisch ergebende Grundflächenzahl von 0,57 zzgl. Vorbauten stellt die Bereitstellung ausreichender Freiflächen auf den Grundstücken im Grundsatz sicher. Ihre Nutzbarkeit für die Anlage von priva-

ten Kinderspielflächen und für die wohnungsnaher Erholung wird durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen und die geforderte Erdüberdeckung von nicht überbauten Tiefgaragendächern gewährleistet.

Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die erreichbare Grundflächenzahl im Plangebiet weder die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Mischgebiete, besondere Wohngebiete oder urbane Gebiete überschreitet, in denen Wohnnutzungen ebenfalls allgemein zulässig sind.

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

Die o.g. Maßnahmen wirken sich positiv auf das Wohn- und Arbeitsumfeld aus und tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

#### *d) Auswirkungen auf die Umwelt*

Bei einer Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO müssen ferner nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die verpflichtende Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie von Flachdächern (vgl. Kap. II 3.5) vermieden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden und dienen der Erholung soweit sie nicht zur Erschließung und für Nebenanlagen benötigt werden. Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im Zusammenhang der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen lassen Freiflächen entstehen, die gärtnerisch gestaltet werden können. Die festgesetzte umfangreiche Begrünung der Flachdächer wirkt sich positiv auf die klimatische Situation des Standortes aus.

Die vorstehend aufgeführten Maßnahmen dienen auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.

Sollte ein Laubbaum aufgrund des Stammumfanges in den Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) fallen und Schnitt- oder Fällarbeiten erforderlich werden, so sind diese bei dem Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen und gemäß § 6 BaumSchVO im Zuge der Baumaßnahmen auszugleichen.

Unter dem Dachblech des abzureißenden Gebäudes befinden sich nachweislich dauerhaft geschützte Niststätten von Haussperlingen. Diese dürfen nicht ersatzlos entfernt werden. Vor dem Abriss des Gebäudes ist daher eine ornithologische Untersuchung erforderlich. § 44 BNatSchG sowie die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014 sind zu beachten. Negative Auswirkungen auf die lokale Population müssen nicht befürchtet werden, da -wie beschrieben- die geschützten Niststätten nicht ersatzlos entfernt werden dürfen.

Nach dem vorliegenden Altlastengutachten (Stand April 2017) liegt eine sanierungsbedürftige Belastung des Bodens durch Blei und polyzentrische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie des Grundwassers durch Blei vor. Diese kann im Zuge des Aushubes für die Neubebauung der Grundstücke Arcostraße 9 und 11 erfolgen. Diese Maßnahme würde von

dem Umweltamt als vollständige Quellensanierung bewertet werden und hätte eine Änderung des Status im Bodenbelastungskataster (Eintrag: „gesamte Fläche vollständig saniert“) zur Folge. Somit erfolgt eine positive Veränderung in Bezug auf das Schutzgut Boden und Grundwasser.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird ferner durch die Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche, die Verpflichtung zur Erdüberdeckung und Begrünung ausgeglichen.

Die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß der Kappungsgrenze der Baunutzungsverordnung auf 80% beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass auf jedem Grundstück mindestens 20% unversiegelte Flächen mit natürlichem Bodenanschluss für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Pflanzung auch großkroniger Bäume zur Verfügung stehen. Weiterhin ist der Biotopflächenfaktor einzuhalten. Gegenüber dem hohen Versiegelungsgrad im Bestand stellt dies eine deutliche Verbesserung für den Naturhaushalt dar.

Insgesamt gesehen sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die höheren Nutzungsmaße verursacht werden, nicht zu erkennen.

### Fazit

Folgende Kennzahlen sind zum Maß der baulichen Nutzung relevant:

Geltungsbereich	Grundflächenzahl	Grundfläche	Voll-geschosse	Geschoss-flächenzahl	Geschoss-fläche
4.332 m <sup>2</sup>	0,57	2.468 m <sup>2</sup>	7, 6, 5, 4	2,57 (exkl. Stege) 3,0 (inkl. Stege)	11.150 m <sup>2</sup> (exkl. Stege) 13.364 m <sup>2</sup> (inkl. Stege)

Insgesamt bestimmen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das städtebaulich erforderliche und verträgliche Volumen der Baukörper. Alle städtebaulich bedeutenden Faktoren für die Bestimmung bzw. Ermittlung der baulichen Dichte sind hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden. Die Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die Bestandsbebauung durch Fortführung der Gebäudefluchten und Höhen sowie die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes, der im Rahmen des Ideenworkshops „Urban Living“ ausgewählt wurde, sicherzustellen. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung können aus den genannten städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die hohe Bebauungsdichte wird durch Umstände und Maßnahmen entsprechend ausgeglichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Folgende Belange sind bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt worden:

- die Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB),
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

### 3.3 Flächen für soziale Wohnraumförderung

Textliche Festsetzung Nr. 3: *Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.*

Die Entwicklung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegenden Fläche werden nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ in Verbindung mit den Bestimmungen des Wohnraumversorgungsgesetzes sowie der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur (vgl. Kap. II 3.10) ist zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist sowohl die bisherige als auch die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Allein in den Jahren 2011 bis 2014 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um ca. 175.000 Personen erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. Aktuell wird für Berlin bis 2030 ein Einwohnerzuwachs von ca. 254.000 Menschen (mittlere Variante) prognostiziert<sup>1</sup>. Analog – und in Hinblick auf die Nachfrageentwicklung aussagekräftiger – nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und wird in dem Zeitraum zwischen 2011 und 2025 um 7 % auf ca. 2,14 Millionen ansteigen<sup>2</sup>. Auf Basis dieser Zahlen besteht in Berlin das Erfordernis, bis Mitte des kommenden Jahrzehnts 137.000 neue Wohnungen fertigzustellen. Das entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von mindestens 10.000 Wohneinheiten<sup>3</sup>.

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren auf breiter Front zu steigenden Mietpreisen geführt. Zwar stellt sich das Mietniveau in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland insgesamt nach wie vor als moderat dar. Doch erreichen die Angebotsmieten mittlerweile ein Niveau deutlich oberhalb des Mietspiegels und stiegen auch vom vierten Quartal 2013 bis zum dritten Quartal 2014 weiter um 6 % auf durchschnittlich 8,50 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Neubauwohnungen wurden sogar zu Mietpreisen von durchschnittlich 12,30 Euro/m<sup>2</sup> angeboten<sup>4</sup>. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten haben innerhalb weniger Jahre zu einem spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus geführt. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

<sup>1</sup> „Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2012)

<sup>2</sup> StEP Wohnen 2025, S. 50

<sup>3</sup> StEP Wohnen 2025, S. 48 (Der Neubaubedarf bezieht sich auf den Zeitraum zwischen 2012 und 2025.)

<sup>4</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 57

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen; gab es im Jahr 2011 noch beinahe 300.000 gebundene Wohnungen, so wird sich ihre Zahl im Vergleich dazu bis 2022 in etwa halbieren. Demgegenüber liegt der Anteil der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, weiterhin bei mehr als 50 %<sup>5</sup>. Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für WBS-Inhaber im Jahr 2013 bei lediglich 12,1 % (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 11,7 %)<sup>6</sup>.

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u.a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2006 noch bei 98,5 %, ist diese Kennziffer im Jahr 2012 auf einen Wert von 94,8 % gefallen und wird sich laut Prognose bis 2020 weiter auf 94,2 % verringern<sup>7</sup>. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 % notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 % ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt<sup>8</sup>.

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013, GVBl., S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl. 2014, S. 73) erlassen.

Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um ein städtebauliches Erfordernis, dem aufgrund der Offenheit des Wohnungsmarkts im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich berlinweit Rechnung zu tragen ist.

Entsprechend der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird auch im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin grundsätzlich angestrebt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Anteil von 30 % der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt wird.

Aus den genannten Gründen soll auch bei diesem Vorhaben entsprechend den Vorgaben der Leitlinien zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eine Quote von mindestens 30 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen geschaffen werden. Dies bedeutet, dass mindestens 30 % der geplanten Wohnungen für Personen vorzuhalten ist, die einen aktuellen Wohnberechtigungsschein nach den in Berlin geltenden Bestimmungen vorweisen können. Die Bezugsgröße für die Berechnung der Quote bezieht sich auf die

---

<sup>5</sup> StEP Wohnen 2025, S. 28 f. (Im Jahr 2011 betrug der Anteil der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hatten, rund 57 Prozent; seither dürfte sich diese Kennziffer aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung und die u.a. auch dadurch bedingte Zuwanderung etwas verringert haben.)

<sup>6</sup> Statistik der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

<sup>7</sup> Anlage zur Begründung der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (Blatt 2, S. 24)

<sup>8</sup> Urteil vom 03.07.2014 (67 S 121/14)

Geschossfläche für Wohnnutzungen. Dies ist dem Schreiben der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen von 19. Januar 2017 zu entnehmen. Die Ausnahmeregelung in Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 3 eröffnet eine flexible Handhabung bei der Errichtung der förderfähigen Wohnungen durch die Wohnungsbaugesellschaft.

Hinzukommt, dass der Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ein landeseigenes Wohnungsunternehmen ist. Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist der Anteil von 30 % für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum aus dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln - Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung vom 24. November 2015, GVBl. S. 422) bindend.

Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe) gemäß § 1 Abs. 1 WoVG Bln. Gemäß § 1 Abs. 2 WoVG Bln tragen die landeseigenen Wohnungsunternehmen insbesondere durch Wohnungsneubau zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei. Darüber hinaus stellen die landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Planung und Realisierung ihrer Neubauvorhaben gemäß § 1 Abs. 4 WoVG Bln sicher, dass mindestens 30 % der Neubaugewohnungen mit Wohnraumförderungsmitteln aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderungsfonds Berlin“ errichtet werden.

Das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz ist die Grundlage für die Kooperationsvereinbarung "Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung", die der Senat mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften (hier Gewobag) geschlossen hat. Demnach sind bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab dem 1. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu errichten.

Aus den genannten Gründen wird die textliche Festsetzung Nr. 3 aufgenommen. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB. Diese Regelung soll ermöglichen, dass Flächen festgesetzt werden können, auf denen Vorhaben von ihrer Ausstattung her so zu errichten sind, dass ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist.

Da eine Geschossfläche von 11.150 m<sup>2</sup> (exklusive der Verbindungsstege, die keine Aufenthaltsräume darstellen) ermöglicht werden, ergibt sich eine Geschossfläche von 3.345 m<sup>2</sup> für förderfähigen Wohnraum, wenn 30 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum errichtet wird bzw. 5.575 m<sup>2</sup> Geschossfläche, wenn 50% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum errichtet wird. Die 30 % ergeben sich aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und die 50 % aus der Kooperationsvereinbarung "Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung".

### **3.4 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen**

Textliche Festsetzung Nr. 8: *„Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.“*

Um das Plangebiet zugunsten einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten, werden oberirdische Stellplätze und Garagen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 8).

Die mit den Beschränkungen verbundenen Eingriffe in die private Baufreiheit sind erforderlich, um ausreichende Flächen für Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die nötige Wohnruhe sicherzustellen. Der Bebauungsplan 4-65 ermöglicht eine ca. 3.400 m<sup>2</sup> große Tiefgarage für die zukünftigen Bewohner und potentiellen Gewerbeeinheiten.

Ergänzend stehen (z.B. für Besucher) in begrenztem Umfang ebenerdige Stellplätze in den angrenzenden Erschließungsstraßen zur Verfügung.

### **3.5 Unterbaubarkeit der Baugrundstücke, Flächen für Tiefgaragen**

Um die stadtgestalterisch erwünschte Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage zu begünstigen und den Ausschluss oberirdischer Stellplätze zu kompensieren, wird die Anordnung von Tiefgaragen teilweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich ermöglicht. Dafür werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung zeichnerisch Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

Auch bei der Errichtung von Tiefgaragen auf den dafür privilegierten Flächen ist die Einhaltung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu beachten. Diese Kappungsgrenze stellt sicher, dass 20 % der Bauflächen weder über- noch unterbaut werden.

### **3.6 Begrünungsfestsetzungen**

Textliche Festsetzung Nr. 9: *„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.“*

und

textliche Festsetzung Nr. 10: *„Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“* und

textliche Festsetzung Nr. 6: *„Dachflächen mit einem Neigungswinkel von weniger als 15° und einer Ausdehnung von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“*

Die Rechtsgrundlage für die beiden textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 9 findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, wohingegen die Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 10 § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBIn darstellt.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 dient dem Zweck, eine gärtnerische Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Erhalt und Pflege zu gewährleisten. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz der angestrebten hohen Baudichte eine adäquate Durchgrünung auf den Neubauf Flächen gewährleistet wird. Es handelt sich zugleich um eine ausgleichende Maßnahme für die, gemessen an den Obergrenzen des §17 BauNVO, hohe Bebauungsdichte bzw. die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsmaßüberschreitungen i.S.v. § 17 Abs. 2 BauNVO.

Von der Bepflanzungsverpflichtung ausgenommen sind aus funktionalen Gründen Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen, da diese in gewissem Umfang zur Ergänzung der Wohnnutzung auf den Grundstücksfreiflächen benötigt werden. Hierzu gehören beispielsweise die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellplätze für Fahrräder.

Auch die Geschossdecken von Tiefgaragen werden in die zu bepflanzende Fläche einbezogen. Die Erdaufschüttung über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Dieses Maß schafft die Mindestvoraussetzung für eine qualitätsvolle Bepflanzung der Tiefgaragen, die auch regenarme Perioden überdauert und die Standsicherheit möglicher Sträucher gewährleistet.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild wirken sich Bepflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Zudem wird gewährleistet, dass sich im allgemeinen Wohngebiet eine Begrünung entwickeln kann, die den Wohnbedürfnissen der Bewohner entspricht, zur Steigerung des Wohnwertes und zur Aufwertung des Straßenraumes beiträgt sowie gleichzeitig eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO darstellt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 sind alle Dachflächen im Plangebiet extensiv zu begrünen. Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z.B. Gräser und Moose). Eine Extensivbegrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand.

Die extensive Begrünung von Dachflächen hat verschiedene positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und schafft einen Lebensraum für Kleintiere und einen potentiellen (Teil-) Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Stärke der Substratschicht wirkt sie zudem Kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 9 stellen aufgrund der o.g. positiven Wirkungen auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft, als auch in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt damit dem allgemeinen Temperaturanstieg sowie den Auswirkungen von zunehmenden Starkregenereignissen auf örtlicher Ebene entgegen. Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung entspricht der Bebauungsplan 4-65 auch den empfohlenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms für den Innenstadtbereich. Darüber hinausgehen begrünte Dächer positiv in die Berechnung des Biotopflächenfaktors ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 ist zudem eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.). Hohe Oberflächenabflüsse von versiegelten Flächen sind die Ursache für Überlastungen des Kanalnetzes mit lokalen Überflutungen, Mischwasserüberläufe und Gewässerbelastungen durch eingeleitetes Regenwasser. Um den lokalen Wasserhaushalt zu verbessern ist ein Ansatz die Entsiegelung. Auf entsiegelten Flächen kann Wasser versickern und zeitlich gestaffelt verdunsten. Das verringert den Oberflächenabfluss, kommt durch mehr Verdunstungskühle dem Bioklima zugute und verbessert auch die Wasserversorgung der Vege-

tation. Aus den genannten Gründen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 eine Versiegelung, bedingt durch Wege und Zufahren, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen minimiert.

### **3.7 Luftreinhaltung**

Textliche Festsetzung Nr. 11: *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.“*

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung im Flächennutzungsplan Berlin wird für den Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) geregelt.

Aus diesem Grund wird die textliche Festsetzung Nr. 11 aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 11 dient der Vermeidung der negativen Auswirkungen von Hausfeuerungsanlagen, insbesondere in der Berliner Innenstadt als besonders belastetes Gebiet, und dient somit der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffausstoß 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 Erwartung 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz 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 NO<sub>x</sub>-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 textlichen Festsetzung Nr. 11 wird auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und damit negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. Damit soll auch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Die textliche Festsetzung betrifft die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein.

### 3.8 Straßenverkehrsfläche

Textliche Festsetzung Nr. 12: *„Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“*

Der Bebauungsplan 4-65 bezieht die angrenzende Erschließungsstraße (Arcostraße) bis zur Straßenmitte in seinen Geltungsbereich ein und setzt sie auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die Straßenverkehrsflächen werden in unveränderter Lage durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber den Baugebietsflächen abgegrenzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden (textliche Festsetzung Nr. 12). Diese Festsetzung hat lediglich klarstellenden Charakter.

### 3.9 Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 13: *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“*

Durch die textliche Festsetzung Nr. 13 wird bestimmt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans VII-159. Diese Festsetzung hat klarstellenden Charakter.

### 3.10 Städtebaulicher Vertrag

Über städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB werden Kostenbeteiligungen der Projektträger an dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen vereinbart. Es werden die Inhalte des Bebauungsplans ergänzend, weitere sich aus den Planinhalten ergebende erforderliche Regelungen getroffen. Neben der Fixierung eines Anteils von 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums betrifft dies insbesondere:

- die Übernahme von Gutachterkosten,
- die Übernahme der Kosten der Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligungsschritte nach § 3 BauGB in der Tagespresse,
- sämtliche Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen (soziale Infrastruktur) gedeckt wird,
- die Kostentragung der Beseitigung von Bodenbelastungen,
- die Verlegung des Bolzplatzes.

Als Grundlage und Voraussetzung für die benannten Regelungen im städtebaulichen Vertrag erfolgt eine Angemessenheitsprüfung nach den Grundsätzen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, um den Nachweis zu erbringen, dass die vom Investor zu tragenden Leistungspflichten insgesamt angemessen sind.

Das Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge zeigt im Ergebnis, dass eine Angemessenheit vorliegt.

Neben Regelungen, die sich aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ergeben, werden auch Regelungen zum Ausschluss von notwendigen Fenstern für Aufent-

haltsräume gemäß § 48 BauOBl in im städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung mit Tageslicht wird vereinbart, dass an den Fassaden innerhalb der mittleren Gebäudereihe in den Bereichen, die von der dort auftretenden Abstandsflächenüberdeckung betroffen sind, in den ersten beiden Geschossen bzw. in der vorderen Gebäudereihe das Erdgeschoss (vgl. Abbildung Kap. II 3.2) notwendige Fenster für Aufenthaltsräume ausgeschlossen werden. Hieraus folgt, dass Fensterflächen im Bereich der von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Fassadenabschnitte nicht für einen Nachweis der Anforderungen an eine ausreichende Belichtung der dahinter liegenden Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 Abs. 2 der BauOBl herangezogen werden können (vgl. auch Kap. II.3.2).

### **3.11 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

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

Der Bebauungsplan 4-65 beinhaltet Festsetzungen, welche die Baufreiheit und die Nutzung des Baugrundstücks beschränken. Bei den privaten Belangen handelt es sich insbesondere um

- die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. II 3.1),
- die Beschränkung die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (vgl. Kap. II 3.1),
- die Beschränkung der Räume für freie Berufe (vgl. Kap. II 3.1),
- den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (vgl. Kap. II 3.1),
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. Kap. II 3.2),
- die Flächen für soziale Wohnraumförderung (vgl. Kap. II 3.3),
- die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (vgl. Kap. II 3.6),
- die Festsetzung zur Dachbegrünung (vgl. Kap. II 3.6),
- die Festsetzung zum Ausschluss oberirdischer Garagen und Stellplätze (vgl. Kap. II 3.4),
- die Festsetzung zur Einschränkung in Bezug auf die Verwendung von Brennstoffen (vgl. Kap. II 3.7),
- die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (vgl. Kap. II 3.6)

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Die textlichen Festsetzungen sind nötig, damit der Siegerentwurf von dem Architektenteam Bruno Fioretti Marquez im Rahmen des internationalen Ideenworkshops „Urban Living“ planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt werden kann.

Trotz der einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 soll eine angemessene und nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks gewährleistet werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung ergänzender wirtschaftlicher Verpflichtungen des zukünftigen Vorhabenträgers, wie die Finanzierung von sozialer Infrastruktur gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Das Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge zeigt im Ergebnis, dass eine wirtschaftliche Angemessenheit vorliegt.

Historisch liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 in einem Bereich, der von einer durchgängigen Blockrandbebauung geprägt ist. Insbesondere entlang der Arcostraße sowie für deren nähere Umgebung ist die Blockrandbebauung charakteristisch. Derzeit ist die Blockrandbebauung unvollständig. Der Entwurf von Bruno Fioretti Marquez nimmt die vorhandene Umgebung auf und fügt sich durch die Schließung des Blockrandes sehr gut ein. Der Straßenraum wird neu gefasst. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, welche eine Blockrandschließung ermöglicht, wurde demnach die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt. Das Ortsbild wird infolge der Überführung des Geländes von einem Leerstand in eine Wohnbebauung, die den Blockrand schließt, deutlich aufgewertet.

Der Widerrufsvorbehalt in Bezug auf die Badfenster erfasst genau den Fall der nun eintritt. Die Genehmigung für die Fensterdurchbrüche wurde nur unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt, wobei der Widerruf geltend gemacht wird, wenn auf dem Grundstück Arcostraße 9 ein Gebäude an die Brandwand angebaut werden soll.

Die Schließung der Badfenster auf dem Grundstück Arcostraße 7 wurde als abwägungsrelevant erfasst, allerdings überwiegen die städtebaulichen Gründe und das Eigentumsrecht tritt zurück. Der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird ein hohes Gewicht beigemessen.

Neben den genannten privaten Belangen wurden die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 4-65 eingestellt:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Förderung der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB),
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Belange der Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

#### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Das Planungsziel besteht in der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und folgt damit § 1 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und damit insbesondere die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum zu berücksichtigen sind. Sie folgt außerdem dem in § 1 Absatz 5 BauGB verankerten Grundsatz, dass Bebauungspläne eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen und trägt dem allgemeinen Bedürfnis Rechnung, das Wohnraumangebot zu vergrößern, die durchschnittlichen Mietpreise zu senken und eine (bessere) soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen.

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

Mit der Bereitstellung eines Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird ferner der dringende Wohnraumbedarf sozial schwacher Bevölkerungsgruppen in angemessener Weise berücksichtigt und ihren Wohnbedürfnissen entsprochen.

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

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

Die Planungsziele des Bebauungsplans sind auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (vgl. Kap. I 3.2).

Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 und der vorhandenen umliegenden Wohnnutzung erfolgt der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, die Beschränkung der Räume für freie Berufe, die Beschränkung der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (vgl. Kap. II 3.1).

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

#### Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird ein hohes Gewicht beigemessen. Hintergrund ist, dass die städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dies betrifft insbesondere eine Sicherung einer angemessenen Nachnutzung der ungenutzten bzw. untergenutzten Gemeinbedarfsfläche. Das Ortsbild wird infolge der Überführung des Geländes von einem Leerstand in eine Wohnbebauung, die den Blockrand schließt, deutlich aufgewertet. Insgesamt kann daher von einer Verbesserung des Ortsbildes durch die Planung ausgegangen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 ermöglichen einen Anbau an das Nachbargrundstück Arcostraße 7. Dies bedingt den Entfall der im Bestand vorhandenen Badfenster. Aufgrund ihres Status´ als Fenster von Nicht-Aufenthaltsräumen lösen diese nicht das Erfordernis einer Bebauung mit entsprechendem Abstand aus. Darüber hinaus enthält die Baugenehmigung aus dem Jahre 1987 einen Widerrufsvorbehalt in Bezug auf die Badfenster. Die Genehmigung für die Fensterdurchbrüche wurde nur unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt, wobei der Widerruf geltend gemacht wird, wenn auf dem Grundstück Arcostraße 9 ein Gebäude an die Brandwand angebaut werden soll. Dieser Fall tritt nun ein. Historisch liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 in einem Bereich, der von einer durchgängigen Blockrandbebauung geprägt ist. Insbesondere entlang der Arcostraße sowie für deren nähere Umgebung ist die Blockrandbebauung charakteristisch. Derzeit ist die Blockrandbebauung unvollständig. Der Entwurf von Bruno Fioretti Marquez nimmt die vorhandene Umgebung auf und fügt sich durch die Schließung des Blockrandes sehr gut ein. Der Straßenraum wird neu gefasst. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, welche eine Blockrandschließung ermöglicht, wurde demnach die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt.

Insgesamt bestimmen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das städtebaulich erforderliche und verträgliche Volumen der Baukörper. Alle städtebaulich bedeutenden Fak-

toren für die Bestimmung bzw. Ermittlung der baulichen Dichte sind hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden. Die Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die Bestandsbebauung durch Fortführung der Gebäudefluchten und Höhen sowie die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes, der im Rahmen des Ideenworkshops „Urban Living“ ausgewählt wurde, sicherzustellen. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung können aus den genannten städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die hohe Bebauungsdichte wird durch Umstände und Maßnahmen entsprechend ausgeglichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden (vgl. Kap. II 3.2).

#### Förderung der Innenentwicklung

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

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

Auch die für eine der Innenstadtlage angemessene Bebauungsdichte (vgl. Kap. II 3.2) ist im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und entspricht dem im StEP Verkehr festgelegten Ziel der Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten, dem hier mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer und einer guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel Rechnung getragen wird (vgl. Kap. I 3.5). Der Vorrang der Innenentwicklung entspricht auch der Umsetzung der Grundsätze der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vgl. Kap. I 3.1). Die Bedeutung der Innenentwicklung kommt auch in den Erleichterungen des § 13a BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zum Ausdruck, mit denen der Gesetzgeber an das in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB normierte Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden anknüpft.

#### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Es kommen die Vorschriften des Immissionsschutzrechts in Betracht. Die nach dem Immissionsschutzrecht einzuhaltenden Zumutbarkeitsgrenzen liegen unterhalb der Schwelle der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und somit unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Die Werte der DIN 18005 sind lediglich Orientierungswerte, d.h. ihre Einhaltung ist zwar generell anzustreben, eine Überschreitung jedoch ist in Abhängigkeit von der örtlichen Situation möglich. Insbesondere in vorbelasteten Bereichen z.B. bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht und am Tag im Plangebiet nicht zu erwarten (vgl. Kap. III 3.1). Insofern sind keine Regelungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan 4-65 erforderlich.

Zusätzliche Immissionsbelastungen durch Heizanlagen sind ebenfalls als gering anzusehen, da in dem Bebauungsplan 4-65 Immissionsschutzregelungen aufgenommen wurden, die zusätzliche Luftverunreinigungen weitgehend mindern. Die Regelung zur Luftreinhaltung wird zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgenommen.

Auch im Hinblick auf die Freifächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die sich rechnerisch ergebende Grundflächenzahl von 0,57 zzgl. Vorbauten stellt die Bereitstellung ausreichender Freiflächen auf den Grundstücken im Grundsatz sicher. Ihre Nutzbarkeit für die Anlage von privaten Kinderspielflächen und für die wohnungsnaher Erholung wird durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen und die geforderte Erdüberdeckung von nicht überbauten Tiefgaragendächern gewährleistet. Anstelle des Bolzplatzes soll in räumlicher Nähe ein Beach-Volleyball-Feld neu erstellt werden (vgl. Kap. III 1.6). Die Freifläche für Kinder- und Jugendliche geht damit nicht verloren, sondern wird lediglich verlagert.

Auf dem Baugrundstück kommt es minimal zu einzelnen Abstandsflächenunterschreitungen auf Grund der zu errichtenden Stege (vgl. Kap. II 3.2). Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch jedoch nicht berührt, weil Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Ausschluss von notwendigen Fenstern für Aufenthaltsräume gemäß § 48 BauO Bln aufgenommen werden (vgl. Kap. II 3.10).

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen führt nicht schematisch und zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Bei hoher Verdichtung gewährleisten eine Kombination verschiedener Maßfaktoren sowie die Anordnung der Baukörper einschließlich Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Insgesamt bestimmen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das städtebaulich erforderliche und verträgliche Volumen der Baukörper. Die Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die Bestandsbebauung durch Fortführung der Gebäudefluchten und Höhen sowie die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes, der im Rahmen des Ideenworkshops „Urban Living“ ausgewählt wurde, sicherzustellen. Mit der ermöglichten Grund- und Geschossflächenzahl wird eine Nutzungsintensität erreicht, die der innerstädtischen Lage angemessen ist. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung können aus den genannten städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die hohe Bebauungsdichte wird durch Umstände und Maßnahmen entsprechend ausgeglichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden (vgl. Kap. II 3.2). Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die erreichbare Grundflächenzahl im Plangebiet weder die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Mischgebiete, besondere Wohngebiete oder urbane Gebiete überschreitet, in denen Wohnnutzungen ebenfalls allgemein zulässig sind.

Für die gegenüberliegenden, im Bestand vorhandenen Wohnhäuser auf den Grundstücken Arcostraße 12 / 20 verschlechtert sich durch das Neubauvorhaben die Belichtungssituation etwas. Dies bringt das Wohnen im städtischen Siedlungsraum typischerweise mit sich. In innerstädtischen Lagen sorgt die Bebauung auf der Westseite in Nord-Süd-Richtung verlaufender Straßen durch ihren Schattenwurf regelmäßig für eine mehr oder weniger verminderte Besonnung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite. Dabei handelt es sich jedoch nicht um bauliche Ausnahmesituationen, mit denen aus den individuellen baulichen Verhältnissen jeweils eine besondere Härte mit entsprechendem Schutzbedürfnis der betroffenen Nachbarn einherginge. Derartige Belastungen sind innerhalb verdichteter innerstädtischer Wohnbebauung vielmehr in aller Regel hinzunehmen. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die vergleichsweise günstigen vormaligen Besonnungsverhältnisse auch nach der Neubebauung des gegenüberliegenden Grundstücks erhalten bleiben. Zu berücksichtigen ist auch, dass mit den Festsetzungen sichergestellt wird, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der stadtbildrelevanten Höhenentwicklung verträglich einfügt und ein städtebaulicher Bezug zur Bestandsbebauung hergestellt wird. Weiterhin sorgen die Abstandsflächenregelungen der

Bauordnung für Berlin für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung benachbarter Grundstücke. Die Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 S. 2 BauO Bln. auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Dies wird eingehalten, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Mit dem ermöglichten Anbau an die Wand auf dem Nachbargrundstück Arcostraße 7 wird dem städtebaulichen Ziel einer Blockrandschließung verfolgt. Dies bedingt den Entfall der im Bestand vorhandenen Badfenster. Aufgrund ihres Status´ als Fenster von Nicht-Aufenthaltsräumen lösen diese nicht das Erfordernis einer Bebauung mit entsprechendem Abstand aus. Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen hierdurch nicht vor. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Balkonen in Bezug auf die oberen beiden Geschosse werden eingehalten. In Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen werden die Belange „Fortentwicklung vorhandener Ortsteile“ und „Vorrang der Wohnraumversorgung“ stärker gewichtet, als die Vermeidung der zusätzlichen Verschattung einzelner Wohnungen.

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

Negative Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 nicht zu erwarten. Vielmehr gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

#### Belange des Umwelt- und Klimaschutzes

Die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt durch den Ausschluss Luft belastender Brennstoffe, die Begrünung von Flachdächern sowie der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wege und Zufahrten und den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 ist auch davon auszugehen, dass der künftige Versiegelungsgrad bei Umsetzung des Bebauungsplans 4-65 geringer ist als der bestehende Versiegelungsgrad. Die genannten Aspekte entsprechen auch der Umsetzung des Landschaftsprogramms (vgl. Kap. I 3.3) und des StEP Klima (vgl. Kap. I 3.5).

Negative Auswirkungen auf die lokale Population von Haussperlingen müssen nicht befürchtet werden, da die geschützten Niststätten nicht ersatzlos entfernt werden dürfen (vgl. Kap. III 1.2.1).

Auch in Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Sollte ein Laubbaum aufgrund des Stammumfanges in den Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung Berlin fallen und Schnitt- oder Fällarbeiten erforderlich werden, so sind diese bei dem Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen und im Zuge der Baumaßnahmen auszugleichen (vgl. Kap. III 1.2.2).

Es erfolgt eine positive Veränderung in Bezug auf das Schutzgut Boden, da die Altlasten durch den Aushub des Bodens für die Neubebauung auf den Grundstücken Arcostraße 9 und 11 beseitigt werden (siehe Kap. I. 3.10 und Kap. III 1.2.3).

Weiterhin liegt eine sanierungsbedürftige Belastung des Grundwassers durch Blei vor. Da sich diese Grundwasserkontamination direkt mit den Befunden aus dem Boden korrelieren lässt, geht das Umweltamt davon aus, dass durch den geforderten Bodenaushub eine vollständige Quellensanierung zu erreichen ist. Somit erfolgt eine positive Veränderung in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser (vgl. Kap. III 1.2.4).

Der Landschaftsplan VII-L-5 (Charlottenburger Innenstadt) bestimmt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-65 liegenden Flächen einen Biotopflächenfaktor von 0,6 (vgl. Kap. I 3.4). Mit dem Biotopflächenfaktor wird erreicht, dass in dem überwiegend durch Bebauung geprägten Gebiet die ökologische Situation verbessert werden kann, z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung, durch Reduzierung der versiegelten Flächen und durch Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wege, Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen (vgl. Kap. III 1.2.3). Der BFF kann mit Hilfe der genannten Maßnahmen umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt stehen kleinräumliche Belastungseffekte den Vorteilen einer verdichteten Innenentwicklung gegenüber, die großräumig durch Begrenzung des Flächenverbrauchs zu weniger Belastungen führt.

In Abwägung mit den stadtstrukturellen, stadtgestalterischen und wohnungspolitischen Zielen wird der baulichen Entwicklung der Flächen der Vorrang eingeräumt. Die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums im Wege der Innenentwicklung führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dient regelmäßig auch einer Verkehrsentlastung und dem Umwelt- sowie Klimaschutz.

### III Auswirkungen der Planung

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan 4-65 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt (vgl. Kap. IV 1). Dennoch sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bei Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung in der Begründung darzustellen. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen.

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

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

###### 1.1.1 Verkehrslärm

Die stärkste Lärmquelle ist die südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-65 gelegene Otto-Suhr-Allee. Sie weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 35.922 KFZ/24 h auf. Die Wintersteinstraße, die sich westlich des Plangebietes befindet, weist 12.688 KFZ/24 h (VLB, 2014) auf. Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ist auf den Straßenabschnitten Wintersteinstraße und Caprivibrücke in der Gesamtverkehrsprognose 2030 mit einer ähnlichen Verkehrsbelastung zu rechnen.

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Die DIN 18005 sieht für ein allgemeines Wohngebiet folgende Orientierungswerte vor:

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrs- und Lärmgutachten von dem Planungsbüro „Freie Planungsgruppe Berlin GmbH“ (Stand September 2017) erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass die Arcostraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1.710 und die Straße Alt-Lietzow 3.520 aufweist. Für den Bebauungsplanentwurf 4-63, der das Grundstück Alt-Lietzow 11 überplanen soll, ergeben sich gemäß Gutachten für die südliche Fassade (Straße Alt-Lietzow) und westliche Fassade (Arcostraße) folgende Mittelungspegel:

Südliche Fassade (Alt-Lietzow)	Mittelungspegel in dB (A)
Tags	57,6
Nachts	51,3
Westliche Fassade (Arcostraße)	Mittelungspegel in dB (A)
Tags	55,6
Nachts	49,2

Für den Teilabschnitt der Arcostraße, der an das Plangebiet 4-65 angrenzt, können leicht geringere Werte angenommen werden. Da die durch den Bebauungsplan 4-63 (Alt-Lietzow 11) induzierten Verkehre nur in sehr geringem Maß den Bereich des Bebauungsplanes 4-65 passieren werden, ist mit einer leicht geringeren Lärmbelastung zu rechnen. Einen deutlich größeren Einfluss auf die Lärmentwicklung wird allerdings die Verkehrsbelastung auf der westlich gelegenen Wintersteinstraße und der Caprivibrücke haben. Dieser Bereich wird durch die strategische Lärmkartierung der Stadt Berlin erfasst und kann entsprechend als Betrachtungsgrundlage herangezogen werden.

Der im Umweltatlas verfügbaren strategischen Lärmkarte  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr (Stand 2017) ist zu entnehmen, dass die Lärmwerte unter bzw. gleich 55 dB (A) im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-65 betragen. Im Norden und im Westen des Geltungsbereichs liegen die Werte bei 55 dB (A) bis 60 dB (A). Somit ist im westlichen und nördlichen Bereich mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag um bis zu 5 dB(A) zu rechnen.

Die strategische Lärmkarte  $L_N$  (Nacht-Index) Straßenverkehr (Stand 2017) stellt Lärmwerte unter bzw. gleich 50 dB (A) im gesamten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-65 dar. Somit liegt in den Nachtstunden die Überschreitung im Plangebiet bei 5 dB (A) über den Orientierungswerten der DIN18005.

Die Werte der DIN 18005 sind lediglich Orientierungswerte, d.h. ihre Einhaltung ist zwar generell anzustreben, eine Überschreitung jedoch ist in Abhängigkeit von der örtlichen Situation möglich. Insbesondere in vorbelasteten Bereichen z.B. bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete durch Verkehrslärm um 5 dB (A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht und am Tag nicht zu erwarten.

### 1.1.2 Schiffsverkehrslärm

Die Spree, auf der Schiffe verkehren, befindet sich in 40 m Entfernung zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 4-65. Die Beschaffenheit und der Betrieb von Wasserfahrzeugen sind im Vierten Teil des BImSchG im § 38 geregelt: „...Wasserfahrzeuge sowie Schwimmkörper und schwimmende Anlagen müssen so beschaffen sein, dass ihre durch die Teilnahme am Verkehr verursachten Emissionen bei bestimmungsgemäßem Betrieb die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen einzuhaltenden Grenzwerte nicht überschreiten. Sie müssen so betrieben werden, dass vermeidbare Emissionen verhindert und unvermeidbare Emissionen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.“ „Teilnahme am Verkehr“ zielt explizit auf die mit ihrer Funktion als Beförderungs- oder Transportmittel erzeugten Emissionen (Antriebs-, Roll- und aerodynamische Geräusche) ab. Dazu zählen auch Vorgänge, die dem eigentlichen Fahrvorgang vorangehen, ihn begleiten und ihm nachfolgen. Beispiele sind das Einsteigen der Fahrgäste oder das Anlassen des Motors. Eine explizit auf Lärm abzielende Rechtsverordnung wie die 16. BImSchV für Straßen und Schienenwege existiert für Wasserstraßen bzw. allgemein für Gewässer nicht. Im Anhang II zur Binnenschiffsuntersuchungsordnung (BinSchUO 2015) ist unter § 8.10 „Geräusch der Schiffe“ in Nr. 2 und Nr. 3 geregelt: „Das Fahrgeräusch der Schiffe in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand darf den Wert von 75 dB (A) nicht überschreiten.“

Grundsätzlich ist Schiffsverkehrslärm im Bebauungsplanverfahren wie Lärm auf öffentlichen Verkehrsflächen (analog zu Straßen- und Schienenverkehrslärm) zu bewerten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gab es keine Hinweise auf potenzielle Konflikte in Bezug auf die zukünftige Wohnbebauung und Schiffsverkehrslärm.

### 1.1.3 Sozialadäquate Geräusche

Auf dem Vorhabengrundstück ist der Bau einer Kita mit 60 Plätzen und einer Außenspielfläche geplant. Gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist (BImSchG)) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

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

### 1.2.1 Schutzgut Tiere

Aus Sicht des Artenschutzes ist gemäß Stellungnahme vom Umwelt und Naturschutzamt vom 29. September 2016 folgendes zu beachten: Unter dem Dachblech des abzureißenden Gebäudes befinden sich nachweislich dauerhaft geschützte Niststätten von Haussperlingen. Diese dürfen nicht ersatzlos entfernt werden. Vor dem Abriss des Gebäudes ist daher eine ornithologische Untersuchung erforderlich. § 44 BNatSchG sowie die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014 sind zu beachten.

Am Abbruchgebäude konnten durch eine fachkundige Untersuchung im November 2017 29 Niststätten des Haussperlings und 22 Niststätten, bei denen eine genaue Zuordnung Haussperling/Mauersegler nicht möglich war, festgestellt werden. An den Neubauten sollen als Ersatz 15 Nistkästen des Typs Sperlingskolonie 1 SP und 22 Nistkästen des Typs Mauerseglerkasten Nr. 17 angebracht werden. Das Anbringen weiterer Nistkästen wird begrüßt gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 5. November 2018.

Negative Auswirkungen auf die lokale Population müssen nicht befürchtet werden, da - wie beschrieben - die geschützten Niststätten nicht ersatzlos entfernt werden dürfen.

### 1.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Auf beiden Grundstücken befinden sich jedoch auch Bäume.

Gemäß einer im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt fünf Birkenpappeln (*Populus simonii*) und eine Schwarzpappel (*Populus nigra*). Diese sollen jeweils einen Stammumfang von 120 cm aufweisen.

Für Abrissarbeiten und die Baustelleneinrichtung wurden bereits fünf Bäume zur Fällung freigegeben. Die Fällungen wurden durchgeführt. Als ökologischer Ausgleich wurde eine Ersatzpflanzung festgesetzt (3 Stück Säulen-Feldahorn, 3 Stück Thüringische Mehlbeere, 1

Stück Traubenkirsche). Weitere Baumpflanzungen wären wünschenswert gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 5. November 2018.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) - vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08. Mai 2019 (GVBl. S. 272), in Verbindung mit dem Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612))- sind alle Laubbäume geschützt, deren Stammumfang 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, betragen.

Sollte ein Laubbaum aufgrund des Stammumfanges in den Anwendungsbereich der BaumSchVO fallen und Schnitt- oder Fällarbeiten erforderlich werden, so sind diese bei dem Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen und gemäß § 6 BaumSchVO im Zuge der Baumaßnahmen auszugleichen. Die Fällung der Bäume darf nach Genehmigung nur in der Zeit vom 1. Oktober. – 28. Februar erfolgen. Selbiges gilt für den restlichen Gehölzbewuchs (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Aus Sicht des Baumschutzes bestehen, gemäß Stellungnahme vom Umwelt und Naturschutzamt vom 29. September 2016, keine Bedenken gegen den Bebauungsplan 4-65.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 findet eine Neuordnung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen statt. Auf der Grundlage der Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplans 4-65 sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neue Vegetationsflächen entstehen. Auch Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Ausdehnung von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 6).

### 1.2.3 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegt im Talsandbereich des jungpleistozänen Warschau-Berliner Urstromtals. Der oberflächennahe Schichtaufbau besteht im Allgemeinen aus mehrere Meter mächtigen glazifluviatilen Sanden (Talsande). Es handelt sich hierbei meist um Fein- bis Mittelsande mit gelegentlichen grobsandigen bis kiesigen Einlagerungen. Im Baubereich können lokal oberflächennah bindige Sedimente (Schluff, Geschiebelehm) und organogene Ablagerungen (i.A. stark humose Sande, Torf) vorkommen, soweit sie nicht durch frühere Bautätigkeiten z.T. tiefgründig ausgeräumt wurden. Die laterale und horizontale Ausdehnung dieser Schichten ist aufgrund der oft kleinräumig wechselnden geologischen Verhältnisse sehr heterogen.

Die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 sind durch die im Bestand vorhandene Nutzung (Bebauung, Parkplatz, Bolzplatz) zu einem sehr großen Teil versiegelt. Unversiegelte Flächen gibt es nur sehr wenige: so z.B. der bewachsene Grundstücksrand zur Straße hin. Insgesamt sind ca. 3.300 m<sup>2</sup> versiegelt. Dies würde einer GRZ von 0,76 entsprechen.

Mit der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann eine GRZ von 0,57 und somit eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt ca. 2.468 m<sup>2</sup> erreicht werden. Bei Einbeziehung der Tiefgarage können insgesamt ca. 3.400 m<sup>2</sup> über- und unterbaut werden. Etwa 930 m<sup>2</sup> werden durch bauliche Anlagen weder über- noch unterbaut.

Da auf dem Grundstück mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Reduzierung der bisher versiegelten Flächen verbunden ist, wird davon ausgegangen, dass der künftige Versiegelungsgrad bei Umsetzung des Bebauungsplans 4-65 geringer ist als der bestehende Versiegelungsgrad.

Die Grundflächenzahl ist auch in Relation zum Biotopflächenfaktor (BFF) zu sehen, der den Flächenanteil eines Grundstückes benennt, der für Pflanzflächen dient oder sonstige Funkti-

onen für den Naturhaushalt übernimmt. Der Landschaftsplan VII-L-5 (Charlottenburger Innenstadt) bestimmt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegenden Flächen einen Biotopflächenfaktor von 0,6 (vgl. Kap. I 3.4). Für die Ebene des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob und unter welchen Umständen ermöglichte Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB unter Beachtung der Festsetzungen des Landschaftsplans VII-L-5 verwirklicht werden können.

Die Berechnungsmethode zum BFF resultiert aus § 6 Nr. 3 der Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplanes VII-L-5 im Bezirk Charlottenburg von Berlin vom 12. Dezember 2000 auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612)). Der BFF ergibt sich somit aus der Formel:

$$\text{BFF} = (\text{..m}^2 \text{ Flächentyp a} \times \text{Anrechenfaktor x}) + (\text{..m}^2 \text{ Flächentyp b} \times \text{Anrechenfaktor y}) + / \text{m}^2 \text{ Grundstücksgröße}$$

Bei der Ermittlung des BFF sind für die einzelnen Flächentypen folgende Anrechnungsfaktoren zu verwenden:

- Vegetationsflächen mit Anschluss an anstehenden Boden: 1,0
- Dachflächen von oberirdischen Gebäuden mit extensiver Begrünung: 0,7
- Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden auf Tiefgaragen: 0,5

Bei Zugrundelegung der maximalen Nutzung der Baugrundstücke gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 (Vegetationsflächen mit Anschluss an anstehenden Boden, Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden, versiegelte Flächen, begrünte Dachflächen) ergeben sich verschiedene Fallkonstellationen in Bezug auf den Biotopflächenfaktor:

Fallkonstellation	BFF	Ergebnis
Vorhaben mit weitgehend extensiv begrünter Dachfläche	0,7	Vorgaben des Landschaftsplans werden übertroffen
Vorhaben ohne extensiv begrünte Dachfläche	0,3	Vorgaben des Landschaftsplans werden nicht eingehalten
Vorhaben mit ~ 1.700 m <sup>2</sup> extensiv begrünter Dachfläche	0,6	Vorgaben des Landschaftsplans werden eingehalten

Bei der o.g. Berechnung sind halboffene Flächen und teilversiegelte Flächen noch nicht berücksichtigt worden, da im Bebauungsplanverfahren nicht abschätzbar ist, in welchem Umfang solche Flächen realisiert werden. Halboffene Flächen gemäß § 6 Nr. 4 Abs. 2 haben den Anrechnungsfaktor 0,5. Dazu gehören Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch Pflanzenbewuchs zulassen. Teilversiegelte Flächen gemäß § 6 Nr. 4 Abs. 3, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, haben den Anrechnungsfaktor 0,3. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dieser Sachverhalt wirkt sich positiv auf den Biotopflächenfaktor aus.

Auch nach Aussage des beauftragten Landschaftsarchitekturbüros können die Vorgaben des BFF erfüllt werden (Stand November 2018). Eine genaue Berechnung und Bezeichnung der verorteten Maßnahmen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Nach dem vorliegenden Altlastengutachten (Stand April 2017) liegt eine sanierungsbedürftige Belastung des Bodens durch Blei und polyzentrische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vor. Diese kann im Zuge des Aushubes für die Neubebauung der Grundstücke Arcostraße 9 und 11 erfolgen. Diese Maßnahme würde von dem Umweltamt als vollständige Quellensanierung bewertet werden und hätte eine Änderung des Status im Bodenbelastungskataster (Eintrag: „gesamte Fläche vollständig saniert“) zur Folge (siehe auch Kap. I. 3.10). Somit erfolgt eine positive Veränderung in Bezug auf das Schutzgut Boden.

Gemäß Bodengutachten mit Stand vom Dezember 2018 stellt die „Ausführung der vorgesehenen (...) [Wohnbebauung] im Schutz von Trogbaugruben (..) eine grundwasserschonende Bauweise dar. Trogbaugruben führen zu geringen Absenktrichtern und somit reduzieren mögliche Auswirkungen auf die Nachbarbebauung auf ein Minimum. Nach der Auffassung von dem Bodengutachter sind bei sach- und fachgerechter Ausführung keine Auswirkungen der vorgesehenen Neubauten bzw. Trogbaugruben auf die nordwestlich bestehende Caprivibrücke zu besorgen. Selbst bei Mängeln der Ausführung wird das Risiko im Hinblick auf die Standsicherheit und/oder Gebrauchstauglichkeit der Bestandsbrücke als sehr gering eingeschätzt. Vorbehaltlich möglicher Auflagen des Berliner Senats können visuelle oder geodätische Beweissicherungen (z.B. Erstbegehung vor Beginn / Schlussbegehung nach Beendigung der Baumaßnahme, Einbau von Messbolzen) am südlichen Widerlager der Caprivibrücke vorgesehen werden. Zur Überwachung der tatsächlichen Ausbreitung des Absenktrichters können Grundwasserüberwachungspegel im Bereich des südlichen Widerlagers der Caprivibrücke angeordnet werden. Darüber hinaus kann ein Havariekonzept bzw. ein baubegleitendes Messüberwachungskonzept zur Sicherung der Trogbaugrube erstellt werden. Im Konzept sollen u.a. auch vorbeugende bzw. unmittelbar nach Feststellung eines Schadens einzusetzende Maßnahmen dargestellt werden.“

#### 1.2.4 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser des Hauptgrundwasserleiters steht vorwiegend in freiem (ungespanntem Zustand) an. Die Grundwasserdruckhöhe entspricht der Grundwasseroberfläche. In Bereichen mit organogenen Ablagerungen (humose Sande, Mudde) und/oder bindigen Sedimenten (Lehm, Geschiebemergel, lehmig/tonige Sande) können, bei hinreichenden Mächtigkeiten, ggf. lokal gespannte Grundwasserverhältnisse auftreten. Die Verbreitung dieser Schichten kann auf Grund der kleinräumig wechselnden geologischen Verhältnisse nicht genau angegeben werden. Bei gespannten Grundwasserverhältnissen kann das Grundwasser nicht so hoch ansteigen, wie es seinem hydrostatischen Druck entspricht, da überlagernde bindige Sedimente dies verhindern. Erst beim Durchbohren dieser bindigen Deckschichten stellt sich der Grundwasserstand entsprechend dem hydrostatischen Druck ein.

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) wird im Bereich des Grundstücks mit etwa 31,6 m ü. NHN im Norden und etwa 31,4 m ü. NHN im Süden angegeben. Dieser Wert entspricht hier dem höchsten Wasserstand der benachbarten Spree in der Stauhaltung oberhalb der Schleuse Charlottenburg und unterhalb der Schleuse Mühlendamm innerhalb der letzten 50 Jahre.

Die Ermittlung des aktuellen Grundwasserstandes beruht auf der flächenhaften Interpolation von Grundwasserstandswerten, die an Messstellen in der Umgebung des Baugebietes fest-

gestellt wurden. Im Juli 2016 lag der aktuelle Grundwasserstand im Planungsbereich bei etwa 30,8 m ü. NHN.

Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) als Bemessungsgrundwasserstand für die Versickerung von Niederschlagswasser liegt im nördlichen Grundstücksbereich bei etwa 31,0 m ü. NHN und bei etwa 31,1 m ü. NHN im Süden.

Bei einer Geländehöhe zwischen etwa 33,8 m ü. NHN und etwa 33,2 m ü. NHN (Straßenniveau) würde das Grundwasser aktuell (07/2016) grob zwischen ca. 3,0 m bis 2,4 m unter der Geländeoberkante anstehen.

In Abhängigkeit zum Schutzgut Boden verändern sich durch zunehmende bzw. abnehmende Versiegelungsgrade auch die Funktionen des Wasserhaushalts.

Gegenüber dem Ist-Zustand ist eine geringere Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 geplant. Aufgrund des weiterhin hohen Versiegelungsgrades und des damit weitgehend fehlenden Anschlusses an den Grundwasserhorizont ist die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 gering.

Von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Abteilung VIII D, wurde angemerkt, dass zumindest die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben sei. Die Berliner Wasserbetriebe wiesen darauf hin, dass hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von neu anzuschließenden Grundstücken an die Mischwasserkanalisation mit Einschränkungen zu rechnen sei.

Da die Entsorgung des Niederschlagswassers der bereits überwiegend versiegelten Fläche keine nennenswerten Probleme bereitet, wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung der Fläche auch nach Umsetzung der Planung keine Probleme bereiten wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 (Nr. 9 und Nr. 12, 13; vgl. Kap. II 3.5) wird gewährleistet, dass mehr Flächen des Baugrundstücks von Bebauung freizuhalten sind als derzeit versiegelt werden. Hierdurch werden bessere Voraussetzungen für eine zumindest teilweise Versickerung und Rückhaltung der Niederschlagswasser vor Ort geschaffen. In welcher Form das Niederschlagswasser schließlich abgeführt wird, ist im Rahmen der Bauausführung zu klären.

Falls absehbar ist, dass die Entwässerung des Plangebietes wider Erwarten zu kritischen Situationen führt, ließen sich entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Rahmen der Bauausführung regeln und durchführen. Die Festsetzung entsprechender Maßnahmen durch den Bebauungsplan soll nur in besonders begründeten Fällen vorgenommen werden. Eine besondere Situation ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben.

Nach dem vorliegenden Altlastengutachten (Stand April 2017) liegt eine sanierungsbedürftige Belastung des Grundwassers durch Blei vor. Da sich diese Grundwasserkontamination direkt mit den Befunden aus dem Boden korrelieren lässt, geht das Umweltamt davon aus, dass durch den geforderten Bodenaushub eine vollständige Quellensanierung zu erreichen ist. Diese Maßnahme würde von dem Umweltamt als vollständige Quellensanierung bewertet werden und hätte eine Änderung des Status im Bodenbelastungskataster (Eintrag: „gesamte Fläche vollständig saniert“) zur Folge (siehe auch Kap. I. 3.10). Somit erfolgt eine positive Veränderung in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser.

#### 1.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima wird das Bioklima des Plangebiets ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt sowohl tags als auch nachts als bioklimatisch

belastet eingestuft (vgl. Kap. I 3.5). Das Bebauungsplangebiet liegt ebenfalls im Vorsorgegebiet Klima gemäß Landschaftsprogramm (vgl. Kap. I 3.3).

Die Lage des Plangebietes in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung wird durch die im Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung zulässiger Brennstoffe für die Beheizung der geplanten neuen Gebäude berücksichtigt.

Die Grundstücke Arcostraße 9 und 11 weisen im Bestand einen relativ starken Versiegelungsgrad auf. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 ist, wie beschrieben, davon auszugehen, dass der künftige Versiegelungsgrad bei Umsetzung des Bebauungsplans 4-65 geringer ist als der bestehende Versiegelungsgrad.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan 4-65 Festsetzungen enthält, nach denen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden sollen sowie Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Ausdehnung von mehr als 20 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen sind. Weiterhin erfolgt ein Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen. Durch die genannten Maßnahmen werden die Belange vom Schutzgut Klima und vom Schutzgut Luft im Rahmen der Planung berücksichtigt. Der Plan intendiert bezogen auf die klimarelevante Versiegelung jedoch keine Nutzungsintensivierung und entspricht mit geplanten Vorgaben zur Begrünung und einem Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung auch den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Klima.

#### 1.2.6 Kultur und sonstige Sachgüter

Zu berücksichtigende Kultur und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind die Herz-Jesu-Kirche auf dem Grundstück Alt-Lietzow 21 und 23, das Rathaus Charlottenburg auf dem Grundstück Otto-Suhr-Allee 100, die Wohnanlage / das Bürogebäude in der Otto-Suhr-Allee 110 bzw. Wintersteinstraße 112 und die Villa Klogge auf dem Grundstück Alt-Lietzow 28. Diese werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 wird die Blockrandbebauung entlang der Arcostraße fortgesetzt und der Straßenraum neu gefasst. Dadurch kann eine Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Stadtbildes insgesamt erreicht werden.

#### 1.2.7 Schutzgebiete

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

#### 1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

### 1.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

#### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird ein steigender Wohnraumbedarf (z.B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner, dem Trend zu kleineren Haushalten sowie durch Zuzug in das Land Berlin) im Stadtgebiet ermittelt. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Berlins belegen, dass auch künftig ergänzende Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Wohnungsmarkt in unterschiedliche Segmente gliedert, die im Einzelnen unterschiedlich ausgeprägte Nachfragen verzeichnen. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich.

Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll gemäß der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung im Sinne der Innenentwicklung vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren.

Durch den Bebauungsplan 4-65 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden mit 112 Wohneinheiten (ausgehend von einer Geschossfläche von 11.150 m<sup>2</sup> exklusive Verbindungsstege und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup>) in einer Innenstadtlage geschaffen und es wird somit der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen. Zugleich soll die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes auch zur Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen beitragen, sodass mindestens 30 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum vorgesehen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 ist aufgrund angrenzender Wohnnutzungen, vorhandener Wohnfolgeeinrichtungen in der Umgebung und der guten öffentlichen Verkehrsanbindung besonders für die Schaffung von neuem Wohnraum geeignet.

Darüber hinaus kommen auch Vorschriften des Immissionsschutzrechts in Betracht. Die nach dem Immissionsschutzrecht einzuhaltenden Zumutbarkeitsgrenzen liegen unterhalb der Schwelle der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und somit unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Die Werte der DIN 18005 sind lediglich Orientierungswerte, d.h. ihre Einhaltung ist zwar generell anzustreben, eine Überschreitung jedoch ist in Abhängigkeit von der örtlichen Situation möglich. Insbesondere in vorbelasteten Bereichen z.B. bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete durch Verkehrslärm um 5 dB (A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht und am Tag nicht zu erwarten (vgl. Kap. III 3.1). Insofern sind keine Regelungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan 4-65 erforderlich.

Auch im Hinblick auf die Freifächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die sich rechnerisch ergebende Grundflächenzahl von 0,57 zzgl. Vorbauten stellt die Bereitstellung ausreichender Freiflächen auf den Grundstücken im Grundsatz sicher. Ihre Nutzbarkeit für die Anlage von privaten Kinderspielflächen und für die wohnungsnaher Erholung wird durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen und die geforderte Erdüberdeckung von nicht überbauten Tiefgaragendächern gewährleistet.

Auf dem Baugrundstück kommt es minimal zu einzelnen Abstandsflächenunterschreitungen. Eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Abstandsflächenunterschreitungen erfolgt im Kapitel II 3.2. „Abstandsflächenunterschreitung“. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch jedoch nicht berührt.

Für die gegenüberliegenden, im Bestand vorhandenen Wohnhäuser auf den Grundstücken Arcostraße 12 / 20 verschlechtert sich durch das Neubauvorhaben die Belichtungssituation etwas. Dies bringt das Wohnen im städtischen Siedlungsraum typischerweise mit sich. In innerstädtischen Lagen sorgt die Bebauung auf der Westseite in Nord-Süd-Richtung verlaufender Straßen durch ihren Schattenwurf regelmäßig für eine mehr oder weniger verminderte Besonnung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite. Dabei handelt es sich jedoch nicht um bauliche Ausnahmesituationen, mit denen aus den individuellen baulichen Verhältnissen jeweils eine besondere Härte mit entsprechendem Schutzbedürfnis der betroffenen Nachbarn einherginge. Derartige Belastungen sind innerhalb verdichteter innerstädtischer Wohnbebauung vielmehr in aller Regel hinzunehmen. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die vergleichsweise günstigen vormaligen Besonnungsverhältnisse auch nach der Neubebauung des gegenüberliegenden Grundstücks erhalten bleiben. Zu berücksichtigen ist auch, dass mit den Festsetzungen sichergestellt wird, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der stadtbildrelevanten Höhenentwicklung verträglich einfügt und ein städtebaulicher Bezug zur Bestandsbebauung hergestellt wird. Weiterhin sorgen die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung für Berlin für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung benachbarter Grundstücke. Die Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 S. 2 BauO Bln. auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Dies wird eingehalten, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 ermöglichen einen Anbau an das Nachbargrundstück Arcostraße 7. Dies bedingt den Entfall der im Bestand vorhandenen Badfenster. Aufgrund ihres Status' als Fenster von Nicht-Aufenthaltsräumen lösen diese nicht das Erfordernis einer Bebauung mit entsprechendem Abstand aus. Darüber hinaus enthält die Baugenehmigung aus dem Jahre 1987 einen Widerrufsvorbehalt in Bezug auf die Badfenster. Die Genehmigung für die Fensterdurchbrüche wurde nur unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt, wobei der Widerruf geltend gemacht wird, wenn auf dem Grundstück Arcostraße 9 ein Gebäude an die Brandwand angebaut werden soll. Dieser Fall tritt nun ein. Historisch liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 in einem Bereich, der von einer durchgängigen Blockrandbebauung geprägt ist. Insbesondere entlang der Arcostraße sowie für deren nähere Umgebung ist die Blockrandbebauung charakteristisch. Derzeit ist die Blockrandbebauung unvollständig, lückenhaft und durch Nachkriegsbauten ergänzt. Dennoch prägt das gründerzeitliche Regelwerk des Berliner Blocks die städtische Struktur. Der Entwurf von Bruno Fioretti Marquez nimmt die vorhandene Umgebung auf und fügt sich durch die Schließung des Blockrandes sehr gut ein. Der Straßenraum wird neu gefasst. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, welche eine Blockrandschließung ermöglicht, wurde demnach die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt. Mit dem ermöglichten Anbau wird dem städtebaulichen Ziel einer Blockrandschließung nachgekommen. Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen hierdurch nicht vor. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Balkonen in Bezug auf die oberen beiden Geschosse werden eingehalten.

Zusätzliche Immissionsbelastungen durch Heizanlagen sind ebenfalls als gering anzusehen, da in dem Bebauungsplan 4-65 Immissionsschutzregelungen aufgenommen wurden, die zusätzliche Luftverunreinigungen weitgehend mindern.

Negative Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

#### Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 ist ein Tischlereibetrieb ansässig. Die Realisierung des Bauvorhabens auf Grundlage der Bebauungsplaninhalte führt zu einer Aufgabe des Betriebes. Eine Integration des Bestandsgewerbes (Tischlerei) in das Wohnbauvorhaben wäre aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Aspekten schwierig.

Die Festsetzungen ermöglichen jedoch die Ansiedlung von Betrieben und von Räumen für freie Berufe, die das Wohnen nicht stören (vgl. § 4 BauNVO) und damit auch von Arbeitsstätten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO jedoch beschränkt.

Vorgesehen ist außerdem die Einrichtung einer Kindertagesstätte in einem eingeschossigen, im ursprünglichen städtebaulichen Entwurf nicht vorgesehenen Zwischenbau im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65.

Mit Ausnahme der erforderlichen Aufgabe des Tischlereistandes sind keine negativen Auswirkungen auf Arbeitsstätten durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 zu erwarten.

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

#### **1.4 Auswirkungen auf die Allgemeinheit**

In einer Reihe von wesentlichen Punkten ermöglicht der Bebauungsplan 4-65 eine Verbesserung der Lebensbedingungen. Hierzu gehören insbesondere:

- die städtebauliche Aufwertung einer momentan nicht bzw. bezogen auf die Qualität ihrer Lage (Innenstadt, Wasserlage, ÖPNV-Anbindung) untergenutzten Fläche, die sich nicht in die stadträumliche Eigenart einfügt,
- die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- die planungsrechtliche Sicherung bzw. Wiederherstellung der traditionellen Blockrandbebauung entlang der Arcostraße,
- die gute Anbindung an den ÖPNV und damit eines stadtverträglichen Verkehrsverhaltens mit reduziertem Schadstoffausstoß,
- die Vermeidung von zusätzlicher Bebauung/Versiegelung im äußeren Stadtraum im Sinne des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,
- eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen und der weiteren Infrastruktur

## 1.5 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Planung und der damit vorgesehenen Errichtung von 112 Wohneinheiten (ausgehend von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 11.150 m<sup>2</sup> exklusive Verbindungsstege) sind ein Anstieg der Einwohnerzahl und damit auch ein Anstieg der Verkehrsteilnehmer im Plangebiet verbunden. Zusätzlich erfolgt in räumlicher Nähe zu dem Bebauungsplan 4-65 auf dem Grundstück Alt-Lietzow 11 die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzen soll. Das Grundstück wird derzeit als Parkplatz von Mitarbeitern des Rathauses Charlottenburg und von Anwohnern gegen Entgelt genutzt. Insgesamt sind 101 Stellplätze vorhanden.

Ein Verkehrs- und Lärmgutachten von dem Gutachterbüro Freie Planungsgruppe Berlin (FPB, Stand September 2017), das im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt wurde, kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für die Straßen Alt-Lietzow sowie die Arcostraße ergibt sich infolge der geplanten Bebauung eine erhöhte Verkehrsbelastung. Allerdings bewegt sich diese in einem verträglichen Maß. Auch die Kapazitätsgrenze des Knotenpunktes der beiden genannten Straßen wird nicht erreicht. Durch Falschparker im Bereich des Knotenpunktes können allerdings Behinderungen entstehen, welche mit Zunahme des Lieferverkehrs nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss haben können.

Die Parkplatzauslastung im Gebiet, zumindest jener Parkflächen im öffentlichen Raum, ist im Allgemeinen sehr hoch. Für die halböffentliche Fläche des Verbrauchermarktes an der Straße Alt-Lietzow und die einsehbaren privaten Flächen gilt dies allerdings nicht. Der für die geplanten Bebauungen notwendige Parkflächenbedarf kann durch die über den Bebauungsplan ermöglichte Tiefgarage gedeckt werden. Bei einer reinen Wohnnutzung erscheinen die möglichen Pkw-Stellplätze sogar etwas überdimensioniert. Bei einer kompletten Nutzung des ersten Vollgeschosses durch Gewerbeeinheiten müssen hingegen Regelungen für eine „Mehrfachnutzung“ gefunden werden, um eine Verschlechterung der Situation im öffentlichen Straßenraum zu verhindern. Sollten große Teile des ruhenden Verkehrs aus den geplanten Bebauungen im öffentlichen Straßenraum verbleiben, wird sich die Parkplatzsituation, auch hinsichtlich des Park-Such-Verkehres, deutlich verschlechtern.

Aufgrund der integrierten Lage mit guter ÖPNV- und Radverkehrsanbindung ist davon auszugehen, dass bei erhöhten Park-Such-Verkehren (längere Fahrzeiten) andere Alternativen gewählt werden, wenn diese zur Verfügung stehen. Insbesondere die Angestellten mit dortigen Parkplätzen (75 % der Nutzenden) werden, bei einer verlängerten Fahrzeit (durch Suchen eines Parkplatzes), alternative Stellplätze außerhalb in Anspruch nehmen oder eine andere Verkehrsmittelwahl treffen.

Durch die geplante Kindertagesstätte im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-65 werden Hol- und Bringverkehre erzeugt. Um eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes und Gefährdungssituationen in der Arcostraße (enge Straßenverhältnisse, beidseitiges Parken) zu vermeiden, ist die Einrichtung einer Elternhaltestelle, welche es erlaubt, auf direktem Wege die Kita zu erreichen, vorstellbar. Ohne begleitende Maßnahmen ist die Einrichtung allerdings nicht zu empfehlen.

Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht in Berlin seit langem nur noch für Fahrräder sowie die Fahrzeuge von Behinderten bei öffentlichen Nutzungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten beauftragt (Stand Dezember 2018), welches die Abwicklung der Neuverkehre am Knotenpunkt Wintersteinstraße/Otto-Suhr-Allee behandelt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Grundsätzlich lässt sich zum ersten konstatieren, dass der Knotenarm der Wintersteinstraße ausreichend leistungsfähig ist und auch durch zusätzliche Verkehre nicht die Kapazitäts-*

grenze erreicht. Zum zweiten ergibt sich aber bei Maximalstau tatsächlich auf dem linken Mischverkehrsstreifen eine Rückstaulänge die über die Einmündung Alt-Lietzow / Wintersteinstraße teilweise hinausreicht. (...) Gänzlich auszuschließen ist eine (verkehrswidrige) kurzzeitige Blockierung der Knotenausfahrt Wintersteinstraße nicht. Allerdings lässt die Betrachtung des Maximalstaus in der Knotenzufahrt und die sich in dem Zusammenhang ergebenden Durchsetzungsmöglichkeiten für Linkseinbieger aus der Straße Alt-Lietzow den Schluss zu, dass dies keinesfalls den Regelfall darstellen sollte. Des Weiteren ist anzumerken, dass das Linkseinbiegen aus der Straße Alt-Lietzow in die Knoteneinfahrt Wintersteinstraße nur die Zielrichtungen in Richtung Westen auf der Otto-Suhr-Allee und in Richtung Süden auf der der Richard-Wagner-Straße betrifft. Grundsätzlich sind diese Zielrichtung auch über andere Fahrwege erreichbar (bspw. Warburgzeile > Otto-Suhr-Alle, Loschschmidtstraße > Zillestraße).“

## 1.6 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die neubaubedingte Zunahme der Einwohnerzahl erhöht die Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas).

Wie viele Plätze in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen (soziale Infrastruktur) aufgrund des jeweiligen geplanten Projektes nötig sind, ermittelt das Land Berlin anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens. Ihm liegen die entstehenden Geschossflächen, die sich daraus ableitende Zahl an Wohneinheiten und die anhand von Erfahrungswerten ermittelte durchschnittliche Belegungsdichte zugrunde.

Folgende Kennwerte bilden die Basis beim Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung:

- durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m<sup>2</sup>
- durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohnung = 2 Einwohner im Geschosswohnungsbau
- Anzahl der Kitakinder im Quartier (0- bis unter 6-Jährige) = 6 % der Einwohner / Versorgungsgrad 75 %
- Anzahl der Grundschul Kinder im Quartier (6- bis 12-Jährige) = 6 % der Einwohner / Strukturquote 90 %

Diese Platzbedarfe gehen davon aus, dass für  $\frac{3}{4}$  der Kinder unter 6 Jahren ein Betreuungsplatz in Kitas vorzuhalten ist und im Grundschulbereich 6 Jahrgänge sowie ein struktureller Abzug von 10% zu berücksichtigen sind.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 4-65 ergeben sich gemäß der geltenden Planungsannahme (Geschossfläche: 11.150 m<sup>2</sup> exklusive Verbindungsstege) ein möglicher Zuwachs von 112 Wohneinheiten mit 224 Einwohnern. Diese Angaben sind maßgeblich zur Abschätzung des durch die Planung hervorgerufenen Infrastrukturbedarfs. Nach den o.g. Kennwerten resultieren hieraus die folgenden zusätzlichen Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

- Kindertagesbetreuung: 11 Kitaplätze
- Grundschule: 13 Grundschulplätze

## Grundschule

Der Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen wird in der Regel durch Erweiterung von vorhandenen oder geplanten Grundschulstandorten gedeckt. Soweit die Erweiterung anteilig auch durch andere Projekte oder durch einen Nachholbedarf veranlasst wird, trägt der Projektträger nur seinen projektbezogenen Kostenanteil. Die pauschalen Kosten für die Kosten der Herstellung zusätzlicher Grundschulplätze sind für das Jahr 2019 mit 54.900 €/Platz anzusetzen.

In einer Entfernung von maximal 900 m (Luftlinie) liegen die Ludwig-Cauer-Grundschule, die Mierendorff-Grundschule und die Schinkel-Grundschule. Diese Grundschulen liegen in Schulplanungsregionen, die mehrere Grundschulen umfassen (Schulplanungsregion 1 und 2).

Die Ermittlung der Nachfrageentwicklung aus der Bestandsbevölkerung in der Schulplanungsregion 1 und 2 hat ergeben, dass die Zahl der melderechtlich registrierten Einwohner im Alter von 6 bis unter 12 Jahren (sogenannte Grundschulbevölkerung) von 4.919 zum Stichtag 31.12.2017 voraussichtlich auf 6.093 Einwohner im Grundschulalter zum Stichtag 31.12.2023 steigen wird.

Unter Berücksichtigung eines Strukturquotenmodells (Grundschüler geteilt durch die Grundschulbevölkerung in Prozent) ist davon auszugehen, dass von den o.g. 6.093 Kindern im Grundschulalter 76 % einen Schulplatz in Anspruch nehmen werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass ausschließlich durch die altersstrukturelle Veränderung der Bestandsbevölkerung die Grundschülerzahlen in der betrachteten Region unter Berücksichtigung der aktuellen Strukturquote von 3.746 um 894 voraussichtlich auf 4.640 steigen wird.

Neben den Nachfrageschwankungen durch altersstrukturelle Veränderungen führen weitere potenzielle Wohnungsbauvorhaben in den Schulplanungsregionen 1 und 2 zu Einwohnerzuwächsen und entsprechenden Nachfragesteigerungen im Grundschulbereich. Die Quantität wird ebenfalls mit den oben beschriebenen Richt- und Orientierungswerten ermittelt.

In der Summe ergeben sich nach aktuellem Stand insgesamt 4.718 WE-Potenziale in den Schulplanungsregionen 1 und 2.

Unter Berücksichtigung der Richtwerte errechnet sich daraus eine zusätzliche Grundschulbevölkerung von 564 Personen bzw. eine zusätzliche Nachfrage nach öffentlichen Grundschulen in Höhe von 510 Plätzen.

Die zusammengefasste Darstellung der ermittelten Nachfrageentwicklung und der ermittelten vorhandenen Schulplätze (Angebot) ergibt folgendes Bild: Zum aktuellen Schuljahr 2017/18 besteht in den Schulplanungsregionen 1 und 2 eine ausgeglichene Versorgungssituation (Defizit: - 2 Schulplätze). Für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass sich durch die altersstrukturelle Entwicklung der in den Schulplanungsregionen 1 und 2 lebenden Einwohner innerhalb von sechs Jahren in ein Defizit in Höhe von 896 Grundschulplätzen wandelt. Dieses Defizit erhöht sich durch den Bezug der geplanten Wohnungen vom Bebauungsplan 4-65 nochmals um 13 Grundschulplätze. Die weiteren Wohnungsbaupotenziale in der Region werden zu einer weiteren Erhöhung des Fehls von 497 Grundschulplätzen führen, so dass durch die Wohnungsbaupotentiale insgesamt ein voraussichtlicher Fehl von 510 Schulplätzen entsteht. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass voraussichtlich von einem Defizit von insgesamt 1.406 Schulplätzen auszugehen ist. Diese entspricht insgesamt 9,7 Grundschulzügen. Somit ist es ausgeschlossen, dass diese entstehenden Bedarfe in bereits bestehenden Schulen dieser Schulplanungsregion versorgt werden können.

Neben schulorganisatorischen wie z.B. die Veränderung von Einschulungsbereichen unter Berücksichtigung der angrenzenden Schulplanungsregionen ist im Rahmen der Investitionsplanung 2017-2021 zur Sicherung der zu erwartenden Nachfrage nach Grundschulplätzen in

dieser Schulplanungsregion die Errichtung von Ergänzungsbauten an der Erwin-von-Witzleben-Grundschule sowie an der Helmuth-James-von-Moltke-Grundschule aufgenommen. Für beide Schulen wird durch diese Maßnahmen die Zügigkeit jeweils um einen Zug (durchschnittlich 144 Schulplätze) erhöht. Diese Schaffung zusätzlicher Schulplatzkapazitäten reduziert das Defizit allerdings nur um 2 Züge, so dass weiterhin ein Defizit von insgesamt 1.118 Schulplätzen d.h. weiterhin 7,7 Züge bestehen bleibt. Darüber hinaus ist in Planung insgesamt 1,5 bis 2 Züge an weiteren Schulen in diesen Schulplanungsregionen zu schaffen. Auch der Neubau einer 3-zügigen Grundschule in der Schulplanungsregion wird aktuell geprüft. Trotz dieser in Planung befindlichen Maßnahmen wird ein Defizit an Schulplätzen bestehen.

### Kita

Im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin besteht Einvernehmen darüber, dass in die Wohnbebauung auch eine größere Kinderbetreuungseinrichtung (d.h. für mehr als die durch den Wohnungsneubau entstehenden Bedarfe) integriert werden soll. Angesichts der aktuellen Zahlen, die für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin einen deutlichen Anstieg der Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen ausgewiesen haben, ist die Realisierung wenigstens eines Teils davon auf einem der wenigen dem Bezirk noch verbliebenden von hoher Bedeutung. Das Plangebiet liegt in der Bezirksregion Otto-Suhr-Allee. Hier besteht derzeit eine gute Versorgung mit Kitaplätzen. Jedoch ist in der gesamten Region 2, in der die Bezirksregion liegt, bereits jetzt ein Kitaplatzmangel (Sommer 2015: -98 Plätze) vorhanden. Zudem besteht ein hoher Bedarf in der direkt angrenzenden Region 1.

Der Bedarf hat sich im Bereich der Kindertagesförderung insbesondere aufgrund der wachsenden Stadt, der steigenden Anzahl an Flüchtlingen sowie der Veränderung des Stichtages der Einschulung deutlich verschärft. Im gesamten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wird bis zum Sommer 2018 voraussichtlich ein Defizit von mindestens -942 Plätzen entstehen. Die Grundstücke liegen in der Region mit dem höchsten prognostizierten Fehlbedarf zum Sommer 2018 (Defizit von mindestens -372 Plätzen). Da es sich dabei um den innerstädtischen Bereich vom Kurfürstendamm bis zum Gebiet um die Otto-Suhr-Allee handelt, ist eine Bedarfsdeckung hier besonders schwer realisierbar.

Aus Sicht des Jugendamtes ist die Realisierung einer Kita mit bis zu 120 Plätzen, jedoch mindestens 60 Plätzen, notwendig. Es ist zudem dringend erforderlich, dass eine Außenspielfläche eingeplant wird. Vor diesem Hintergrund soll im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 ein eingeschossiger, im ursprünglichen städtebaulichen Entwurf nicht vorgesehener Zwischenbau errichtet werden, welcher die entsprechenden Flächenbedarfe (Innenraumfläche ca. 450 m<sup>2</sup>; Außenspielfläche ca. 500 m<sup>2</sup>) für 60 Kinderbetreuungsplätze abdeckt. Die Außenspielfläche für die Kita wird innerhalb des Plangebietes realisiert.

Die Realisierung der o.g. Maßnahmen zur Herstellung der notwendigen sozialen Infrastruktur wird bebauungsplanübergreifend mit dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt (vgl. Kap. II 3.10.). Somit ist sichergestellt, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an insbesondere sozialer Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart wird.

### Bolzplatz

Durch die Schaffung von Wohnraum entfällt der ursprünglich auf dem Grundstück Arcostraße 11 vorhandene Bolzplatz. Im Einbringungsvertrag vom 17. November 2016 wurde vereinbart, dass der Grundstückseigentümer Ersatz zu leisten hat. An der Spree in Höhe der Win-

tersteinstraße - in ca. 200 m Entfernung zur Arcostraße – soll ein Beach-Volleyball-Feld neu erstellt werden.

Die nächsten Spielplätze befinden sich:

- Alt-Lietzow 30 in 450 m Entfernung
- Im Uferbereich zwischen Röntgen- und Galvanistraße in ca. 500 m Entfernung
- Eosanderstraße 6 in ca. 550 m Entfernung.

Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze und Freiflächen auf den privaten Grundstücken hat im Zuge der Baumaßnahmen zu erfolgen. Die zulässigen Nutzungsmaße im allgemeinen Wohngebiet (GRZ < 0,6) ermöglichen die Unterbringung auf den Grundstücksfreiflächen im Blockinnenbereich.

#### Grünflächen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der umgebungstypischen Baustruktur einer geschlossenen Blockrandbebauung und der besonderen Nutzungseignung für zusätzliche Wohngebäude können und sollen im Geltungsbereich keine öffentlichen Grünflächen bereitgestellt werden. Für die Kurzzeit- und Feierabenderholung stehen den Bewohnern im unmittelbaren Umfeld die fußläufig erreichbaren Grünflächen in den uferbegleitenden Grünzügen entlang der Spree zur Verfügung. Der nahe gelegene Schlosspark Charlottenburg erfüllt die quantitativen und qualitativen Anforderungen an eine siedlungsnahen Grünfläche bei ebenfalls guter Erreichbarkeit. Insgesamt sind damit unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage ausreichende wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsmöglichkeiten gegeben.

### **1.7 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

#### Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Aufgabe des Sportgrundstücks (Arcostraße 11) entlastet den Haushalt des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf bei den Bewirtschaftungsausgaben (Grundlage 2013) im Kapitel 3306, Titel 51701, um rund 8.346 € (Straßenreinigung, Feuerversicherung, Frisch-, Schmutz- und Niederschlagswasser, Strom, Winterdienst, Schornsteinfegergebühren); bei den Ausgaben für Heizenergie im Kapitel 4211, Titel 51701, um rund 6.930 €; bei den Ausgaben für die bauliche Unterhaltung um rund 950 € im Kapitel 4211, Titel 51900; und bei den Ausgaben für die Unterhaltung der Sportfläche, des Spielplatzes sowie für die Pflege der Grünanlage im Kapitel 4722, 52109 bzw. 52110 um rund 250 €.

An Mieteinnahmen und Ersatz für Bewirtschaftungskosten (Straßenreinigung, Winterdienst) sind dem Bezirk bei Kapitel 4060, Titel 12401, rund 7.645 € jährlich zugeflossen. Der Wohnungsbau-Investor hat alle anfallenden Kosten, so auch die Verlegung des Bolzplatzes, zu tragen. (vgl. Drucksache 17/1479 vom 20. Februar 2014).

Mit dem städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an insbesondere sozialer Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart wird (siehe Kap. II.3.9).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-65 ergeben sich keine Kosten für den Bezirkshaushalt und es sind auch keine Kostenrisiken durch Entschädigungsforderungen oder Übernahmeverlangen bekannt.

### Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Es werden keine Auswirkungen auf personalwirtschaftliche Belange erwartet.

## **1.8 Gender Mainstreaming**

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen. Der wesentliche Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans 4-65 sind Festsetzungen zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Wohnstandortes.

Die getroffenen Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen; eine einseitige und unausgewogene Auswirkung der Planung auf eine der Betroffenenengruppen ist nicht erkennbar.

## **IV Verfahren**

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

Das Bebauungsplanverfahren 4-65 soll gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-65 liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich. Planungsziel ist die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches durch Wiedernutzbarmachung einer Fläche zu Wohnzwecken, die bisher als Gemeinbedarfsfläche (Haus des Sports) genutzt wurde. Demnach handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

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

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

Bei einer Größe des Geltungsbereiches von 4.332 m<sup>2</sup> bleibt die zur Festsetzung beabsichtigte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan 4-63 für das südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-65 liegende Grundstück Alt-Lietzow 11 ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans vorgesehen, der zwar in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, nicht aber in einem sachlichen Zusammenhang. Vor diesem Hintergrund ist dessen geplante Grundfläche nicht zu berücksichtigen.

Selbst bei einer Grundstücksgröße von 2.853 m<sup>2</sup> (Alt-Lietzow 11) und 4.332 m<sup>2</sup> (Arcostraße 9, 11) würden die betrachteten Bebauungsplanverfahren auch kumulativ unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche bleiben. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind somit gegeben.

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

Die Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans 4-65 im beschleunigten Verfahren kommen nicht zum Tragen:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach

UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Vorhaben dieser Art sind in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO regelmäßig nicht zugelassen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB
- Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit für den Bebauungsplan 4-65 erfüllt.

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

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

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vorgesehen. Auf die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch verzichtet.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Zusätzlich wird die Planung für die Dauer eines Monats im Rahmen des Internet-Auftritts des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten – Stadtentwicklungsamt veröffentlicht.

Die mit dem Bebauungsplan 4-65 bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht. Der Verzicht auf die Umweltprüfung und die Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

## **2 Mitteilung der Planungsabsicht**

Die nach § 5 AGBauGB erforderliche Mitteilung der Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, erfolgte mit Datum vom 19. November 2015.

Mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2015 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und die verfahrensmäßige Bearbeitung gemäß § 13a BauGB keine Bedenken bestehen. Gemäß Stellungnahme wird das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB durchgeführt, da es aufgrund seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigte mit Schreiben vom 16. Dezember 2015 die Übereinstimmung des Bebauungsplans 4-65 mit den Zielen der Raumordnung.

### **3 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 7. Juni 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans 4-65 und die verfahrensmäßige Bearbeitung nach § 13a BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung wurde über den Aufstellungsbeschluss informiert.

### **4 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 4-65 und die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Amtsblatt Nr. 29 für Berlin am 22. Juli 2016 auf Seite 1628 bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20. Juni 2016 bis einschließlich 22. Juli 2016 statt.

Innerhalb dieses Zeitraumes konnten die Planungsunterlagen im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, eingesehen werden.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde am 17. Juni 2016 im Tagesspiegel und der Berliner Morgenpost bekanntgemacht.

Zusätzlich wurde die Planungsunterlage des Bebauungsplanentwurfs 4-65 im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf während des oben genannten Zeitraumes zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Über ein Online-Beteiligungsformular wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Im genannten Zeitraum nahmen fünf Personen im Fachbereich Stadtplanung Einsicht in die Planunterlagen.

Über das Beteiligungsformular sind 16 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Per Post ging eine Stellungnahme ein, eine weitere Stellungnahme wurde per Fax gesendet.

Insgesamt gingen somit 18 schriftliche Stellungnahmen ein.

Im Wesentlichen haben die Stellungnahmen (mündlich und schriftlich) folgende Inhalte:

- Kritik an zu hohen Baukörpern (insbesondere bzgl. der 7 Geschosse) → Wunsch nach deutlicher Reduzierung der Höhe
  - Befürchtungen hinsichtlich Verschattungen der gegenüberliegenden Wohnungen und damit einhergehendem Wertverlust
  - Kritik an der Einschränkung/dem Verlust der bislang freien Aussicht und damit einhergehendem Wertverlust
  - Minderung der Wohnqualität

- Befürchtungen hinsichtlich Verlust der Privatsphäre durch Einsicht in Wohnräume und auf Balkone
- Kritik an der dichten Bebauung → Verlust des Charakters der lockeren Bebauung
- Befürchtungen in Hinblick Verschlechterung der Stellplatzsituation aufgrund einer zu geringen Anzahl an Tiefgaragenplätzen
- Befürchtungen hinsichtlich Grundwasserabsenkungen/Auswirkungen auf Grundwasser und Gebäudeschäden durch Errichtung einer Tiefgarage und Baumaßnahmen
- Befürchtungen von massiver Beeinträchtigung durch jahrelangen Baulärm
- Befürchtungen hinsichtlich des Wegfalls von Freizeit- und Erholungswert sowie die Verringerung der Qualität des Spreeweges (Ufer) als Natur- und Parkfläche, da durch geplante Bebauung Freiflächen wegfallen
- Berücksichtigung von Umweltbelangen im Plangebiet: vorhandene geschützte Bäume (Schwarzpappel), Forderungen nach Ausgleich für Versiegelung (Dach-/Fassadenbegrünung) und der Schaffung hochwertig gestalteter Freiräume)
- Befürchtungen hinsichtlich verstärkter Emissionen/Verkehrslärm
- Fragen zum bestehenden Tischlereibetrieb → bleibt dieser auf dem Grundstück oder wird Ersatzstandort angeboten.

Die Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden die vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu Änderungen bzw. Anpassungen des Planinhaltes des Bebauungsplanentwurfs 4-65 dahingehend führen, dass eine höchstzulässige Oberkante für die Baukörper über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden soll.

## 6 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 29. August 2016 sind insgesamt 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. September 2016 aufgefordert worden. Dem Schreiben war der Bebauungsplanentwurf 4-65 vom 11. Mai 2016 (Reg.-Nr. 2243) einschließlich Begründung vom 26. August 2016 beigelegt. Es sind im Fachbereich Stadtplanung 29 Stellungnahmen eingegangen. Bei fünf Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf die von den Trägern zu vertretenden Belange nicht berührt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben wurden, führt im Ergebnis zu folgenden Änderungen der Planzeichnung und der Begründung:

### Planzeichnung

1. Die textliche Festsetzung Nr. 7 (nun TF 3) („Flächen für soziale Wohnraumförderung“) wird angepasst. Die ursprüngliche Version lautete: „Im allgemeinen Wohngebiet müssen 25% der zulässigen Geschossfläche der Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.“  
Die textliche Festsetzung lautet nun: „Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.“

Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (hier GEWOBAG) ist der Anteil von 30 % für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum aus dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln - Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung vom 24. November 2015, GVBl. S. 422) bindend. Die Ausnahmeregelung in Satz 2 eröffnet eine flexible Handhabung bei der Errichtung der förderfähigen Wohnungen durch die Wohnungsbaugesellschaft.

2. Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird neu eingefügt: *„Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“*  
 Hohe Oberflächenabflüsse von versiegelten Flächen sind die Ursache für Überlastungen des Kanalnetzes mit lokalen Überflutungen, Mischwasserüberläufe und Gewässerbelastungen durch eingeleitetes Regenwasser. Um den lokalen Wasserhaushalt zu verbessern ist ein Ansatz die Entsiegelung. Auf entsiegelten Flächen kann Wasser versickern und zeitlich gestaffelt verdunsten. Das verringert den Oberflächenabfluss, kommt durch mehr Verdunstungskühle dem Bioklima zugute und verbessert auch die Wasserversorgung der Vegetation. Aus den genannten Gründen soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 eine Versiegelung, bedingt durch Wege und Zufahren, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen minimiert werden.

### Begründung

Thema	Stellungnahme	Kapitel
In der Begründung werden die Themenbereiche Artenschutz, Baumschutz und Bodenschutz / Altlasten ergänzt. Ein Gutachten ist erforderlich zum Thema Bodenschutz / Altlasten.	BA Charlottenburg-Wilmersdorf, Umwelt- und Naturschutzamt	I 3.10 (neu) I 3.9 (alt) III 1.2
In der Begründung wird der Themenbereich „Außenspielfläche der Kita“ ergänzt.	BA Charlottenburg-Wilmersdorf, Jugendamt; TiefGrün	I 3.6
In der Begründung wird der Themenbereich „Balkone“ ergänzt und zum Themenbereich „sonstiges“ redaktionell angepasst.	BA Charlottenburg-Wilmersdorf, TiefGrün	II 3.2
Die Entfernungsangabe der Buslinie 101 wird in der Begründung redaktionell angepasst.	BVG	I 2.4
Die Angaben zur technischen Infrastruktur werden in der Begründung ergänzt.	Berliner Wasserbetriebe Vattenfall Europe Business Services GmbH Vattenfall Europe Wärme AG	I 2.5
Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in der Begründung detaillierter beschrieben.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	I 3.1
Die Darstellung zur Wohnbaufläche und zur Entwickelbarkeit aus dem FNP werden in der Begründung redaktionell angepasst.	SenStadtUm I B	I 3.2 II 2
Die Themenbereiche Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und Kita werden in der Begründung ausgebaut.	Senatsverwaltung für Finanzen I D	I 3.6

Der Themenbereich Niederschlagsentwässerung wird in der Begründung unter dem Gliederungspunkt „sonstige beschlossene Planungen, Sanierungskonzept Mischwassereinleitung“ neu aufgenommen.	SenStadtUm VIII D	III 1.2 I 3.6
In der Begründung werden die Aussagen zum StEP Verkehr präzisiert im Hinblick auf die Straßen des übergeordneten Straßennetzes unter Angabe ihrer Einstufung (Prognose). Eine verkehrliche Untersuchung zum Nachweis einer stadtverträglichen und gesicherten Abwicklung des Neuverkehrs im relevanten Umfeld des Bebauungsplanes ist notwendig.	SenStadtUm VII B	I 3.5
In der Begründung wird die Darstellung der gegenwärtigen Lärmsituation redaktionell angepasst.	SenStadtUm IX C 31	III 1.1
In der Begründung wird der Themenbereich „Anlagen für kirchliche Zwecke“ ergänzt.	Russisch orthodoxe Kirche	II 3.1
In der Begründung wird der Themenbereich „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ detaillierter dargestellt.	Wohnungsbauleitstelle	II 3.6 III 1.6
In der Begründung wird der Themenbereich „Grundschulversorgung“ detaillierter dargestellt.	BildPlan	III 1.6

## 7 Änderungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung

Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs 4-65 ergab folgende Änderungen:

### a) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen und Anlagen

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird gemäß der Baunutzungsverordnung ergänzt bezüglich Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe. Um die genannten Anlagen und Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zu sehr einzuschränken, sind diese nun ab dem 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig (anstatt der allgemeinen Zulässigkeit nur im 1. Vollgeschoss).

Die ursprüngliche Version lautete: *„Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen nur im ersten Vollgeschoss der Gebäude zulässig.“*

Die textliche Festsetzung lautet nun: *„Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung ab dem 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig.“*

### b) Vortreten von Gebäudeteilen

Die textliche Festsetzung Nr. 4 entfällt: *„Im allgemeinen Wohngebiet kann ab dem 2. Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone bis zu den Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.“*

Da nun mit dem Hauptbaukörper an das Nachbargrundstück Arcostraße 7 (im Süden des Plangebietes) angebaut werden kann, entfällt die textliche Festsetzung Nr. 4 in Bezug auf das Vortreten von Gebäudeteilen (hier für Balkone).

c) Verbindungsstege

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird modifiziert (nun auch Nr. 5). Die ursprüngliche textliche Festsetzung lautete: *„Auf den Flächen A, B, C und D sind nur Erschließungsstege sowie Balkone zulässig.“*

Die textliche Festsetzung lautet nun: *„Im allgemeinen Wohngebiet kann innerhalb der Flächen A, B, C und D sowie oberhalb des 1. OG auf der Fläche D1 ein Vortreten vor die Baugrenzen für baulich nicht geschlossene Verbindungsstege zugelassen werden, wenn unterhalb dieser eine lichte Höhe von 2,6 m nicht unterschritten wird.“*

Die in der textlichen Festsetzung bisher enthaltenen „Balkone“ wurden gestrichen und der Begriff „Erschließungsstege“ wurde durch den Begriff „Verbindungsstege“ ersetzt, da auf den hier betrachteten Flächen weder reine Balkonanlagen noch rein der Erschließung dienende Bauteile entstehen sollen. Gemäß dem, dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Entwurf von Bruno Fioretti Marquez sollen die Gebäude verbindende Bauteile mit Aufenthaltsqualität entstehen. Die vorgenommene Festsetzung ermöglicht die konkrete Bestimmung über Art und Umfang der zulässigen Bauteile im Rahmen der Entscheidung über eine Ausnahme.

d) Berechnung der Geschossfläche

Die textliche Festsetzung Nr. 6 entfällt: *„Die Flächen A, B, C, bleiben bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.“*

Die zulässige Geschossfläche wird im Planbild zeichnerisch nicht mehr separat festgesetzt (früher 11.000 m<sup>2</sup>). Diese ergibt sich nun aus der Baukörperfestsetzung (jetzt 11.150 m<sup>2</sup>). Entsprechend ist die bisher im Planentwurf enthaltene Regelung zur Berechnung der zulässigen Geschossfläche obsolet.

e) Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die textliche Festsetzung Nr. 8 entfällt: *„Im allgemeinen Wohngebiet darf unter Berücksichtigung der über Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden.“*

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen, wie insbesondere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dieser Maximalwert wird bei einer Überschreitung der sich aus den festgesetzten Baukörpern ergebenden GRZ von 0,57 um 50% bereits überschritten. Der für eine ausreichend bemessene Tiefgarage erforderliche Wert von 0,8 kann somit ohne die bisherige textliche Festsetzung erreicht werden.

f) Dachaufbauten

Es wird folgende textliche Festsetzung Nr. 7 neu eingefügt: *„Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Außenkante des obersten Geschosses zurückgesetzt sind.“*

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können in Bebauungsplänen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im allgemeinen Wohngebiet zur Regelung der Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch bestimmte Bauteile Gebrauch gemacht.

Es ist daher für das allgemeine Wohngebiet mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 die Regelung vorgesehen, dass oberhalb der der Außenkante des obersten Geschosses Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen ausnahmsweise zulässig sind. Diese Bauteile sind in der Regel für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich und beeinflussen den Charakter des Hauptbaukörpers nicht. Um dies sicherzustellen und zu vermeiden, dass die Dachaufbauten von der Straße oder den Hofflächen der geplanten Bebauung aus wahrnehmbar sind, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 7 als Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme definiert, dass die Dachaufbauten mindestens um 2,0 m von der Außenkante des obersten Geschosses zurücktreten müssen.

g) Tiefgarage

Die textliche Festsetzung Nr. 10 (nun Nr. 9) wird folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Die ursprüngliche Version lautete: *„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze für Behinderte, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.“*

Die textliche Festsetzung lautet nun: *„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.“*

Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass gemäß BVV-Beschluss vom 18. April 2013 (Drs. 0477/4) die Tiefgarage eine Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m erhält.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs 4-65 ergab weiterhin folgende Änderungen an der Planzeichnung:

a) Höhe baulicher Anlagen

Anstatt der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird die Oberkante der Gebäude festgesetzt. Bedingt durch das Abstandsflächenrecht wurden die Höhen der einzelnen Gebäude angepasst.

b) Verbindungsstege

Die für die Realisierung der Stege zulässigen bebaubaren Flächen A, B, C und D sowie D1 werden nicht mehr über Baugrenzen festgesetzt. Die Regelung der Bebaubarkeit erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 5. Die Flächen A, B, C, D und D1 werden in der Hauptzeichnung mithilfe einer blauegestrichelten durchgekrenzten Fläche definiert, um die Länge und Breite der Verbindungsstege darzustellen und zu verdeutlichen, dass die Verbindungsstege unterquert werden können.

c) Geschossfläche

Die Geschossfläche wird nicht mehr separat festgesetzt (früher 11.000 m<sup>2</sup>), sondern diese ergibt sich nun aus der Baukörperfestsetzung (jetzt 11.150 m<sup>2</sup> exklusive Verbindungsstege).

d) Tiefgarage

Die Kubatur der Tiefgarage wird erweitert.

e) Kita

Die eingeschossige Kita wird nach Rücksprache mit dem Jugendamt von dem Norden des Plangebietes in den Süden des Plangebietes verschoben.

f) Baugrenzen

Es wird ein Anbau des Hauptbaukörpers an das Nachbargrundstück Arcostraße 7 ermöglicht (im Süden des Plangebietes). Die mittlere Gebäudereihe wird 8 cm nach Westen zur Wahrung des Abstandsflächenrechtes verschoben.

g) Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche

Um die Einhaltung der Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken und zwischen den geplanten Baukörpern im Geltungsbereich einzuhalten, sollen u.a. die Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche (34,0 m ü. NHN, 33,8 m ü. NHN und 33,5 m ü. NHN) festgesetzt werden.

## **8 Überleitungsvorschriften gemäß § 245c Abs. 1 BauGB**

Abweichend von § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Mit Schreiben vom 29. August 2016 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. September 2016 aufgefordert worden. Somit fand die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor dem 16. Mai 2017 statt.

## **9 Änderungsbeschluss**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 11. September 2018 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-65 zu ändern.

## **10 Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 11. September 2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## **11 Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin am 21. September 2018 bekannt gemacht (Abl.Nr. 38, S. 5231f.).

## 12 Durchführung und Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

### Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert, dass zwischen dem 1. Oktober bis einschließlich 2. November 2018 Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf 4-65 abgegeben werden können.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Stadtentwicklungsamt mit Zeit und Ortsangabe wurde am 21. September 2018 auf Seite 5231f. (ABl. Nr. 38) bekannt gemacht.

Neben der Planunterlage des Bebauungsplanentwurfs 4-65 wurde ein Altlastengutachten sowie ein Verkehrs- und Lärmgutachten im Laufe der öffentlichen Auslegung – auch im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf während des oben genannten Zeitraumes zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Über ein Beteiligungsformular wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern.

In der Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel gab es am 28. September 2018 jeweils eine Zeitungsanzeige.

Insgesamt informierten sich acht Personen über den Bebauungsplanentwurf 4-65. Es wurden 12 schriftliche Stellungnahmen fristgerecht abgegeben. Zusätzlich äußerten sich 16 Behörden und Träger öffentlicher Belange schriftlich zum Bebauungsplanentwurf 4-65.

### Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen wurde wie folgt vorgenommen:

- Stellungnahme: Kritik am geplanten Anbau an die Gebäudewand auf dem Grundstück Arcostraße 7
  - o Abwägung: Die vorgesehene Bebauung schließt die gegenwärtig unvollständige, für den innerstädtischen Bereich typische Blockrandbebauung. Für genau diesen Fall enthält die Baugenehmigung des Gebäudes auf dem Grundstück Arcostraße 7 aus dem Jahre 1987 einen Widerrufsvorbehalt bzgl. der stirnseitigen Badezimmerfenster.
- Stellungnahme: Befürchtungen zusätzlicher Lärmbelastung verursacht durch den Kitabetrieb und die Verbindungsstege
  - o Abwägung: Kindertagesstätten sind als soziale Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Hieran ist bereits ersichtlich, dass der Gesetzgeber die Nutzung für mit dem Wohnen verträglich hält. Schließlich genießt letzteres im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) den gemäß allgemeiner Zweckbestimmung zweithöchsten Schutz vor Störungen unter den Baugebieten der BauNVO – nach dem reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO). Die durch den Kitabetrieb bzw. das „Kindertoben“ verursachten Geräusche sind sozial adäquat und im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Die erforderlichen Freiflächen befinden sich im vorliegenden Fall rund 25 Meter von der rückwärtigen Fassade des Nachbarn Arcostraße 7 entfernt. Darüber hinaus sind die Kinderbetreuungszeiten der Kita zeitlich begrenzt.
- Stellungnahme: Kritik an der Verschattung der Wohnungen sowie Einschränkung der freien Aussicht
  - o Abwägung: Die geplante Bebauung arrondiert den gegenwärtig unvollständigen Blockrand. Die Neubauhöhen fügen sich dabei stadtbildverträglich in die Höhenentwicklung der Bestandsbebauung ein und stellen zu dieser einen städtebaulichen Bezug her. Hierdurch verschlechtert sich die Belichtungssitu-

ation für die Grundstücke Arcostraße 12 / 20 etwas. Dies bringt das Wohnen im innerstädtischen Siedlungsraum typischerweise mit sich. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die vergleichsweise günstigen, vormaligen Belichtungsverhältnisse auch nach der Neubebauung des gegenüberliegenden Grundstücks erhalten bleiben. Weiterhin sorgen die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung für Berlin für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung benachbarter Grundstücke. Diese Abstände werden durch die geplante Bebauung eingehalten, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den umliegenden Grundstücken gewahrt werden.

- Stellungnahme: Kritik an beschleunigtem Verfahren ohne Umweltprüfung
  - o Abwägung: Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts lagen vor. Auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist die vollständige Erhebung umweltrechtlicher Belange erforderlich.
  
- Stellungnahme: Befürchtung bzgl. einer Verschärfung der als unzureichend wahrgenommenen Parkplatzversorgung für Anwohner.
  - o Abwägung: Obwohl eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen in Berlin seit langem nur noch für Fahrräder sowie die Fahrzeuge von Behinderten bei öffentlichen Nutzungen besteht, ermöglicht der Bebauungsplan 4-65 eine ca. 3.400 m<sup>2</sup> große Tiefgarage für die zukünftigen Bewohner und potentiellen Gewerbeeinheiten. Aufgrund der integrierten Lage mit guter ÖPNV- und Radverkehrsanbindung ist davon abgesehen zudem davon auszugehen, dass bei erhöhten Park-Such-Verkehren (längere Fahrzeiten) andere Alternativen gewählt werden, wenn diese zur Verfügung stehen.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Die Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

#### Fazit der Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine Stellungnahme eines Bodengutachters hinsichtlich des Einflusses des Bauvorhabens mit Tiefgarage auf die Caprivibrücke wurde eingeholt (Forderung SenUVK V OI). Das Fazit stützt die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes 4-65.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten beauftragt (Stand Dezember 2018), welches die Abwicklung der Neuverkehre am Knotenpunkt Wintersteinstraße/Otto-Suhr-Allee behandelt (Forderung von Abt. VII B). Somit ist gutachterlich nachgewiesen, dass die Verkehrsabwicklung am o.g. Knotenpunkt im Regelfall funktioniert.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen haben nach Würdigung aller Interessen keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplaninhaltes zur Folge. Die bisherige Planungskonzeption wurde beibehalten.

## V Rechtsgrundlagen

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

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

. 2020  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Bezirksstadtrat

Baudirektor