



Übersichtskarte, Quelle: Geoportal Berlin 1 : 10.000

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der Nutzung

1.1 Das Baugebiet "Nahversorgungszentrum und Seniorenwohnen" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie von Seniorenwohnungen und einzelnen wohnverträglichen Ergänzungsnutzungen.

Zulässig sind im 1. Vollgeschoss:

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Büro Zwecke), wobei die jeweilige Verkaufsfläche für das benannte Kernsortiment 90% der betriebsbezogenen Verkaufsfläche nicht unterschreiten darf,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Unterrichtsräume.

Ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Büroräume und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Seniorenwohnungen zugelassen werden, sofern sie flächenmäßig insgesamt deutlich untergeordnet sind.

Zulässig sind oberhalb des 1. Vollgeschosses:

- Seniorenwohnungen und Seniorenwohngemeinschaften.

Ausnahmsweise können oberhalb des 1. Vollgeschosses auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, Büro- und Unterrichtsräume sowie einzelne Wohneinheiten für Pflegekräfte zugelassen werden.

1.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Für die baulichen Anlagen kann in dem mit einer Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone, Loggien und Erker bis zu dieser Linie zugelassen werden. Die Zulassungsfähigkeit vortretender Bauteile in anderen Bereichen auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt von der Festsetzung unberührt.

2.3 Ausnahmsweise können einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe hinter die Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

#### 3. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabensgebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen, mit folgenden Einschränkungen zulässig: Oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind unzulässig. Zulässig ist lediglich die Errichtung von nicht mehr als einer Haltemöglichkeit für Kfz im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für das Abholen und Bringen von mobilitätseingeschränkten Personen ("Kurzzeitstellplatz"), sofern dieser Stellplatz eine Gesamtfläche von 18 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und sich in unmittelbarer Nähe zu einem barrierefrei zugänglichen Gebäudeeingang befindet.

#### 4. Grünfestsetzungen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 7 standortgerechte, gebietsstypische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> Dachfläche zu begrünen. Auf mindestens 700 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Dachfläche muss eine intensive Begrünung erfolgen und der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss hier mindestens 20 cm betragen.

- Hiervon sind mindestens 25% als einfach intensiv begrüntes Biodiversitätsdach auszuführen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs ist pro angefangene 10 m<sup>2</sup> Fläche des Biodiversitätsdachs mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 25% der Biotopelemente sind als Steinelemente und maximal 25% als Totholzelemente anzulegen.
  - Weitere mindestens 12,5% der intensiv begrünter Dachflächen sollen auch die Pflanzung von einzelnen Gehölzen ermöglichen und müssen deshalb einen durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mehr als 40 cm aufweisen, im Bereich von Baumpflanzungen mehr als 80 cm.
- Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen

4.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.

#### 5. Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien

- C-D im III. Vollgeschoss,
- E-F im III bis VII. Vollgeschoss und
- F-G im IV. bis VII. Vollgeschoss

in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

#### 6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und jeweils nur im ersten Vollgeschoss an den nach Osten ausgerichteten Fassaden der Gebäude zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

6.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

#### Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt vollständig in der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Wohnsiedlung Charlottenburg Nord" (Obj-Dok-Nr.: 09040505,1).

#### Hinweis

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

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, den 09.09.2024

ÖbVI Dipl.-Ing. Knut S E I B T

Planunterlagen: Bestandsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Knut Seibt Stand April 2021, aktualisiert August 2024

Koordinatensystem: ETRS89/UTM Zone 33N  
Höhenbezug: DHHN2016



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4-79 VE

für das Grundstück Halemweg 17/19  
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Charlottenburg-Nord

### Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Baugebiet mit Zweckbestimmung gemäß textlicher Festsetzung 1.1 und 1.2

hier Nahversorgungszentrum und Seniorenwohnen

Baugrenze

Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen von der Baugrenze (siehe Textliche Festsetzung 2.2)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. VII

Höhe baulicher Anlagen

z.B. OK

Oberkante als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

45,7 m

### Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Planunterlagen	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Durchstich und Geschosshöhe
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage	unbedeutend
Parkhaus	mit Geschosshöhe
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	
Brücke	
Überdachung	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in über NHN + 34,5
Laubbäume, Nadelbäume	
Müllstellplatz	
Telefonzelle	
Zaun, Geländer	
Leitplanke	
Mauer, Stützmauer	
Barrierefreie, topografische Begrenzungslinie	
Gehölz	Grünfläche
unbedeutend	
Landesgrenze (Bundesland)	
Bezirksgrenze	
Ortsgrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücknummer, Flurnummer	
Grundstücknummer	
Böschung	
Baulinie, Baugrenze, Bauflächenlinie	
Straßenbegrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV)

sowie ergänzende Planzeichen.  
Zu Grunde liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1893) geändert worden ist.

**Entwurf**  
Noch nicht rechtsverbindlich!

Vorhabenträgerin:  
Projekt Halemweg 17-19 Berlin GmbH  
Speierlingweg 12 in 60388 Frankfurt

Bearbeitungsstand vom: 27. Mai 2025  
(zum Planreifebeschluss)

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT  
Stadtentwicklungsamt

Berlin, den .....  
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 09.09.2024 wurde in der Zeit vom 23.09.2024 bis einschließlich 25.10.2024 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den .....  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ..... beschlossen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sowie § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den .....  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am ..... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite ..... verkündet worden.

4-79 VE

