

## VERMERK

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf 4 - 79 E**

vom 27.05.2025 für das Grundstück Halemweg 17/19 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg-Nord

hier:

### **Überprüfung des Antrags der Projekt Halemweg 17-19 Berlin GmbH auf Übereinstimmung mit den geplanten Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE / Bestätigung des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Projekt Halemweg 17-19 Berlin GmbH hat mit Datum vom 23. Dezember 2023, zuletzt vervollständigt am 13. Mai 2025, einen Antrag auf Genehmigung zur Errichtung einer Wohn- und Gewerbebebauung auf dem Grundstück Halemweg 17/19 gestellt.

In der Gegenüberstellung der eingegangenen Antragsunterlagen mit den geplanten, als verfestigt anzusehenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE (Bearbeitungsstand 27.05.2025) kann Folgendes festgestellt werden:

#### **Art der Nutzung**

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen der geplanten Festsetzung eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Seniorenwohnungen“.

Im Baugebiet werden mittels textlicher Festsetzung 1.1 die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Die hier getroffenen Regelungen werden durch das Vorhaben eingehalten:

Im weitgehend neu errichteten Erdgeschoss unterhalb von Haus 1 und 2 sind ein Nahversorger sowie zwei weitere kleine Ladenlokale vorgesehen. Im Haus 2 sollen neben zwei Senioren-Wohngemeinschaften 4 barrierefreie Wohnungen entweder für Senioren oder Mitarbeitende des Pflegedienstes angesiedelt werden. In Haus 3 sind oberhalb des EG insgesamt 66 barrierefreie Seniorenwohnungen geplant. Das EG selbst soll überwiegend durch eine Weiterbildungseinrichtung genutzt werden.

Die textliche Festsetzung 1.2 bestimmt zudem, dass auf dem Vorhabengrundstück im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das beantragte Vorhaben entspricht der Projektplanung, die Anlage zum Durchführungsvertrag ist.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der Nutzung / Gebäudehöhen**

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4-79 VE gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO durch eine Baukörperausweisung mittels

Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und den zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen. Die Baukörperausweisung wird eingehalten.

Gemäß **TF 2.1** darf die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Ausweislich der den Bauantragsunterlagen beiliegenden Nutzungsberechnung des öffentlich bestellte Vermessungsingenieurs Knut Seibt vom 31.01.2025 wird eine GRZ (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) von insgesamt 0,79 erreicht. Die TF 2.1 ist somit eingehalten.

Gemäß **TF 2.2** 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 geplanten Vorbauten an der Ostfassade von Haus 3 befinden sich sämtlich innerhalb des durch diese Linie gekennzeichneten Bereichs und die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Die **TF 2.3** regelt, dass 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 ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie um das Maß ihrer Höhe hinter die Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkrete Planung für die PV-Anlagen auf dem Dach von Haus 3 vorgelegt werden kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in § 6 des Durchführungsvertrags dazu, bei Installation der PV-Anlagen die sich aus der Textlichen Festsetzung Nr. 2.3 ergebenden Vorgaben hinsichtlich der Höhe und dem Zurücktreten von der Gebäudekante einzuhalten.

### **Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Nach der **TF 3.1** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen zulässig, sofern es sich dabei nicht um: oberirdische Kfz-Stellplätze, Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen handelt. Zulässig ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lediglich die Errichtung einer Haltemöglichkeit für das Abholen und Bringen von mobilitätseingeschränkten Personen, sofern dieser "Kurzzeitstellplatz" eine Gesamtfläche von 18 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und in unmittelbarer Nähe zu einem barrierefrei zugänglichen Gebäudeeingang errichtet wird.

Ausweislich der eingereichten Bauvorlagen sind die genannten, nicht zulässigen Anlagen und Einrichtungen nicht Gegenstand des beantragten Vorhabens. Eine ausdrücklich nur temporäre Haltemöglichkeit (Kurzzeitparkplatz) für Krankenwagen, Taxen o.ä. wird auf dem Vorhabengrundstück im Zugangsbereich zwischen den Häusern 2 und 3 geschaffen.

Der TF 3.1 wird somit entsprochen.

## **Grünfestsetzungen**

Nach der **TF 4.1** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 7 standortgerechte, gebietstypischen Laubbäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Gemäß dem eingereichten Freiflächenanlagenplan und der zugehörigen Pflanzkonzeption sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Haus 3 und Haus 2 insgesamt sieben Säuleneichen (*Quercus robur* „Fastigiata“) vorgesehen. Darüber hinaus sollen hiernach auf dem Dach (Dachgarten) des eingeschossigen Gewerbebaus zwischen Haus 2 und Haus 1 weitere drei Bäume (Vogelkirsche, Holzapfel und eine Kupferfelsenbirne) gepflanzt werden. Die TF 4.1 ist damit eingehalten.

Gemäß **TF 4.2** sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insgesamt mindestens 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 begrüneten 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.

Der eingereichte Plan „Freianlagen Lageplan Dachaufsicht“ stellt detailliert die Qualitäten und Flächengrößen auf den Dächern der geplanten Baukörper dar. Zusätzlich wird anhand einer Berechnung veranschaulicht, dass die Anforderung der TF 4.2 eingehalten werden.

Die **TF 4.3** bestimmt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern ist.

Den Bauvorlagen liegt ein Niederschlagsentwässerungskonzept bei, welches verfahrensbegleitend erstellt wurde und gleichzeitig Anlage zum Durchführungsvertrag ist. Die Ergebnisse des Konzeptes zeigen, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlags dezentral über Rigolen und Mulden möglich ist. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der TF 4.3 ist durch die vertraglichen Regelungen erreicht, die einem späteren Vertragscontrolling unterliegen.

## **Immissionschutz**

Gemäß TF 5.1 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 schutzbedürftigen 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.

Zur Umsetzung der TF 5.1 zum Schutz vor Verkehrslärm enthält die eingereichte Baubeschreibung entsprechende Aussagen zur Ausgestaltung der Fenster. Hiernach werden in den im B-Plan benannten Bereichen besondere Fensterkonstruktionen zum Einsatz kommen. Durch eine Öffnungsspaltbegrenzung der teilgeöffneten Fenster können in Zusammenhang mit innenliegenden, schallabsorbierenden Laibungs- und Sturzverkleidungen die vorgegebenen Schallwerte im Inneren der Zimmer eingehalten werden.

### **Sonstige Festsetzungen**

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

Nach Prüfung der eingereichten Bauvorlagen wird die TF 6.1 eingehalten.

### **Durchführungsvertrag**

Folgende, das Bauvorhaben betreffende Regelungen des den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4-79 VE ergänzenden, mit Datum vom 12. Mai 2025 zwischen Bezirk und der Projekt Halemweg 17-19 Berlin GmbH geschlossenen Durchführungsvertrag, werden mit dem geplanten Vorhaben eingehalten:

Es liegen die unterschriebenen Verpflichtungserklärungen für mit dem Bauvorhaben einhergehenden erforderlichen Baulasten (Schließverpflichtung für die von Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Fenster in Haus 2 und 3, Gehrecht für die Allgemeinheit auf dem Vorhabengrundstück, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte inklusive Flächen für die Feuerwehr, Abstandsflächen, brandschutzrechtliche Abstände, Überbau des Nachbargrundstücks durch Kastenfenster) zu Lasten der Nachbargrundstücke Halemweg 13-15 sowie Halemweg 21-23) vor. Eine Eintragung der Baulasten kann dann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

In Bezug auf die Inhalte der eingereichten Planunterlagen wird das Vorliegen der Voraussetzungen zur Anwendung des § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Wedmann

**digitale Mitzeichnung:**  
*Gie27/5/2025*

*Lü 27/05/2025*

*Wed 27/05/2025*