

Auswertung und Ergebnis
der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

zum Entwurf des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE

für das Grundstück Trabener Straße 2

Seite 1 - 18

Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE

für das Grundstück Trabener Straße 2 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald

I. Verfahren

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 4-82 VE („Trabener Straße 2“) wurde in der Zeit vom 14. November 2022 bis einschließlich 13. Dezember 2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Auf die Beteiligungsmöglichkeit wurde am 11. November 2022 in der Tagespresse (Tagesspiegel + Berliner Morgenpost) in der Rubrik „Amtliche Anzeigen“ aufmerksam gemacht.

Die Planungsunterlagen in Form des Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einem Informationsplakat und von wesentlichen Projektunterlagen des Vorhabenträgers lagen im Stadtentwicklungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin, 5. OG, Zimmer 5106 von Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 16.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 14.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Einsichtnahme bereit. Zusätzlich erfolgte während des genannten Zeitraums auch eine Präsentation der Unterlagen im Internet (über die zentrale Beteiligungsplattform des Landes Berlin <http://www.mein.berlin.de> sowie auf der Website des Bezirksamtes).

Innerhalb der o.g. Frist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, die Planung zum Vorhabengrundstück einzusehen und sich anhand dieser Unterlagen sowie von mündlichen Erläuterungen über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu informieren und Äußerungen abzugeben.

II. Beteiligung und Resonanz

Insgesamt wurden 5 Stellungnahmen innerhalb des o.g. Zeitraums eingereicht.

Die vorliegenden Stellungnahmen beziehen sich thematisch insbesondere auf die folgenden Themen:

- Baumbestand
- Maß der baulichen Nutzung
- Dachform
- Denkmalschutz
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
- Soziale Folgeeinrichtungen
- Artenschutz
- Dachbegrünung
- Pflanzlisten.

Die Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden nach Petenten sortiert aufgeführt:

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1	Petent 1: 02.12.2022 Jens Krause	1.1	Baumbestand	Aus den im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich ein Widerspruch hinsichtlich des gegenwärtigen und zukünftigen Baumbestandes. Während in der Grundkarte des Bebauungsplanentwurfes die zwei Bäume in der	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung zum Erhalt der beiden Altbäume an der Blockspitze Derzeit geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im geplanten Geltungsbereich ist der Bebauungsplan IX-194. Die Baugrenze des Bebauungsplans

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	Erbacher Straße 9 14139 Berlin			<p>Spitze Trabener/Winkler richtig auf dem Grundstück dargestellt sind, fehlen sie in den Vorentwürfen der Objektplanung.</p> <p>Diese Frage wurde bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23. 11. 22 angesprochen. Die Stellungnahme des Herrn Bezirksstadtrates war insoweit ausweichen, da er nur auf die Kompetenz des Grünflächenamtes hinwies, die das schon beachten würden. Die Vertretung der Bauherrschaft versicherte zwar, dass die Bäume erhalten würden, es blieb offen, warum sie dann nicht dargestellt sind.</p> <p>Ich fordere das BA auf, dafür Sorge zu tragen, dass der wertvolle Baumbestand erhalten bleibt und die Baumaßnahme sich dieser Gegebenheit anpasst.</p>	<p>4-82 VE ist zur Ecke Trabener Straße / Winkler Straße identisch mit der Baugrenze des Bebauungsplans IX-194. Demnach dürfte auch nach derzeitigem Planungsrecht bis zu der Baugrenze gebaut werden. Der derzeitige Bestandsbau bleibt an der Blockspitze hinter der zulässigen Baugrenze zurück.</p> <p>Es ist eine Biotopkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung im Juli 2021 erfolgt. Daraus ging u. a. hervor, dass die genannten Altbäume an der Spitze zur Trabener Str./Winkler Str. eine hohe Wertigkeit besitzen. Der Architekt hat eine erste Überlagerung des Planungsentwurfs mit der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung vorgenommen und dargestellt, dass die Holländische Linde erhalten wird. Für andere Bäume, wie u.a. die danebenstehende Stiel-Eiche sind im Vorfeld der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich vorgesehen. Die Eiche ist zudem im Landschaftsplan als Vorschlag für ein Naturdenkmal dargestellt. Um die ortsbildprägenden Bäume planungsrechtlich sichern zu können, erfolgt eine Festsetzung zu ihrem Erhalt.</p> <p>Auswirkungen auf den VE-Plan: Aufnahme von Planzeichen zum Erhalt der beiden o. g. Bäume.</p>
2	<p>Petent 2: 05.12.2022</p> <p>Hartmut Eschenburg</p>	2.1	Maß der baulichen Nutzung	<p>An vielen Stellen im Bezirk fand und findet ein nicht notwendiges übermäßiges Anheben des Maßes der Nutzung (GRZ und/oder GFZ und Geschoszahl) statt, das zwar den Investoren nutzt aber zur Verunstaltung und einer vielfältigen Belastung der Stadt führt – am offensichtlichsten mit den Hochhäusern am Breitscheidplatz, bei Karstadt, am Joachimsthaler Platz und am Adenauerplatz.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanentwurfs sind der Erhalt der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Quartier und die Hervorhebung der besonderen Lage des Grundstücks im Eingangsbereich des Bahnhofs Grunewald.</p> <p>Um den Einzelhandelsstandort erhalten zu können und weiterhin eine flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit von</p>

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	Mindener Str. 3 10589 Berlin				<p>Nahversorgungsangeboten zu gewährleisten, soll der Einzelhandelsstandort mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan langfristig gesichert und entwickelt werden.</p> <p>Zur Hervorhebung der besonderen Lage als zentraler Punkt am S-Bahnhof Grunewald und Karmielplatz soll die Platzkante städtebaulich neu definiert und betont werden.</p> <p>Geplant ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit vier Vollgeschossen. Das Gebäude soll zu den angrenzenden Grundstücken abgestaffelt werden. Da dieses Ziel mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar ist, besteht ein Planerfordernis. Zur Erreichung des Ziels geht eine Erhöhung der GRZ und GFZ (siehe Abwägung unten) im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht einher.</p> <p>Eine Verunstaltung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die angesprochenen Hochhäuser im bzw. angrenzend an den Rand des Zentrumsbereichs der City West „am Breitscheidplatz, bei Karstadt, am Joachimsthaler Platz und am Adenauerplatz“ im Innenstadtbereich stehen nicht im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in der offenen Bauweise.</p>
		2.2	Maß der baulichen Nutzung	Nun ist ein zu großes Bauvolumen auch für das Bauvorhaben Trabener Straße 2 geplant. Hier soll gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 um 145 % (!!) auf 0,49, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 um 275 % (!!) auf 1,50 und die Geschosshöhe von drei Vollgeschossen um 33 % auf vier Vollgeschosse angehoben werden.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Derzeit geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im geplanten Geltungsbereich ist der Bebauungsplan IX-194. Dieser setzt eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 sowie eine zulässige Höhe von 13 m fest. Innerhalb dieser 13 m sind drei Vollgeschosse sowie ein zurückgesetztes Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss planungsrechtlich zulässig. Die städtebaulichen Ziele für das</p>

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>In der direkten Nachbarschaft kann kein einziges Gebäude für diese extreme Vergrößerung des Bauvolumens als Rechtfertigung dienen, da alle ein geringeres Bauvolumen und eine geringere Bauhöhe haben. Auch der großvolumige Altbau auf der Westseite des Platzes ist keine Rechtfertigung, da er selbst von der Größe her ein Fremdkörper ist und über 100 Meter entfernt auf der anderen Seite des Karmielplatzes steht.</p>	<p>Grundstück sind hinsichtlich der Nutzungsmaße und der Höhenentwicklung mit dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht vereinbar, daher ist ein Planerfordernis gegeben.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) und das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept berücksichtigt. Innerhalb dieses Konzeptes wurden städtebauliche Nachverdichtungspotentiale untersucht, die sich auf Standorte von meist eingeschossigen Lebensmittelmärkten beziehen, die Entwicklungspotentiale für Wohn- und Geschäftsbauten bieten. Dabei kristallisierten sich vor allem Standorte mit Lebensmittelmärkten heraus, die sich als eingeschossige Zweckbauten mit vorgelagerten großen, ebenerdigen Stellplätzen darstellen, die auf kriegsbedingten Baulücken und Eckflächen entstanden waren. Die vorzufindende Einzelhandels-Filiale in der Trabener Str. 2 wurde hier explizit aufgeführt.</p> <p>Das Planungsziel besteht neben der Schaffung von Wohnraum darin, einen Neubau für den vorhandenen Einzelhandelsmarkt im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB zu ermöglichen.</p> <p>Das Grundstück verfügt über rund 1.932 m², der bestehende Einzelhandels-Markt weist eine Grundfläche von ca. 593 m² auf (bei einer Geschossfläche von etwa 673 m²). Eine überschlägige Flächenabmessung des rückwärtigen Stellplatz- und Anlieferungsbereichs ergibt eine Fläche von ca. 530 m², zuzüglich des etwa 113 m² großen versiegelten Eingangsbereichs einschließlich eines eingehausten Einkaufswagenabstellplatzes. Insgesamt sind im Bestand derzeit etwa</p>

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>1.236 m² Fläche durch die Hauptnutzung und Erschließungs- und Stellplatzfläche versiegelt.</p> <p>Entsprechend des festgesetzten Bebauungsplans IX-194 ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ 0,4 zulässig, d.h. aktuell sind ca. 387 m² planungsrechtlich zulässig. Zuzüglich einer Geschossflächenüberschreitung von 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergibt sich eine versiegelbare Fläche von etwa 581 m². Diese wird durch den Bestand bereits merklich überschritten.</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt ca. 960 m² und eine Geschossfläche von ca. 2.900 m². Es ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,49 und eine GFZ von 1,50.</p> <p>Zuzüglich ist eine Tiefgaragenzufahrt von etwa 139 m² sowie ein versiegelter Bereich für die Anlieferzone vor dem Haus von rund 43 m² vorgesehen. Insgesamt werden somit etwa 1.142 m² versiegelt, hinzu kommen allerdings noch versiegelte Flächenanteile vor dem Markt und die Zuwegung zu den Treppenhäusern zu den Wohnungen, welche im weiteren Verfahren im Laufe der Freiflächenplanung konkret erarbeitet werden. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass der geplante Versiegelungsgrad in etwa bei dem aktuellen liegen wird.</p> <p>Um die Errichtung eines ortsuntypischen Flachbaus zu vermeiden, soll der Einzelhandel im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Wohnungen überbaut werden.</p>

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>Die Gebäudeabmessungen des Einzelhandels sollen für die Obergeschosse aufgegriffen werden und hier eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Hiermit verbunden ist auch einer Erhöhung der festgesetzten Geschossflächenzahl. Im Rahmen der Abwägung wird die Erhöhung der Nutzungsmaße als städtebaulich vertretbar eingestuft. Es soll eine GFZ von 1,50 sowie 4 Vollgeschosse festgesetzt werden. Das oberste Geschoss hält formal die bauordnungsrechtliche 2/3-Regelung ein, ist jedoch nicht allseitig zurückgestaffelt und stellt eine veränderte Ausführung eines Staffelgeschosses dar, welches formalrechtlich jedoch als Vollgeschoss anzusehen ist.</p> <p>Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden hierbei eingehalten und Stellplatzflächen werden in einer Tiefgarage untergebracht, um Gartenflächen zu entsiegeln und von Kraftfahrzeugen freizuhalten. Zudem wird eine Oberkante von 60 m über NHN festgesetzt.</p> <p>Das Gebäude weist an der höchsten Stelle eine Gebäudehöhe von ca. 14,40 m über Geländeoberfläche auf. Die Höhe des Gebäudes lässt sich historisch herleiten und bleibt unter der Höhe des, auf der anderen Seite des Karmielplatz gelegenen, Altbaus auf dem Grundstück Auerbachstraße 2 (Firsthöhe von 18,70 m und Frontspieß mit 20,27 m) zurück.</p> <p>Die Höhe des Neubaus resultiert unter anderem daraus, dass eine Einzelhandelsfläche per se eine höhere Geschossdeckenhöhe benötigt, hier ca. 4,50 m. Die darüber liegenden Wohngeschosse haben nach derzeitigem Planungsstand eine für den Wohnungsbau übliche Höhe von 3,15 m. Da der Erhalt des Verbrauchermarktes ein wesentliches Planungsziel ist, soll diese Höhe planungsrechtlich ermöglicht werden.</p>

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>Diese Werte beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand. Eine exakte Festlegung der Geschosshöhen kann erst mit fortgeschrittener Objektplanung unter Einbindung der verschiedenen Fachplanungsbereiche erfolgen.</p> <p>Würde auf ein Vollgeschoss verzichtet werden, würde eine Höhe von 11,75 m Attikahöhe über Straßenniveau erreicht werden. Dies ist niedriger als die nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan IX-194 planungsrechtlich zulässige Gebäudehöhe von 13 m. Im Vorfeld der Planung wurden zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk verschiedene städtebauliche Überlegungen angestellt und Varianten geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Varianten, die niedriger waren als die geplante Bebauung, zu städtebaulich unbefriedigenden Lösungen führen und der Situation auf einem Eckgrundstück, gegenüber des Karmielplatzes, nicht gerecht werden. Im Rahmen der Abwägung wurde der höheren Gebäudehöhe ein Vorrang gegenüber der Einhaltung der 13 m Gebäudehöhe nach derzeit geltendem Planungsrecht gegeben.</p>
		2.3	Dachform	Auch das geplante Flachdach passt nicht in diese Umgebung.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das in der Gründerzeit noch vorhandene einheitliche Erscheinungsbild der Fassaden und Dächer ist im Ortsteil Grunewald inzwischen durch ein vielfältiges und heterogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft, mit teilweise deutlich ablesbaren unterschiedlichen Epochen, abgelöst worden. Der derzeit geltende Bebauungsplan IX-194 gibt keine Gestaltungsregelungen für die Ausgestaltung des zulässigen Nichtvollgeschosses vor und ermöglicht neben einem Schrägdach ebenfalls ein Staffelgeschoss mit Flachdach. Nach heutigen Planungsanforderungen sollen auch Umweltaspekte, wie begrünte Dachterrassen zur Gewährleistung</p>

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		2.4	Maß der baulichen Nutzung	Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die Bezirksverordnetenversammlung und das Bezirksamt für die Trabener Straße 2 trotzdem eine fast zweieinhalb Mal so große Grundfläche, eine fast vier Mal so große Geschossfläche und ein Geschoss mehr genehmigen möchten als bisher im gültigen Bebauungsplan IX-194 festgelegt ist.	<p>der Regenwasserversickerung und Dachflächen mit Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden, für die ein Flachdach bessere Voraussetzungen als ein Schrägdach bietet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Derzeit geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im geplanten Geltungsbereich ist der Bebauungsplan IX-194. Dieser setzt eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 sowie eine zulässige Höhe von 13 m fest. Die städtebaulichen Ziele für das Grundstück sind mit dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht vereinbar, daher ist ein Planerfordernis gegeben. Es wird auf die obigen Ausführungen zur Erhöhung der Nutzungsmaße verwiesen.</p>
3	<p>Petent 3: 10.12.2022</p> <p>Klaus Meyer-Rogge Winkler Str. 15 14193</p>	3.1		Als Anwohner und Architekt in der Winklerstr. 15 beobachte ich seit längerem, wie die für den Bereich Grunewald typischen baulichen Merkmale durch neue Wohnprojekte, welche weitestgehend höchstpreisige Eigentumswohnungen enthalten, zerstört werden. Als Beispiel nenne ich die Bebauung des ehemaligen Ullsteinhauses, die beiden in der Bauausführung befindlichen Gebäude in der Winklerstraße neben der norwegischen Residenz sowie die Neubebauung auf dem Gelände des ehemaligen erzbischöflichen Ordinariats.	<p>Kenntnisnahme.</p>
		3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Denkmalschutz	Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-82 VE „Trabener Straße“ dargestellte Bebauung widerspricht hier sowohl in der Masse, der Höhe und auch in der architektonischer Ausformung dem eher dörflich ländlichem, durch alten Baumbestand charakterisierten Bereich Grunewalds mit seinem denkmalgeschützten Bahnhof.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bezüglich der Masse und der Höhe wird auf obige Ausführungen zur Erhöhung der Nutzungsmaße verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Architektursprache werden im Bebauungsplan keine Gestaltungsvorgaben gemacht. Die Freiheit in der Baugestaltung liegt beim Bauherren/Bauherrin.</p>

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>Die Form der geplanten Bebauung ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt sowie aus der Einhaltung der Baufluchten (Vorgartenzone) als auch der historischen Herleitung der Gebäudeform.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ermittelt und fließen in die weitere Planung ein.</p>
		3.3	Denkmalschutz	<p>Die Nähe zu den beiden Gedenkstätten, Gleis 5 und des mit Birken bepflanzten Rondell auf dem Karmielplatz zum Gedenken an die Deportation Berliner Juden fordert hier ganz besonders eine darauf rücksichtnehmende architektonische Haltung.</p> <p>Die vorgesehene Baumasse würde einen Fremdkörper für den Karmielplatz darstellen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ermittelt und fließen in die weitere Planung ein.</p>
		3.4		<p>Winkler- und Trabenerstraße sind Straßen mit Wohnbebauungen in dem Wohnhäuser mit der Anmutung eines Bürohauses nicht realisiert werden sollten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Hinsichtlich der Architektursprache werden im Bebauungsplan keine Gestaltungsvorgaben gemacht. Die Freiheit in der Bauausführung liegt beim Bauherren bzw. der Bauherrin. Eine detailliertere Abwägung findet sich in den obigen Ausführungen.</p>
		3.5	Maß der baulichen Nutzung	<p>Eine Bebauung an diesem Standort sich architektonisch modern darstellen aber muss sich auch maßstabsgerecht und behutsam an die Umgebung anpassen (so im Original).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ob sich das Vorhaben hinsichtlich seiner Kubatur in den städtebaulichen Kontext einfügt ist insbesondere nach den Abmessungen des Gebäudes (Höhe und Länge) zu beurteilen.</p>

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>Die geplante Höhe des Gebäudes beträgt 14,40 m. Die Gebäudeschenkel staffeln sich ab, sodass sich die Höhe des Gebäudes am Umfeld orientiert und lediglich die Gebäudespitze zum Karmielplatz eine städtebauliche Betonung erhält und die nach dem Bebauungsplan IX-194 zulässigen Gebäudehöhe von 13 m überschreitet. Trotzdem liegt sie unter der Höhe des städtebaulichen Pendants in der Auerbachstr. 2 (Nickel'sches Gebäude).</p> <p>Im Vorfeld der Planung wurden zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk verschiedene städtebauliche Überlegungen angestellt und Varianten geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Varianten, die niedriger waren als die geplante Bebauung, zu städtebaulich unbefriedigenden Lösungen führen und der Situation auf einem Eckgrundstück, gegenüber des Karmielplatzes, nicht gerecht werden.</p> <p>Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers beträgt ca. 35 m. Der geltende Bebauungsplan IX-194 setzt eine Gebäudelänge von 20 m fest. Der derzeit bestehende Einzelhandelsmarkt weist bereits im Bestand eine Länge von ca. 27 m auf und überschreitet damit die zulässige Gebäudelänge bereits im Bestand.</p> <p>Die Breite des Hauptbaukörpers entsteht auch dadurch, dass an einen Einzelhandelsstandort per se andere Anforderungen zu stellen sind. Das Gebäude stellt allein aufgrund seiner Nutzung als Einzelhandelsstandort ein atypisches Gebäude dar und ist nicht vergleichbar mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Ein Einzelhandelsstandort benötigt eine gewisse Gebäudeabmessung, um den Anforderungen zeitgemäß gerecht zu werden.</p>

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>In der näheren Umgebung befinden sich ebenfalls Gebäude, welche die Gebäudelänge von 20 m überschreiten. Das direkt östlich angrenzende Nachbargebäude Winkler Straße 27 weist eine Länge von etwa 30 m auf. Das Gebäude Winkler Straße 28 / 28A überschreitet mit einer Länge von etwa 25 m im Bestand ebenfalls die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans. Das Gebäude Auerbachstraße 2, gegenüber des Karmielplatzes, hat ebenfalls eine Länge von etwa 30 m. Das geplante Gebäude stellt somit keinen Fremdkörper im städtebaulichen Umfeld dar.</p> <p>Die Beibehaltung der Gebäudelänge aus dem Bebauungsplan IX-194 wurde in die Abwägung eingestellt, jedoch aufgrund der Bestandsbebauung und der Anforderungen des Einzelhandels im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zurückgestellt. Die Gebäudelänge erscheint städtebaulich vertretbar.</p>
		3.6	Maß der baulichen Nutzung	Die geplante Gebäudehöhe von 14m würde eine neue Bauhöhe für den Karmielplatz präjudizieren und muss deshalb reduziert und der Höhe der Umgebungsbebauung angepasst werden. Dieses kann erreicht werden und dafür plädiere ich: Erdgeschossbebauung, auch als Ladenzeile für den wegfallenden bestehenden EDEKA-Markt und darüber 2 Geschosse mit Wohnungen.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geplante Höhe des Gebäudes beträgt 14,40 m. Das geplante 4. Vollgeschoss soll die Ecksituation zum Platz städtebaulich betonen. An den Gebäudeschenkeln springt es zurück und staffelt sich zu den Nachbargebäuden ab, wodurch sich ein dreigeschossiges Gebäude im Bereich des Hauptbaukörpers anmuten lässt.</p> <p>Das Gebäude liegt unter der Höhe des städtebaulichen Pendants in der Auerbachstr. 2 (Nickel'sches Gebäude), welches mit 20,27 m bemessen wird. Bereits in der Historie war das Plangebiet mit einem prunkvollen 3-4 geschossigen Gebäude mit hohem Dach bebaut.</p>

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					Eine ausführliche Abwägung findet sich in den obigen Ausführungen.
4	Petent 4: 05.05.2022 Wohnungsbau- leitstelle	4.1		Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt die Absicht des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE zu schaffen. Gegen die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
		4.2		Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn-nutzungen beabsichtigt. Nach Auskunft des Bezirksamtes sollen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ca. 19 Wohneinheiten bzw. 2.940 m ² Geschossfläche Wohnen entstehen. Damit liegt das Vorhaben unterhalb der Grenze von 20 Wohneinheiten gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB sowie unterhalb der Bagatellgrenze von 5.000 m ² Geschossfläche Wohnen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Vor diesem Hintergrund teile ich mit, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach derzeitigem Sachstand weder aufgrund der Größe, noch aufgrund der Eigenart der durch ihn ermöglichten Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist und daher die dringenden Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB nicht berührt sind.	Kenntnisnahme.

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		4.3	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	Die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, liegt im Ermessen des Planaufstellers.	Kenntnisnahme. Klärung im weiteren Verfahren. Ein Durchführungsvertrag wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet.
		4.4	Soziale Folgeeinrichtungen	Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass – sofern von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein zusätzlicher Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen ausgeht, die hierfür anfallenden Kostenbeteiligungen von dem Vorhabenträger oder alternativ vom Bezirk auf eigene Rechnung zu übernehmen sind.	Kenntnisnahme. Klärung im weiteren Verfahren. Es wird in der anstehenden Behördenbeteiligung mit den Fachämtern geprüft, ob ein Bedarf für Kita- und Grundschulplätze besteht und ob eine Kostenbeteiligung für zusätzlichen Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird.
	Petent 5: 13.12.2022 Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.	4.1	Maß der baulichen Nutzung	Grundsätzlich befürworten wir die Schaffung von Wohnraum auf einer bereits zum Großteil versiegelten Fläche. Allerdings ist aus den vorliegenden Unterlagen noch nicht ersichtlich, wie viel zusätzliche Fläche versiegelt wird.	Kenntnisnahme. Im Bestand sind derzeit rund 1.236 m ² des 1.932 m ² großen Grundstücks versiegelt. Damit überschreitet der Bestand bereits das geltende Planungsrecht des Bebauungsplans IX-149, welcher eine GRZ von 0,2 festsetzt. Zulässig wären somit derzeit eine Grundfläche von ca. 387 m ² . Zuzüglich einer zulässigen GF-Überschreitung von 50% ergibt sich daraus eine versiegelbare Fläche von etwa 581 m ² . Der Bestand überschreitet dies bereits merklich. Nach derzeitigem Planungsstand werden voraussichtlich etwa 1.142 m ² Fläche zuzüglich versiegelter Flächenanteile vor dem Markt und die Zuwegung zu den Treppenhäusern versiegelt. Damit entspricht die Versiegelung in etwa dem Bestand. Die GRZ soll von 0,20 auf 0,49 und die GFZ von 0,40 auf 1,50 erhöht werden.

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsflächen / Lebensmittel wird § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB Rechnung getragen. Entsprechende Bindungen werden im Durchführungsvertrag vertraglich festgehalten.</p> <p>Das Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) und das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept werden berücksichtigt. Innerhalb dieses Konzeptes wurden städtebauliche Nachverdichtungspotentiale untersucht, die sich auf Standorte von meist eingeschossigen Lebensmittelmärkten beziehen, die Entwicklungspotentiale für Wohn- und Geschäftsbauten bieten. Dabei kristallisierten sich vor allem Standorte mit Lebensmittelmärkten heraus, die sich als eingeschossige Zweckbauten mit vorgelagerten großen, ebenerdigen Stellplätzen darstellen, die auf kriegsbedingten Baulücken und Eckflächen entstanden waren. Die vorzufindende Einzelhandels-Filiale in der Trabener Str. 2 wurde hier explizit aufgeführt.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird die Erhöhung der Nutzungsmaße als städtebaulich vertretbar eingestuft.</p>
		4.2	Baumbestand	Auch kann momentan nicht beurteilt werden, wie viele Bäume gefällt werden sollen und ob diese durch Umplanungen erhalten werden können. Entlang der Trabener Straße und der Winkler Straße ist eine „Vorgartenzone“ geplant, in die Bestandsbäume integriert werden sollen. Bei den in diesen Bereichen vorhandenen größeren Bäumen handelt es sich z.T. um Eichen, die unbedingt erhalten bleiben müssen. Unabdingbar	Es ist eine Biotopkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung im Juli 2021 erfolgt. Daraus ging u. a. hervor, dass die genannten Altbäume an der Spitze zur Trabener Str./Winkler Str. eine hohe Wertigkeit besitzen. Der Architekt hat eine erste Überlagerung des Planungsentwurfs mit der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung vorgenommen und dargestellt, dass die Holländische Linde erhalten wird. Für andere Bäume, wie u. a. die danebenstehende Stiel-Eiche

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				ist eine Kartierung der Bäume und ihre Untersuchung zur Eignung als Habitatbäume.	sind im Vorfeld der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich vorgesehen. Um die ortsbildprägenden Bäume planungsrechtlich sichern zu können, erfolgt eine Festsetzung zu ihrem Erhalt. Auswirkungen auf den VE-Plan: Festsetzung zum Erhalt der beiden Altbäume an der Blockspitze.
		4.3	Artenschutz	Auch was das Bestandsgebäude betrifft, sollte der Artenschutz frühzeitig eingeplant werden, damit es nicht zur Verzögerung bei den Planungen kommt. Das heißt, ein artenschutzrechtlicher Ausgleich sollte rechtzeitig ermittelt werden, dies gilt auch für die Erfassung von Strukturen, die als Ruhestätten dienen können, wie z.B. Sträucher. Wenn möglich, sollten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Falls ein hoher Bedarf an Ausgleich von Niststätten besteht, sind Artenschutztürme eine gute Lösung.	Kenntnisnahme. Klärung im weiteren Verfahren. Nach der bereits erfolgten Biotopkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung im Juli 2021 wird eine Artenschutzuntersuchung beauftragt. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.
		4.4	Dachbegrünung	Die geplante Dachbegrünung in Kombination mit Solaranlagen wird von uns begrüßt und sollte in die Grünfestsetzungen aufgenommen werden. Eine Erhöhung der Biodiversität kann erreicht werden, wenn man auf den Dächern Biotop-elemente wie Holz oder Steine einbringt, wodurch wertvolle Mikrohabitate entstehen können. Die Bezirke Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg haben bereits solche Biodiversitätsgründächer in den Bebauungsplänen 11-118 VE und 7-98 VE festgesetzt.	Es ist die Festsetzung eines Biodiversitätsdaches in Kombination mit Solaranlagen vorgesehen. Auswirkungen auf den VE-Plan: Festsetzung eines Biodiversitätsdaches.
		4.5	Pflanzlisten	Weiterhin sollten Pflanzenlisten mit gebietsheimischer Arten nach §9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden, auch hiermit kann die Biodiversität gefördert werden.	Kenntnisnahme.

Ifd. Nr.	Petent / Träger mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landschaftsplan IX-L-1 / 1a „Grunewaldseenkette“. Die Pflanzlisten des Landschaftsplan kommen im Zulassungsverfahren zur Anwendung. Es ist daher nicht erforderlich, über den Bebauungsplan gesonderte Pflanzlisten festzusetzen.
		4.6		Bei der Planung des Beleuchtungskonzeptes ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten, das betrifft sowohl die Leuchtmittel, als auch die Ausrichtung der Beleuchtung.	Kenntnisnahme. Die Verwendung von Leuchtmitteln besitzen keinen städtebaulichen Bezug, sondern sind Gegenstand der Planungsumsetzung. Dennoch wird ein Hinweis zur bevorzugten Verwendung insekten- und umweltfreundlichen Lichtquellen an den Vorhabenträger weitergegeben und in die Begründung aufgenommen.

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs. Die textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie der Durchführungsvertrag liegen zum derzeitigen Stand noch nicht vor und werden erarbeitet. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu Anregungen für die Aufnahme in die textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie den Durchführungsvertrag.

Im Rahmen der Abwägung wurden folgende Anpassungen, Änderungen oder Ergänzungen am Plan durchgeführt:

- Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von den Altbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Festsetzung eines Biodiversitätsdaches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Maßnahmen wurden mit dem Umweltamt Charlottenburg-Wilmersdorf abgestimmt.

Die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Durchführungsvertrag werden im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Aufgestellt, 6. Juli 2023

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

(Holzfuß)

Unterschrift