

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stadt II A 9 - 6151

24.03.2026

-15151

Grundstück Berlin-Grunewald, Trabener Straße 2

Antragsteller: Herr Gerrit Van Schoonhoven

Entwurfsverfasser:in: BRH Generalplaner GmbH, vertreten durch Frau Katharina Noll

- Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit EDEKA-Markt und Tiefgarage -

Ihr Stellungnahmeersuchen 1140-2026-178-Stadt I B 5 vom 20.02.2026

Die Stellungnahme erfolgt auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes:

- Baunutzungsplan i. V. m. Auswahl.-Fluchtlinien
Art der baulichen Nutzung: Wählen Sie ein Element aus., Baustufe: Auswahl.
 Bebauungsplan IX-194 Erhaltungsverordnung

Das Vorhaben wird nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Eine Anwendung von Planungssicherungsinstrumenten nach §§ 14, 15 BauGB erfolgt nicht.

Mit dem Vorhaben sind die folgenden planungsrechtlichen Abweichungen verbunden.

1. Überschreitung der zulässigen GRZ I (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) von 0,2 um 0,29 bis auf 0,49
2. Überschreitung der zulässigen GRZ II (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,3 um 0,39 bis auf 0,69
3. Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von drei VG um ein VG auf vier VG
4. Überschreitung der zulässigen GFZ von 0,4 um 1,06 bis auf 1,46
5. Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe von 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an, um ca. 4,70 m bis auf ca. 24,70 m in der Winkler Straße / um ca. 9,50 m bis auf ca. 29,50 m in der Trabener Straße (jeweils nur im EG)
6. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 13 m um 2,40 m bis auf 15,40 m (OK Attika des Hauptbaukörpers) bzw. um 3,60 m bis auf 16,60 m (OK Technik)
7. Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge von 20 m um 21 m bis auf 41 m in der Winkler Straße / um 15,78 m bis auf 35,78 m in der Trabener Straße
8. Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze im Eckbereich Trabener Straße / Winkler Straße durch Loggien um bis zu ca. 2,50 m auf der gesamten Länge der Baugrenze
9. Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile in Form von 7 Kellerlichtschächten
10. Errichtung von Nebenanlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche vor der straßenseitigen Baugrenze (hier: 30 Fahrradabstellplätze, ein Abholplatz für Mülltonnen, zwei unterirdische Rigolen)

11. Abweichung von der textlichen Festsetzung Nr. 16: Überschreitung der Höhenlage der Tiefgarage i.V.m. einer Unterschreitung der anzulegenden Erdaufschüttung über der Deckenoberkante der Tiefgarage von mindestens 0,60 m Höhe um 0,25 m auf 0,35 m

Den planungsrechtlichen Abweichungen wird auf der Grundlage von

- § 31 Abs. 3 BauGB (Abweichungen Nr. 1, 3-8, 11)
- § 23 Abs. 3 BauNVO 1990 (Abweichungen Nr. 9)
- § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 (Abweichung Nr. 10)
- § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO 1990 (Abweichung Nr. 2)

unter Auflagen und vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeinde gem. §36a BauGB zugestimmt.

Begründung

Verfahrensverlauf

Das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Trabener Straße 2 liegt im Geltungsbereich des am 04.11.2002 festgesetzten Bebauungsplans IX-194. Das Vorhaben war nach den geltenden planungsrechtlichen Vorschriften a.F. nicht genehmigungsfähig, wodurch nach § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis bestand. Zur Ermöglichung der Umsetzung des geplanten Vorhabens beschloss das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in seiner Sitzung am 18. Oktober 2022 die Aufstellung des sich derzeit im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Amtsblattveröffentlichung erfolgte am 25.10.2022 (ABl. Nr. 44 / 4. November 2022 S. 2995). Das geplante Vorhaben ist Basis der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs, der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Vorhabengrundstück sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde (in Berlin gemäß § 1 AGBauGB der Bezirk) ihre generelle Zustimmung zur Umsetzung des geplanten Vorhabens zum Ausdruck gebracht sowie die Vereinbarkeit mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt.

Am 30. Oktober 2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BT-Drs. 21/781 (neu)) in der Ausschussfassung (BT-Drs. 21/2109) in Kraft, in dessen Zuge u.a. die Möglichkeiten für Befreiungen vom geltenden Planungsrecht für den Wohnungsbau erweitert wurden. In Folge wurden Beschleunigungsmöglichkeiten für das geplante Vorhaben geprüft. Aufgrund der Betroffenheit der Grundzüge der Planung liegen weiterhin keine Voraussetzung für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauGB vor. Der im Berliner Leitfadens Wohnungsbau-Turbo beschriebenen Prüfkaskade folgend wurde aus diesem Grund im nächsten Schritt die Anwendung des novellierten § 31 Abs. 3 BauGB geprüft. Dies ist bei laufenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahren ausdrücklich möglich, um die Vorhabenzulassung zu beschleunigen. Die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht es nunmehr, zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erteilen, selbst wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Voraussetzung für die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus ist, dass diese auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Gemeinde Ihre Zustimmung erteilt.

Das geplante Vorhaben weist laut Nutzungsberechnung des ÖbVI eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 958,30 m² auf. Die GR-Grenze nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird weit unterschritten, sodass davon auszugehen ist, dass mit dem Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, wodurch die Eingangsvoraussetzung zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt wird.

Es handelt sich bei dem Vorhaben mit dem Einzelhandelsbetrieb zwar um kein reines Wohngebäude, jedoch ist nach dem Berliner Leitfadens Wohnungsbau-Turbo eine ausschließliche Wohnnutzung für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Andere Nutzungen jenseits des Wohnens dürfen dabei aber nur von einer untergeordneten Bedeutung sein. Laut o.g. Leitfadens dürfte das der Fall sein, wenn in einem Wohngebäude (das entsprechend deutlich überwiegend dem Wohnen dient) auch ein Laden im Erdgeschoss zugelassen werden soll. Bzgl. des Ladenbegriffs kann hier auf § 4 BauNVO abgestellt werden, da der Bebauungsplan IX-194 für das Grundstück sowie das umliegende Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, in dem ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden planungsrechtlich zulässig ist. Der geplante Lebensmittelmarkt liegt mit einer Verkaufsfläche von 528,81 m² deutlich unter der mehrfach in der Rechtsprechung bestätigten Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben von 800 m² Verkaufsfläche und erfüllt nach den einschlägigen Kommentierungen zu § 4 Abs. 2 BauNVO die dort angeführten Voraussetzungen, weshalb er dem Ladenbegriff entspricht (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 160. EL August 2025, BauNVO § 4 Rn. 35-55). Der Anteil der Einzelhandelsnutzung mit einer GF von 865,02 m² beträgt 30,6 % an der Gesamt-GF von 2.828,04 m² und ist insofern bezüglich der Geschossfläche von untergeordneter Bedeutung. Auch in der Wahrnehmung aus dem öffentlichen Straßenraum ordnet sich der Lebensmittelmarkt mit seiner Lage im Erdgeschoss der Wohnnutzung in den drei darüberliegenden Geschossen unter.

Die Prüfung auf Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen ist durch die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erstellten Fachuntersuchungen erfolgt. Die Planunterlagen des geplanten Vorhabens sowie die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs wurden entsprechend der Ergebnisse angepasst. Im Ergebnis ist das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar, zur Sicherung der im Aufstellungsverfahren ermittelten öffentlichen Belange erfolgen entsprechende Nebenbestimmungen im Bescheid.

Die eingereichten Planunterlagen entsprechen dem abgestimmten städtebaulichen Konzept und stehen den vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE nicht entgegen. Die Zustimmung der Gemeinde zu den planungsrechtlichen Abweichungen gemäß § 36a BauGB wird über eine Vorlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes eingeholt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB werden unter Vorbehalt der Zustimmung des Bezirksamtes als gegeben angesehen.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Beantragt ist der Neubau eines Wohngebäudes mit einem integrierten, nicht großflächigen Einzelhandelsmarkt. Mit dem Vorhaben sollen 13 Wohnungen mit einer Geschossfläche von 1.963,02 m² (Wohnfläche = 1.372,89 m²) und ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von 865,02 m² (Verkaufsfläche = 528,81 m²) geschaffen werden. Im Erdgeschoss, welches überwiegend der Einzelhandelsnutzung samt Anlieferung dienen soll, weist der Baukörper einen unregelmäßigen Grundriss auf, welcher die Grundstückstiefe erheblich ausnutzt. Die drei Obergeschosse inklusive des in Teilen zurückgestaffelten obersten Vollgeschosses sollen der Wohnnutzung dienen und überdecken als Eckbebauung das Erdgeschoss nur straßenseitig. Das oberste Vollgeschoss springt zur Betonung der Ecke von dieser aus nach ca. 40 Prozent der Fassadenlänge straßenseitig zurück, an den Stirnseiten ist es vollständig zurückgestaffelt. Im Untergeschoss, welches das Erdgeschoss vollständig unterkellert, soll unter anderem eine Tiefgarage mit elf Stellplätzen für Kund*innen des Einzelhandelsmarktes entstehen. Das Dach des Einzelhandelsmarktes soll begrünt und für die Bewohnenden zugänglich gemacht werden sowie zur Herstellung des notwendigen Kinderspielplatzes dienen.

Das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Trabener Straße 2 wird nach dem geltenden Planungsrecht nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Für das Grundstück gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-194, festgesetzt am 04.11.2002 (GVBl. S. 327). Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 4 BauNVO 1990 als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie 3 Vollgeschossen in abweichender Bauweise festgesetzt; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer straßenseitigen Gebäudelänge von höchstens 20 m. Die Höhe baulicher Anlagen darf 13,0 m über der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die zulässige Bebauungstiefe beträgt 20 m für bauliche Anlagen, die das Grundstück überbauen sowie 30 m für Tiefgaragen - jeweils gemessen von der straßenseitigen Baugrenze. Die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich nach der BauNVO 1990.

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sind die Nutzungsarten Wohnen und Einzelhandel nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.

Zu Abweichung Nr. 1 und 2:

Mit dem Vorhaben ist gemäß Nutzungsberechnung des ÖbVI vom 16.01.2026 eine Überschreitung der GRZ der Hauptanlagen (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) um 0,29 auf 0,49 verbunden. Zudem soll die GRZ der Haupt- und Nebenanlagen (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) um 0,39 auf 0,69 überschritten werden. Die Überschreitungen sind weitgehend auf die bauliche Ausprägung des Erdgeschosses aufgrund dessen Nutzung durch den Einzelhandelsbetrieb zurückzuführen.

In Zusammenhang mit der erforderlichen Befreiungsentscheidung ist zu würdigen, dass das Grundstück gemäß Bauakte bereits im Bestand mit einem Lebensmittelmarkt mit einer GR von ca. 611 m² bebaut und - nach überschlägiger Berechnung - durch Nebenanlagen auf weiteren ca. 618 m² versiegelt ist, wodurch die zulässige GRZ II um 0,33 auf 0,63 überschritten wird.

Die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE durch eine Baukörperfestsetzung sowie die Textliche Festsetzung 2.1. eingeräumte Grundfläche von Haupt- und Nebenanlagen wird von dem beantragten Vorhaben eingehalten. Die eingereichten Bauvorlagen stehen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-82 VE nicht entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Bezirk die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt. Gegen die Überschreitung der GRZ I und II bestehen damit keine städtebaulichen Bedenken. Ich stimme daher der Befreiung für die Überschreitung der GRZ I von 0,2 um 0,29 auf 0,49 gem. § 31 Abs. 3 BauGB sowie der Überschreitung der GRZ II von 0,3 um 0,39 auf 0,69 gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO zu.

Zu Abweichung Nr. 3:

Mit dem geplanten Neubau ist eine Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein VG auf insgesamt 4 VG vorgesehen.

Das oberste Geschoss des geplanten Neubaus soll straßenseitig, von der Ecke Trabener Straße / Winkler Straße aus jeweils nach ca. 40 Prozent der Fassadenlänge, um 2 m in der Winkler Straße / 1,70 m in der Trabener Straße zurückgestaffelt werden. Es stellt bauordnungsrechtlich jedoch ein Vollgeschoss dar.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE für das hier beantragte Vorhaben sieht die Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse durch die Festsetzung von vier Vollgeschossen als Höchstmaß im Bereich des Hauptbaukörpers ausdrücklich vor. Die eingereichten Bauvorlagen stehen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-82 VE nicht entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Bezirk die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt. Gegen die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse bestehen damit keine städtebaulichen Bedenken. Ich stimme daher der Befreiung für die Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein VG auf insgesamt 4 VG gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu.

Zu Abweichung Nr. 4:

Mit dem geplanten Vorhaben wird eine GFZ von 1,46 erreicht. Auf den gemäß Festsetzung des Bebauungsplans IX-194 zzgl. zur zulässigen GFZ von 0,4 ausnahmsweise zulässigen GFZ-Anteil in Nichtvollgeschossen von bis zu 0,1 ist hier nicht abzustellen, da das oberste Geschoss des Vorhabens zwar ein Staffelgeschoss, bauordnungsrechtlich jedoch ein Vollgeschoss ist.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE für das hier beantragte Vorhaben sieht die Überschreitung der GFZ, resultierend aus der Baukörperfestsetzung, ausdrücklich vor. Die eingereichten Bauvorlagen stehen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-82 VE nicht entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Bezirk die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt. Gegen die Überschreitung der GFZ bestehen damit keine städtebaulichen Bedenken. Ich stimme

daher der Befreiung für die Überschreitung der GFZ von 0,4 um 1,06 auf 1,46 gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu.

Zu Abweichung Nr. 5:

Der geplante Neubau überschreitet die zulässige Bebauungstiefe von 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an, im Erdgeschoss um ca. 4,70 m bis auf ca. 24,70 m in der Winkler Straße und um ca. 9,50 m bis auf ca. 29,50 m in der Trabener Straße.

Es ist zu würdigen, dass die Überschreitung nur im Erdgeschoss zugunsten der Ladennutzung vorgesehen ist. In den darüberliegenden Wohnetagen (1. - 3. OG) wird die zulässige Bebauungstiefe mit maximal 13,40 m in der Winkler Straße und maximal 13 m in der Trabener Straße eingehalten.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE für das hier beantragte Vorhaben sieht die Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe durch die Baukörperfestsetzung ausdrücklich vor. Die eingereichten Bauvorlagen stehen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-82 VE nicht entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Bezirk die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt. Gegen die Überschreitung der Bebauungstiefe bestehen damit keine städtebaulichen Bedenken. Ich stimme daher der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe von 20 m um ca. 4,70 m bis auf ca. 24,70 m in der Winkler Straße / um ca. 9,50 m bis auf ca. 29,50 m in der Trabener Straße gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu.

Zu Abweichung Nr. 6:

Das geplante Vorhaben sieht eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 13 m auf 15,40 m (OK Attika des Hauptbaukörpers) bzw. bis auf 16,60 m (OK Technik) vor.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE für das hier beantragte Vorhaben sieht die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (OK) von 60 m über NHN als Höchstmaßoberkante im Bereich des Hauptbaukörpers ausdrücklich vor. Über die textliche Festsetzung 2.3 sind weitere untergeordnete Dachaufbauten, die nicht dominant im Ortsbild in Erscheinung treten sollen, bis zu einer Höhe von 2 m vorgesehen. Die eingereichten Bauvorlagen stehen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-82 VE nicht entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Bezirk die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt. Gegen die Überschreitung der Gebäudehöhe bestehen damit keine städtebaulichen Bedenken. Ich stimme daher der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 13 m um 2,40 m bis auf 15,40 m (OK Attika des Hauptbaukörpers) bzw. um 3,60 m bis auf 16,60 m (OK Technik) gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu.

Zu Abweichung Nr. 7:

Der geplante Neubau überschreitet die zulässige Gebäudelänge in der Winkler Straße um 21 m auf eine Gesamtlänge von 41 m. Davon sind 4,70 m auf die eingehauste und um 2,0 m von der

Fluchtlinie zurückgesetzte Anlieferzone des Lebensmittelmarktes im EG zurückzuführen, wodurch sich eine Gebäudelänge des Hauptbaukörpers in der Winkler Straße von 36,30 m ergibt. In der Trabener Straße beträgt die Überschreitung 15,78 m auf eine Gesamtlänge von 35,78 m.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE für das hier beantragte Vorhaben sieht die Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen ausdrücklich vor. Die eingereichten Bauvorlagen stehen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-82 VE nicht entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Bezirk die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt. Gegen die Überschreitung der Gebäudelänge bestehen damit keine städtebaulichen Bedenken. Ich stimme daher der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge von 20 m um 21 m bis auf 41 m in der Winkler Straße / um 15,78 m bis auf 35,78 m in der Trabener Straße gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu.

Zu Abweichung Nr. 8:

Das beantragte Vorhaben sieht eine Überschreitung der Baugrenze im Eckbereich Trabener Straße / Winkler Straße durch Loggien um bis zu 2,50 m auf der gesamten Länge der Baugrenze vor, die insofern nur über eine Befreiungsentscheidung zugelassen werden kann.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE für das hier beantragte Vorhaben sieht die beschriebene Überschreitung der Baugrenze durch Loggien durch die Baukörperfestsetzung ausdrücklich vor. Die eingereichten Bauvorlagen stehen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-82 VE nicht entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Bezirk die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt. Gegen die Überschreitung der Gebäudelänge bestehen damit keine städtebaulichen Bedenken. Ich stimme daher der Befreiung für die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze im Eckbereich Trabener Straße / Winkler Straße durch Loggien um bis zu ca. 2,50 m auf der gesamten Länge der Baugrenze gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu.

Zu Abweichung Nr. 9:

Mit dem geplanten Vorhaben wird die Baugrenze durch 7 Kellerlichtschächte überschritten.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE für das hier beantragte Vorhaben sieht die Baugrenzenüberschreitung für diese untergeordneten Bauteile durch die Textliche Festsetzung 3.2. ausdrücklich vor. Die eingereichten Bauvorlagen stehen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-82 VE nicht entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Bezirk die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt. Gegen die Errichtung der o.g. untergeordneten Bauteilen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche bestehen damit keine städtebaulichen Bedenken. Ich stimme daher der Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile in Form von 7 Kellerlichtschächten auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO zu.

Zu Abweichung Nr. 10:

Im Zuge des geplanten Vorhabens ist die Errichtung von Nebenanlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche vor der Baugrenze vorgesehen, betreffend 30 Fahrradstellplätze, ein Abholplatz für Mülltonnen sowie zwei unterirdische Rigolen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE für das hier beantragte Vorhaben sieht die Errichtung von Nebenanlagen vor der Baugrenze durch die Textliche Festsetzung 2.1. ausdrücklich vor. Die eingereichten Bauvorlagen stehen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-82 VE nicht entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Bezirk die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt. Gegen die Errichtung der o.g. Nebenanlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche bestehen damit keine städtebaulichen Bedenken. Ich stimme daher der Errichtung von Nebenanlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche vor der straßenseitigen Baugrenze (hier: 30 Fahrradstellplätze, ein Abholplatz für Mülltonnen, zwei unterirdische Rigolen) auf Grundlage von § 14 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO zu.

Zu Abweichung Nr. 11:

Das beantragte Vorhaben sieht eine Überschreitung der Höhenlage der Tiefgarage i.V.m. einer Unterschreitung der zwingend anzulegenden Erdaufschüttung über der Deckenoberkante der Tiefgarage von mindestens 0,60 m Höhe um 0,25 m auf 0,35 m vor.

Im Rahmen der erforderlichen Befreiungsentscheidung wird gewürdigt, dass dieser Bereich nur einen ca. 22 m² großen Teil der Zufahrtsrampe, die aus Immissionsschutzgründen weitestmöglich eingehaust werden soll, betrifft. Der restliche Teil der Tiefgarage soll mit dem Gebäude überbaut werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-82 VE für das hier beantragte Vorhaben billigt die Höhenlage der Tiefgarage und sieht eine Erdaufschüttung von mindestens 0,35 m durch die Textliche Festsetzung 4.3. ausdrücklich vor. Die eingereichten Bauvorlagen stehen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-82 VE nicht entgegen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Bezirk die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit seinen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestätigt. Gegen die Unterschreitung der Höhe der zwingend anzulegenden Erdaufschüttung bestehen damit keine städtebaulichen Bedenken. Ich stimme daher der Befreiung für die Überschreitung der Höhenlage der Tiefgarage i.V.m. der Unterschreitung der anzulegenden Erdaufschüttung über der Deckenoberkante der Tiefgarage von mindestens 0,60 m um 0,25 m auf 0,35 m gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu.

Auflagen

Zur Durchsetzung städtebaulich bedeutsamer Belange bitte ich, die folgenden Auflagen in Bescheid aufzunehmen.

1. Die Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB können nur für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie für andere Nutzungen von einer in Bezug auf die Wohnnutzung deutlich untergeordneten Bedeutung (hier: Laden) erteilt werden. Die für Wohnzwecke vorgesehenen Flächen dürfen nur zu eben diesen genutzt werden; andere Nutzungen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind ausgeschlossen.
2. Im Rahmen der erforderlichen planungsrechtlichen Ermessensentscheidungen erfolgte die Beurteilung der städtebaulichen Vertretbarkeit anhand des vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzepts. Wegen der hier im Einzelfall zugelassenen planungsrechtlichen Abweichungen bedürfen weitere, über diesen Bescheid hinausgehende Nutzflächen, auch solche, die keine Aufenthaltsraumqualität aufweisen (wie z. B. Aufdachterrassen), zusätzliche Auf- und Anbauten (insbesondere Gebäudetechnik) oder weitere bauliche Anlagen außerhalb der genehmigten Kubatur, der vorherigen Zustimmung des Fachbereichs Stadtplanung.
3. Die ebenerdigen Grundstücksfreiflächen und die Flachdachbereiche des EG sowie des 3. OG sind antragsgemäß und wie in den Bauvorlagen dargestellt und beschrieben zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und entsprechend zu unterhalten. Die Begrünung ist bei Abgang nachzupflanzen.
4. Auf dem in den Bauvorlagen dargestellten Biodiversitätsdach in den Flachdachbereichen des 3. OG ist pro angefangener 10,0 m² Fläche mindestens ein Biotopelement einzubringen, von denen mindestens 50 Prozent Totholzelemente sein müssen.
5. Auf den im „Lageplan Außenanlagen Hauptdach“ als mögliche Aufstellflächen für PV bezeichneten Flächen ist in Kombination mit der Dachbegrünung eine Photovoltaikanlage vorzusehen. Die PV-Anlage sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über der in den Bauvorlagen dargestellten OK Attika von 15,40 m errichtet werden und müssen mindestens im Maß ihrer Höhe von der Außenkante des obersten Geschosses zurücktreten. Für die ausreichende Belichtung der Dachbegrünung ist ein erforderlicher Abstand zwischen Oberkante Substrat und Unterkante der PV-Module von 30 cm sowie ein erforderlicher Abstand von mindestens 50 - 80 cm (je nach Ausrichtung) zwischen den Modulreihen einzuhalten.

gez. Nitsch