

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4-83 VE

für das Grundstück Hubertusallee 1 und das Flurstück 5/458 im
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

BERLIN



Bezirksamt
Charlottenburg-Wilmersdorf

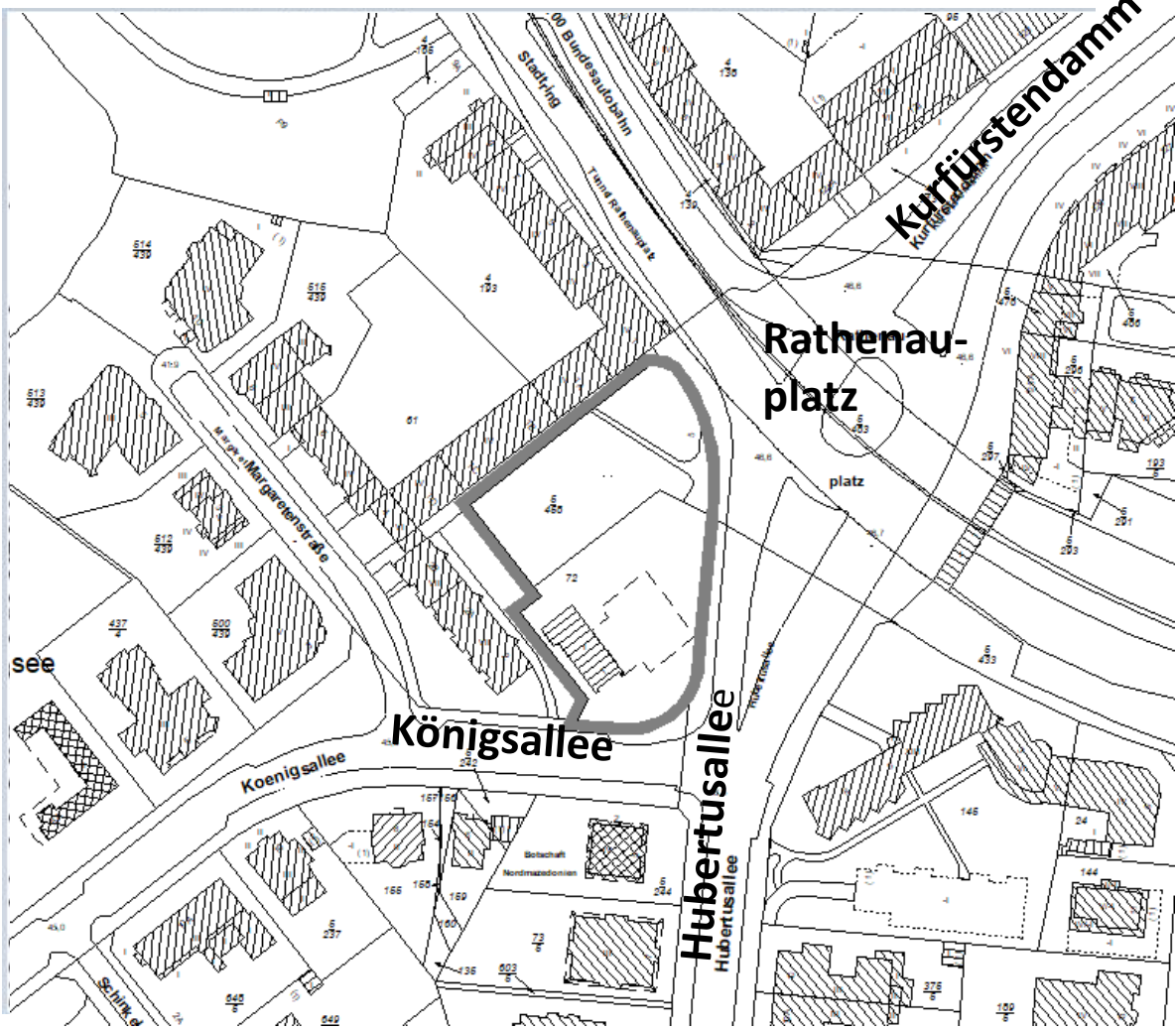


Abb. 1: Geltungsbereich, Quelle: Karte von Berlin (fisbroker)

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Das Grundstück Hubertusallee 1 befindet sich mit seiner Lage – am südwestlichen Rand des Rathenauplatzes, einem bedeutsamen innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt und gleichzeitig am nördlichen Rand der „Villenkolonie“ des Ortsteils Grunewald – am Schnittpunkt sehr unterschiedlich geprägter Stadtquartiere. Der Rathenauplatz mit seiner ihn umgebenden Bebauung weist sowohl stilistisch als auch in der Höhenentwicklung eine äußerst heterogene bauliche Gestaltung auf.

Mit einer geplanten Bebauung am Standort soll der besonderen Lage am Ausgang des Kurfürstendamms und am Eingang zum Ortsteil Grunewald entsprechend, gestalterisch und funktional ein markanter Akzent gesetzt werden. Für den Stadtraum des Rathenauplatzes selbst wird mit dem Ziel einer Steigerung der Stadtraumqualität eine zwischen den bestehenden baulichen Elementen, unter Wahrung der Wirkung der vorhandenen denkmalgeschützten Bauwerke, eine vermittelnde städtebaulich-architektonische Lösung angestrebt.

Die Eigentümerin des Grundstücks Hubertusallee 1 verfolgt das Ziel einer Entwicklung der hier betrachteten Flächen zu einem architektonisch signifikanten und raumbildenden, vornehmlich durch Büro-, Dienstleistungs- und Hotelnutzung sowie ggf. mit anteiliger Wohnnutzung geprägten Standort. Die im Vermögen des Bezirkes befindliche, nordwestlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Flurstück 5/458 soll als öffentliche Parkanlage festgesetzt und in Form eines für die Öffentlichkeit nutzbaren Stadtplatzes gestaltet werden.

Die dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende, aus einem durchgeführten Werkstattverfahren siegreich hervorgegangene Planung des Architekturbüros Max Dudler sieht die Bebauung des Grundstücks mit einem in der Höhe gestaffelten 3-teiligen Gebäudekomplex vor. Neben einem zum Rathenauplatz ausgerichteten 16-geschossigen und bis zu einer Höhe von ca. 59,90 m aufsteigenden Baukörper ist ein zur südlich gelegenen Bestandsbebauung vermittelndes Gebäude geplant, dass sich in seiner Höhe an dem Gebäude Margarethenstraße 2 orientiert. Beide Baukörper werden durch ein 3-geschossiges Bauwerk verbunden.

Die Möglichkeit einer Wohnnutzung in Teilen der vornehmlich gewerblich zu nutzenden Gebäude sowie das Erfordernis und der Umfang diesbezüglich spezifischer Festsetzungen sollen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens geprüft werden.

Das Vorhabengrundstück liegt in einem stark immissionsbelasteten Bereich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden mit Blick auf die in Betracht gezogenen Nutzungen und die sicherzustellenden gesunden Arbeits- bzw. Wohnverhältnisse über entsprechende Fachuntersuchungen die jeweils zu beachtenden Maßgaben und die Erfordernisse von gesonderten Immissionsschutzfestsetzungen zu ermitteln sein.

Bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts die Weiterentwicklung des Bereiches nur sehr eingeschränkt möglich. Das dargestellte Planungskonzept ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich zu gewährleisten.

Mit der Planung sind die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt. Die Aufstellung erfolgt entsprechend im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

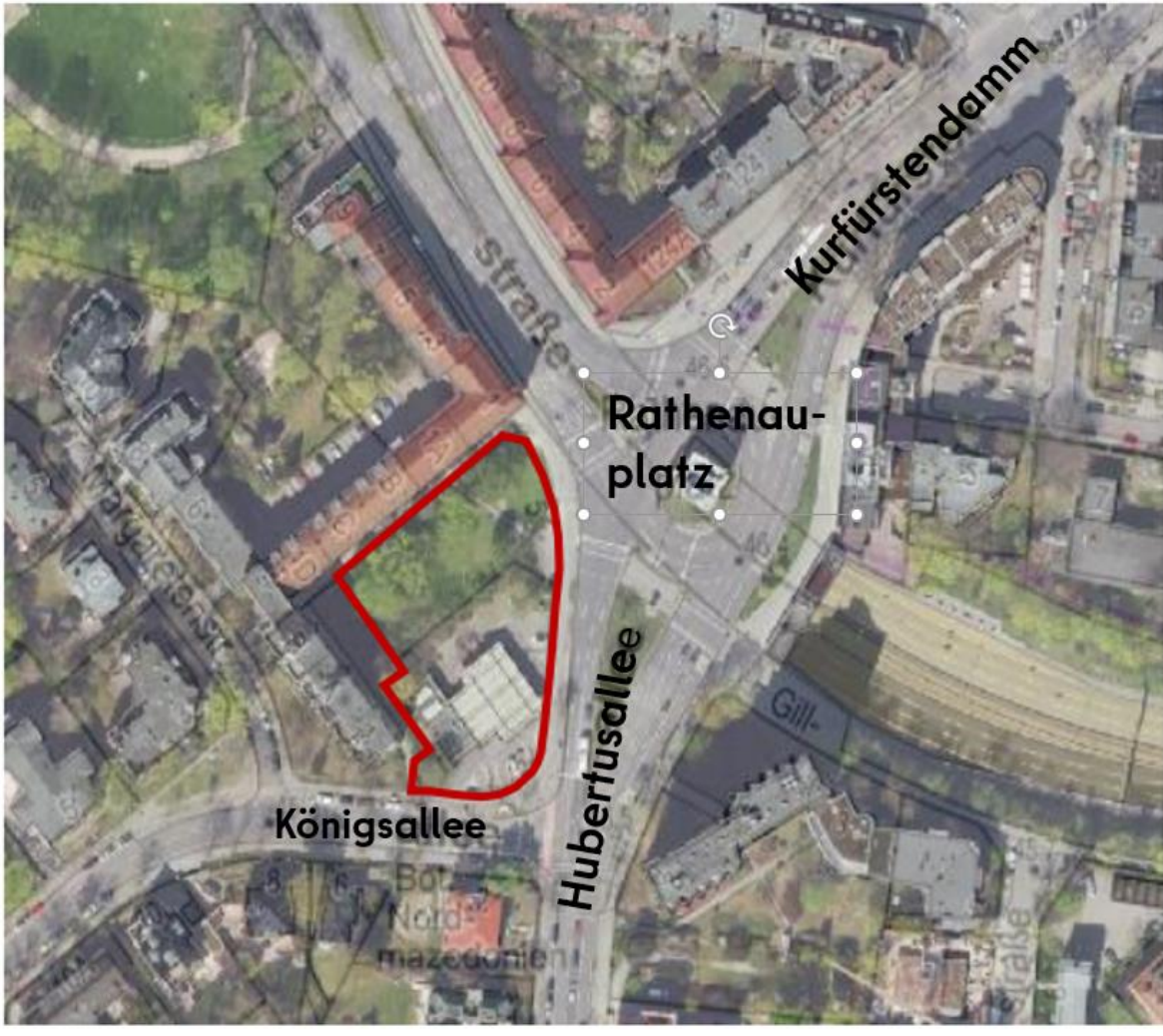


Abb. 2: Luftbild 2023, Quelle: FISbroker

2 STADTRÄUMLICHE UND STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 4-83 VE umfasst mit dem Grundstück Hubertusallee 1 (1852 m²) und mit dem Flurstück 4/458 (1704 m²) eine insgesamt 3556 m² große Fläche am Rathenauplatz im Übergangsbereich zwischen den landschaftsgeprägten Wohnbereichen des Ortsteils Grunewald und dem Zentrumsbereich entlang des Kurfürstendamms sowie in räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A 100. Auf dem Grundstück Hubertusallee 1 wird derzeit eine Tankstelle betrieben; das bezirkseigene Flurstück 5/458 besteht aus einer Rasenfläche mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand.

Geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich ist der Baunutzungsplan i.V. mit den Vorschriften der BauOBl n 58 sowie den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans IX-A. Hiernach ist für den geplanten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 festgesetzt. (GRZ 0,3, GFZ 1,2 Anzahl der Vollgeschosse: vier)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) stellt die Flächen des geplanten Geltungsbereichs als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar.

3 VORGESEHENER PLANINHALT

Art der baulichen Nutzung:
Der Projektplanung entsprechend ist zur Regelung der zulässigen Art der Nutzung die Festsetzung eines Kerngebiets gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sollen im weiteren Verfahren für unzulässig erklärt werden.

Nach erfolgter Überprüfung soll ggf. über eine entsprechende Gliederung gemäß § 7 Absatz 4 BauNVO ein Anteil der Geschossfläche einer Wohnnutzung vorbehalten werden.

Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:
Die entsprechenden Festsetzungen sollen auf Grundlage der vorliegenden Projektplanung über eine Baukörperfestsetzung und Festsetzungen der zulässigen Geschosszahlen i.V. mit den zulässigen Gebäudehöhen erfolgen. Für den südlichen Baukörper wird die zulässige Höhe und Geschosszahl, in Orientierung an der Bestandsbebauung auf dem Nachbargrundstück Margaretenstraße 2 und auf Grundlage einer konkretisierten Entwurfsplanung noch ermittelt. Im weiteren Verfahren werden weitere erforderliche differenzierte Festsetzungserfordernisse geprüft.

Die geplanten Baukörper weisen eine Grundfläche von insgesamt ca. 1000 m² und eine Geschossfläche von ca. 10.100 m² auf. Auf das geplante Baugebiet mit dem Grundstück Hubertusallee 1 bezogen wird nach dem derzeitigen Entwurfsstand die Grundflächenzahl ca. 0,5 und die Geschossflächenzahl ca. 5,5 betragen.

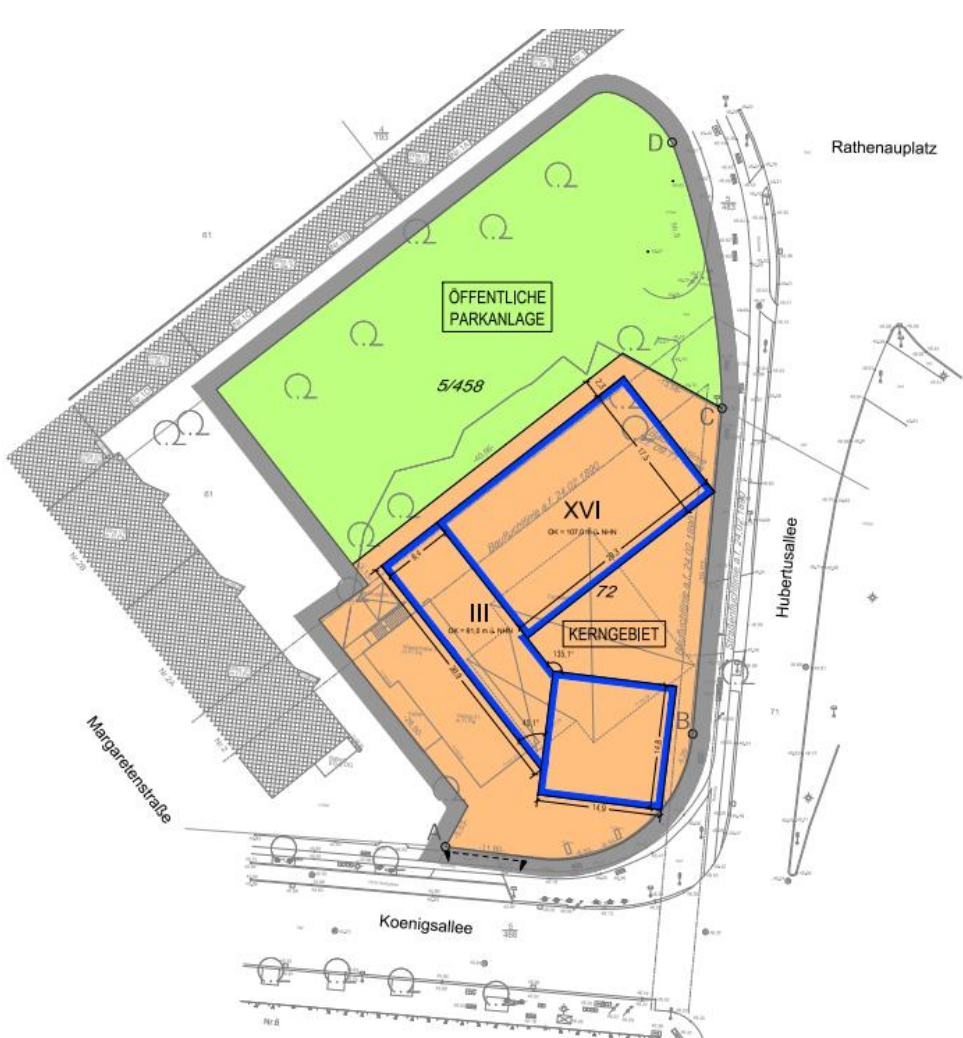


Abb. 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-83 VE

4 IHRE MÖGLICHKEIT DER BETEILIGUNG

Sie haben nach § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, sich an der Planung zu beteiligen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung hierzu Stellungnahmen abzugeben. Das Anhörungsergebnis wird in die weitere Planung einfließen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-83 VE wird gemäß § 3 Abs. 1 des Planungssicherungsgesetzes (PlanSiG) im Internet unter www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter www.mein.berlin.de vom **12. Februar 2024** bis **einschließlich 12. März 2024** bereit gehalten. Gemäß § 3 Absatz 2 des PlanSiG besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Unterlagen im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT - Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zu folgenden Zeiten einzusehen:

Jeweils **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 unter der Rufnummer 9029-15153 auch außerhalb dieser Sprechzeiten.

5 WEITERE SCHRITTE

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden alle schriftlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geprüft und einer Abwägung unterzogen. Über das Ergebnis können Sie sich im Rahmen der im weiteren Verfahren folgenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informieren.