



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4-84 VE

für das Grundstück Wilmersdorfer Straße 82-83 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

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

## 1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-84 VE ist ein Antrag der Vorhabenträger, der beabsichtigt, auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 82-83 ein Neubauvorhaben zu realisieren. Das Projekt kann auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans VII-153 nicht zugelassen werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht mithin ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltsprüfung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erfolgen. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 9. Mai 2023 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst.

## 2 STADTRÄUMLICHE UND STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-84 VE befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Ortsteil Charlottenburg, nahe dem südlich gelegenen Kurfürstendamm. Er liegt unmittelbar nördlich des Adenauerplatzes zwischen Lewishamstraße und Wilmersdorfer Straße. Die besondere stadträumliche Bedeutung des Plangebiets ergibt sich aus der Lage am Adenauerplatz, dessen nördliche Platzkante städtebaulich definiert werden soll. Darüber hinaus bildet das Grundstück das Entree zur Wilmersdorfer Straße. Das Umfeld des Geltungsbereichs ist durch dichte innerstädtische Bebauung geprägt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Blockrandbebauung, die zumeist zwischen 1900 und 1918 entstanden ist. Die Gebäude verfügen über Seitenflügel und z. T. Quergebäude mit fünf bis sechs Vollgeschossen. Entlang der Lewishamstraße sind die benachbarten Baublöcke stark durch die Verkehrsplanung der 1970er Jahre geprägt, die im Zuge der Straßenverbindung zwischen Kaiser-Friedrich-Straße und Kurfürstendamm zur teilweisen Auflösung gewachsener Blockstrukturen geführt hat. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs beginnt der Straßentunnel Adenauerplatz, der den Kurfürstendamm unterquert.



Abb. 1: Geltungsbereich, Quelle: Luftbild (FIS-broker)

## 3 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

### Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits im Jahr 2010 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 4-39 gefasst, dessen Geltungsbereich neben dem Vorhaben Grundstück Wilmersdorfer Straße 82-83 auch das Grundstück Sybelstraße 56 umfasste. Im Jahr 2014 wurde das Grundstück Wilmersdorfer Straße 82-83 durch den Vorhabenträger erworben. In der Folge wurden seitens des Vorhabenträgers bis zum Jahr 2018 verschiedene Planungsvarianten zur Entwicklung des Grundstücks an das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf herangetragen, über deren Realisierung aber zunächst kein Einvernehmen hergestellt werden konnte.

### Platzgestaltung Adenauerplatz

Im Jahr 2021 stellte das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf eine Untersuchung zur Veränderung der Verkehrsführung der Wilmersdorfer Straße vor, die eine Optimierung der Platzsituation des Adenauerplatzes zum Ziel hatte. Hierdurch sollte die Möglichkeit eröffnet werden, das Vorhaben stärker zum Adenauerplatz hin auszurichten. Auf Basis dieser Untersuchung wurde eine städtebauliche Variantenuntersuchung durch das Bezirksamt beauftragt und

durchgeführt. Zur Diskussion gestellt wurden verschiedene Varianten, die eine Vergrößerung des Baugrundstückes mit dem Ziel der Ausbildung einer Platzkante zulasten der öffentlichen Straßenverkehrsfläche beinhalten. Im Anschluss daran wurden verschiedene Varianten der Bebauung im Auftrag des Vorhabenträgers untersucht und im Frühjahr 2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung der BVV-Charlottenburg-Wilmersdorf sowie im Baukollegium der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vorgestellt. Auf Grundlage der daraus erfolgten Empfehlungen wurde das hier vorgestellte Konzept erarbeitet. Es ist nunmehr Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

### Beschreibung des Vorhabens

Der geplante Neubau schließt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung an. Gleichzeitig bildet er eine neue Stadtkante zum Adenauerplatz. Dieser profitiert von der beabsichtigten Grundstücksarrondierung an dieser Stelle. Eine in Erwägung gezogene Neuordnung des Straßenraumes bietet gegebenenfalls die Möglichkeit, diesen Stadtraum deutlich aufzuwerten.



Abb. 2: Dachaufsichtsplan, Quelle: Eike Becker\_Architekten

In der Wilmersdorfer Straße soll ein siebengeschossiges Wohnhaus mit einem Staffelgeschoss entstehen. An der Lewishamstraße ist ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit einem Staffelgeschoss geplant. Den Abschluss nach Süden bildet ein sechsgeschossiges Geschäfts- und Bürogebäude mit einem zwölfgeschossigen Büroturm (einschließlich Technikgeschoss) an der Ecke Lewishamstraße/Adenauerplatz. Eine zweigeschossige Kolonnade soll eine Verbindung zum öffentlichen Raum herstellen.



Abb. 3: Visualisierung, Quelle: Eike Becker\_Architekten



Abb. 4: Visualisierung, Quelle: Eike Becker\_Architekten

Der ca. 43 m hohe Büroturm, dessen Proportion die Vertikale betont und dadurch schlanker wirken soll, nimmt die Höhe des benachbarten Hotelgebäudes (Lewishamstr. 1) auf. Auf insgesamt ca. 16.000 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche sollen Büroflächen, bis zu 40 Wohnungen sowie Gewerbeflächen entstehen. Letztere sollen im Erdgeschoss zu einer Belebung an der Wilmersdorfer Straße, der Lewishamstraße und zum

Adenauerplatz hin beitragen. Die geplante Tiefgaragenzufahrt soll in das Gebäude integriert werden und wie bisher über die Lewishamstraße erfolgen. Der gemäß Bauordnung Berlin erforderliche Kinderspielfeld ist im geplanten Innenhof vorgesehen.



Abb. 5: Massenvisualisierung Nord-West, Quelle: Eike Becker\_Architekten



Abb. 6: Massenvisualisierung Süd-West, Quelle: Eike Becker\_Architekten



Abb. 7: Massenvisualisierung Süd, Quelle: Eike Becker\_Architekten

## 4 IHRE MÖGLICHKEIT ZUR 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.

Die Planung wird im Internet unter [www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de) sowie unter [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) (Beteiligungsportale des Landes Berlin) vom **15. Mai 2023** bis **einschließlich 16. Juni 2023** bereitgestellt.

In diesem Zeitraum besteht darüber hinaus, die Möglichkeit, die Unterlagen im **Stadtentwicklungsamt** Charlottenburg-Wilmersdorf, Fachbereich Stadtplanung, Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin, 5. OG, Zimmer 5102 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 9029-15152 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.