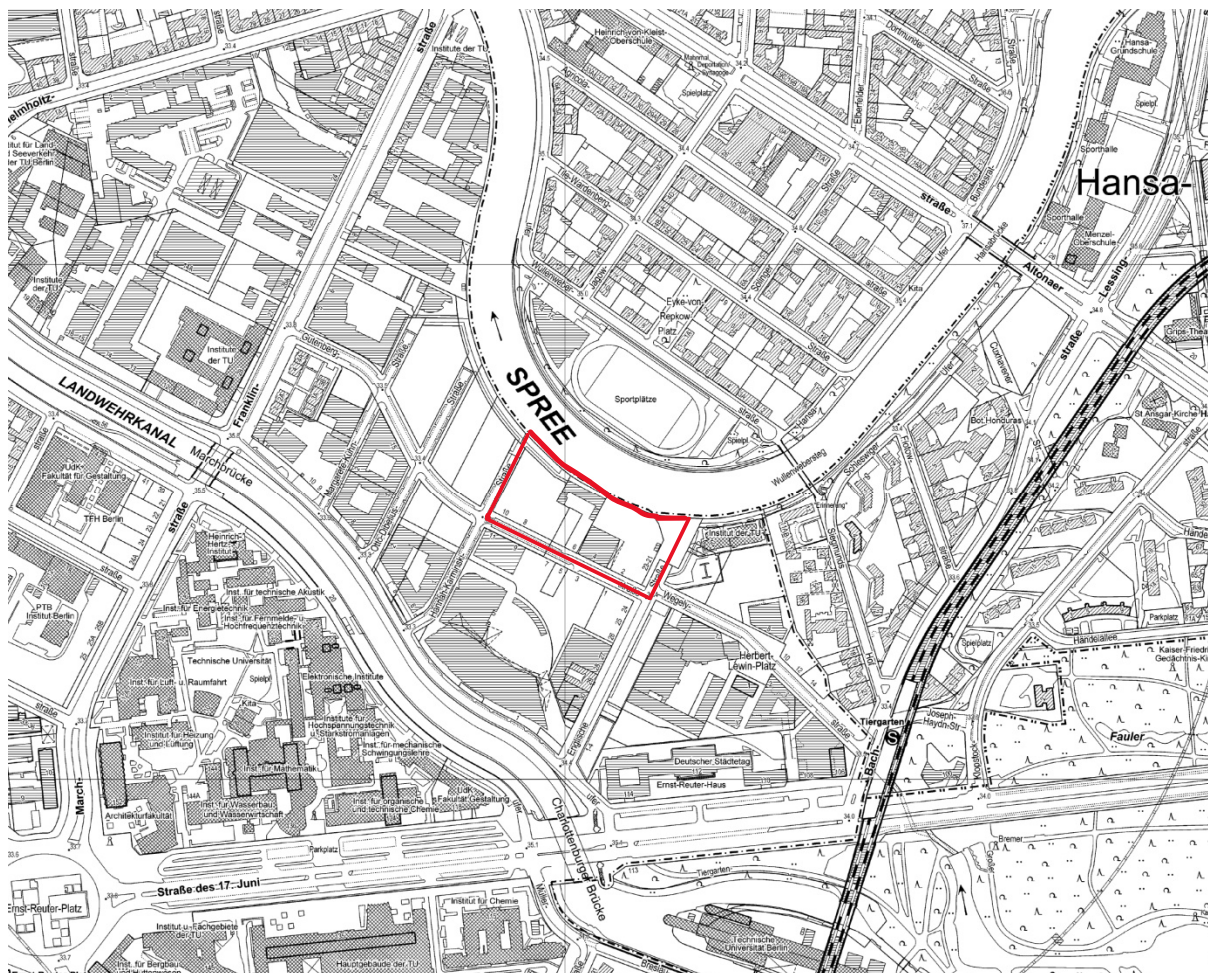


Begründung zum Bebauungsplan 4-60

für den Bereich zwischen Spree, Englische Straße, Gutenbergstraße und
Hannah-Karminski-Straße

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60

INHALTSVERZEICHNIS

A	allgemeiner Teil.....	4
I	Planungsgegenstand	4
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	6
II	Ausgangssituation	7
II.1	Beschreibung des Plangebiets.....	7
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen ..	16
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	34
IV	Planinhalt.....	36
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	36
IV.2	Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck	36
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	57
IV.4	Grünflächen.....	60
IV.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	61
IV.6	Immissionsschutz.....	63
IV.7	Klimaschutz und Energie.....	72
IV.8	Gestaltungsregelungen	74
IV.9	Sonstige Festsetzungen	74
IV.10	Nachrichtliche Übernahmen	75
IV.11	Hinweise	75
IV.12	Flächenbilanz	76
V	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	76
VI	Verfahren	78
VI.1	Vorbemerkung	78
VI.2	Verfahrensart	78
VI.3	Verfahrensschritte	80

VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	82
VII.1	Öffentliche Belange	83
VII.2	Private Belange	89
VIII	Auswirkungen der Planung	91
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	91
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	94
VIII.3	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen	96
VIII.4	Auswirkungen auf den Verkehr	98
VIII.5	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	99
VIII.6	Weitere Auswirkungen	99
B	Rechtsgrundlagen	101
C	Anhang	102
I	Textliche Festsetzungen	102

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Benachbart zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 wurden mit den festgesetzten Bebauungsplänen VII-272ba und VII-280 sowie 4-62 in den letzten Jahren die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers innerhalb der „Charlottenburger Spreestadt“ geschaffen. Diese Entwicklung soll nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 fortgesetzt werden. Das bisher gewerblich-industriell genutzte Gebiet soll einer Mischnutzung mit einer für die Berliner Innenstadtquartiere typischen Nutzungsdichte zugeführt werden. Das städtebauliche Konzept für die Spreestadt sieht die Ansiedlung von Kerngebiets- und Wohnnutzung sowie die Weiterentwicklung der Freiraumstrukturen vor. Da die festgesetzten Bebauungspläne VII-97 und VII-183 für die Umsetzung dieser Planungsziele keine Grundlage bieten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 4-60 erforderlich. Dadurch soll den aktuellen Investitionsabsichten eine planungsrechtliche Grundlage gegeben, die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die erforderliche Erschließung der Baufelder gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 4-60 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Intention der Planung ist die Umstrukturierung eines bislang vorwiegend gewerblich geprägten Teils des Quartiers „Charlottenburger Spreestadt“. Die Planung orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Vorangegangene Ergebnisse von Wettbewerbs- und Gutachterverfahren geben u.a. folgende Empfehlungen:

- eine städtische Entwicklung anzustreben,
- die Einbindung der Spree in diesen städtischen Raum,
- die qualifizierte Vernetzung mit dem umgebenden Verflechtungsbereich Hardenbergplatz / Bahnhof Zoo, Ernst-Reuter-Platz / TU, Hansaviertel / Tiergarten und Moabit sowie die Berücksichtigung des Bestandes.

Für das Plangebiet sieht der Bebauungsplan eine Neuordnung der Nutzungsstrukturen mit einer entsprechenden baulichen Dichte, die Ansiedlung von Kerngebiets- sowie Wohnnutzung und die Weiterentwicklung der Freiraumstrukturen vor.

Städtebauliches Leitbild

Das Plangebiet stellt einen weiteren Baustein innerhalb des neuen Quartiers in der Spreestadt dar, dessen Grundcharakteristik sich auf die typischen Berliner Innenstadtquartiere mit großzügigen und begrünten Straßenräumen und einer Straßenrandbebauung mit entsprechender Traufhöhe beruft.

Die Planungsziele, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen, werden wie folgt zusammengefasst:

- Schaffung eines weiteren Bausteins für das neue Innenstadtquartier Spreestadt Charlottenburg;
- Umnutzung der gewerblichen Baugebiete und Verdichtung der baulichen Nutzung durch den Bau von Büro-, Geschäfts- und Wohngebäuden;
- Festsetzung der öffentlichen Straßen zur Erschließung;
- Sicherung eines Raumkonzeptes für die öffentlichen Straßen durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien sowie der Höhe der straßenbegleitenden Bebauung, um stadtbildprägende Gestaltungs- und Bepflanzungsmerkmale umsetzen zu können;
- Sicherung des städtebaulichen Konzepts, welches als Ergebnis aus den vorgelaufenen Wettbewerben und Gutachterverfahren sowie den anschließenden Überarbeitungen hervorgegangen ist;
- Blockbildung mit Anordnung der Gebäude entlang der Straßen; Sichtbezüge zur Spree durch Gebäudezäsuren;
- Zuschnitt und Anordnung öffentlicher sowie privater Grün- und Freiflächen;
- Sicherung eines in eine Grünanlage eingebetteten öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der Spree als Teil des spreebegleitenden Uferweges.

Städtebauliches Gefüge

Die städtebauliche Struktur im Plangebiet fortsetzend, basiert der Städtebau auf dem Gedanken der weitgehenden Trennung zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Damit werden bisher industriell genutzte, nicht öffentlich zugängliche Betriebsgrundstücke reurbanisiert und in die städtebauliche Struktur integriert.

Das durch das Salzufer und den Neubau der Wegelystraße und die Verlängerung der Gutenbergstraße getragene Erschließungsnetz soll im Sinne von städtischen Straßen mit den für Berlin typischen und typologisierten Stadtkanten in überwiegend geschlossener Straßenrandbebauung ausgebildet werden, um dem Areal eine klare räumliche Struktur zu geben.

Im Zuge der Ausarbeitung städtebaulicher Entwürfe für die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Seitenstraßen im Bereich zwischen Englische Straße und Margarete-Kühn-Straße ist konzeptionell ausgehend von einer durchgehend geschlossenen Straßenrandbebauung zugunsten einer teilweisen Auflösung in Einzelbaukörper zum Spreeufer hin votiert worden.

Landschaftsplanerisches Leitbild

Die Ausbildung der wohnungsnahen öffentlichen Grünräume erfolgt durch eine Parkanlage (Uferwanderweg) entlang des Spreeufers. Dieser Uferwanderweg ist östlich und westlich an das Plangebiet angrenzend bereits hergestellt und soll im Bebauungsplangebiet 4-60 nunmehr komplettiert werden.

Der Anschluss des Uferwanderwegs an die Englische Straße soll künftig über einen öffentlich zugänglichen Fußweg in Verlängerung der Englischen Straße erfolgen. Im Zuge der Englischen Straße setzt sich dieser Weg, dem im Landschaftsprogramm (LaPro) dargestellten Grünzug in Richtung Landwehrkanal / Tiergarten entsprechend, fort.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich findet seine Begrenzung im Norden entlang der Spree durch die Bezirksgrenze zum Bezirk Mitte, im Osten durch die Englische Straße und der in Verlängerung befindlichen öffentlichen Grünfläche, im Süden durch die Gutenbergstraße und im Westen durch die Hannah-Karminski-Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,96 ha.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Charlottenburg-Wilmersdorf zwischen der Spree und dem Landwehrkanal, in der sogenannten „Spreestadt Charlottenburg“. Das ehemals industriell und gewerblich genutzte Gebiet befindet sich in einer Umbruchphase hin zu einer verstärkten Durchmischung mit Wohnen, Büros und Dienstleistungen sowie nicht störenden Gewerbenutzungen.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Auf dem Grundstück Englische Straße 21-23/Gutenbergstraße 2/4 befindet sich ein ehemaliges Fabrikgebäude. Dieses wurde in den letzten Jahren umgebaut und dient jetzt als Bürogebäude. Weitere Gebäude sind in den vergangenen Jahren auf Grundlage des geltenden Rechts in Übereinstimmung mit den geplanten Festsetzungen bereits realisiert worden.

Das Grundstück Gutenbergstraße 6 war mit zwei- bis viergeschossigen Altbauten bebaut, deren Nutzung als Druckereibetrieb bereits vor Jahren aufgegeben worden ist. In den Jahren 2023/24 fand ein Abriss der Gebäude und eine Freimachung des Grundstückes statt. Für das Grundstück wurde auf Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes erteilt. Das Vorhaben ist noch nicht umgesetzt.

Das Grundstück Gutenbergstraße 8/10 wurde beräumt und temporär als Parkplatz genutzt. Hier befindet sich ein Büro- und Geschäftshaus, das ebenfalls auf Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt wurde, im Bau.

Nördlich des Grundstücks Gutenbergstraße 8/10 ist ein Grünstreifen als Uferwanderweg entlang der Spree hergestellt und öffentlich gewidmet worden, dessen Fortführung in Richtung Englische Straße Bestandteil der Planung ist.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus drei Grundstücken, die sich jeweils in Privateigentum befinden:

- Englische Straße 21-23/Gutenbergstraße 2/4 (Flurstücke 438, 442 und 457),
- Gutenbergstraße 6 (Flurstücke 437, 439, 440, 478, 479, 480 und 594/40) und
- Gutenbergstraße 8/10 (Flurstücke 460, 462, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471 und 472)

sowie den angrenzenden Straßenverkehrsflächen und dem Uferbereich entlang der Spree.

Der überwiegende Teil der Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich ebenso wie der Ufergrünzug nördlich des Grundstücks Gutenbergstraße 8/10 (Flurstück 292) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin, Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf. Zu den im Eigentum des Landes Berlin stehenden Flächen gehört auch das Flurstück 378 (Streifen entlang der Gutenbergstraße vor dem Grundstück Gutenbergstraße 8/10). Ebenfalls im Geltungsbereich und im Eigentum des Landes Berlin befinden sich die Flurstücke 458 tlw., 459 tlw. und das private Flurstück 885/40, die zukünftig als Teil der Englischen Straße als Straßenverkehrsfläche, bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden sollen.

Zur Herstellung der öffentlichen Parkanlage entlang der Spree noch das in Privatbesitz befindliche Flurstück 479 in das Eigentum des Landes Berlin übergehen.

II.1.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich wird gewährleistet durch die vorhandenen Straßen Gutenbergstraße, Englische Straße und Hannah-Karminski-Straße. Diese sind als Nebenverkehrsstraßen ausgebaut, mit jeweils einem Fahrstreifen je Richtung und dem Verkehr gewidmet. Sie besitzen keine überörtliche Bedeutung. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist somit gesichert.

Über die Straße des 17. Juni (Bundesstraße Nr. 2 – Stufe I des StEP MoVe) ist das Plangebiet mittelbar in das überörtliche Straßennetz eingebunden.

Für das Plangebiet sowie für das angrenzende Bebauungsplanverfahren 4-62 wurde aufgrund der verkehrlichen Situation und der im Umfeld des Plangebiets geplanten Entwicklungen eine Verkehrsuntersuchung¹ erstellt. Diese aktualisierte die bereits im Jahr 2011 erstellten und das Plangebiet 4-62 (vormals VII-272bb) sowie acht weitere Entwicklungsflächen nördlich und südlich der Gutenbergstraße umfassende

¹ Verkehrsgutachten zum Bebauungsplanentwurf 4-60 und 4-62 in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Stand 19. Mai 2020.

Untersuchungen². Es wurden auch die Auswirkungen durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungspunkte untersucht.

In der Gutenbergstraße, der Hannah-Karminski-Straße und der Englischen Straße ist beidseitig Längsparken möglich.

Das Plangebiet liegt mit 325 m in Höhe Englische Str./Gutenbergstraße bis zu 500 m im Bereich der Hannah-Karminski-Straße vom S-Bahnhof Tiergarten entfernt. Gemäß den Erschließungsstandards aus dem Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 ist innerstädtisch bei hoher Nutzungsdichte ein Zielwert von 300 m Luftlinie zur nächstgelegenen Haltestelle anzusetzen sowie ein Toleranzwert von 400 m. Für das Gebiet um die Hannah-Karminski-Straße, welches teilweise außerhalb des Toleranzwertes der Erschließungsstandards liegt, wird lediglich ein geringer Einwohnerzuwachs erwartet. Gemäß der damaligen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IV B³ können jedoch aufgrund der niedrigen Nutzungsdichte die Zielwerte von 400 m und ein Toleranzwert von 500 m akzeptiert werden. Somit liegen diese Teile des Bebauungsplans grenzwertig noch in dem Bereich der Erschließungsstandards. Durch das Plangebiet verläuft bislang keine Buslinie.

Im Plangebiet befindet sich keine Radverkehrsinfrastruktur.

II.1.5 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind stadttechnisch voll erschlossen. Die Haupttrassen zur Versorgung des Plangebietes verlaufen im Zuge der öffentlichen Verkehrsflächen (Englische Straße, Gutenbergstraße). Hier liegen die entsprechenden Medienträger in ausreichender Dimensionierung an. In der Gutenbergstraße verläuft darüber hinaus eine Fernwärmetrasse; das Grundstück Gutenbergstraße 2/4 ist bereits an die Fernwärme angeschlossen.

Auf dem Privatgrundstück Englische Straße 21-23/Gutenbergstraße 2/4 mit der Flurstücksnummer 457 befand sich eine Trafostation zur Versorgung des umliegenden

² Verkehrsgutachten Spreestadt für den Bebauungsplan VII-272bb, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Stand 24. November 2011.

³ Stellungnahme der Senatsverwaltung von Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vom 19. Januar 2023.

Gebiets. Im Zuge der Bauvorhaben ist die Trafostation verlegt worden, jedoch auf dem privaten Grundstück verblieben.

Des Weiteren befindet sich auf dem Privatgrundstück Gutenbergstraße 6 (Flurstück 439) eine Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH. Im Zuge der Bauvorhaben sind die Kabeltrasse und die Übergabestation zu verlegen.

Innerhalb der Gutenbergstraße ist vom Netzbetreiber 50hertz Transmission GmbH geplant, einen unterirdische Kabeltunnel für eine 380-kV-Leitung als Teil der 380-kV-Kabeldiagonale Berlin zu errichten. Nutzungsänderung und Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von 10 m beidseitig der Trassenachse der Kabelanlagen sind zur Prüfung und Stellungnahme beim Netzbetreiber anzuzeigen.

Der ehemalige Schafgraben, ein Abzugsgraben für den Neuen See im Tiergarten, wurde in den 1950er Jahren vollständig verrohrt und gedeckelt. Der Rohrdurchmesser beträgt 50 cm. Im Zuge der Bauarbeiten auf dem Grundstück Englische Straße 21-23/Gutenbergstraße 2/4 wurde der Graben von dem privaten Grundstück in die bestehenden und künftigen öffentlichen Straßen- und Grünflächen im Verlauf der Englischen Straße verlegt und an ein neu errichtetes Einleitbauwerk am Spreeufer angeschlossen.

II.1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine dem Denkmalschutz unterliegende Anlagen. Es sind auch keine Bodendenkmale bekannt.

Im näheren Umkreis des Geltungsbereiches befinden sich folgende unter Denkmalschutz stehende Anlagen:

- Das südöstlich benachbarte Areal der „Königlichen Porzellan-Manufaktur (KPM)“ (OBJ-Dok-Nr. 09020348) steht unter Denkmalschutz (Gesamtanlage und Baudenkmale). Die drei zentralen Bauten von 1868-1872 gehören zu den ältesten erhaltenen Gewerbebauten in Berlin.
- Südwestlich in der Hannah-Karminski-Straße 6-8 befindet sich das Baudenkmal „Telephon-Apparat-Fabrik E. Zwietusch und Co.“ (OBJ-Dok-Nr. 09096407), erbaut 1925-1926.
- Die Uferbefestigung am gegenüberliegenden nördlichen Ufer der Spree ist Teil der Gesamtanlage „Spree-Kanalisation“ (OBJ-Dok-Nr. 09050363) die zwischen 1882 bis 1894 durchgeführt wurde.

- Einen Hochpunkt in der Umgebung bildet das Hochhaus der weiter östlich gelegenen Gesamtanlage „Studentendorf Siegmunds Hof“ (OBJ-Dok-Nr.: 09050172).

II.1.7 Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind z.T. seit langem industriell genutzt worden (Kfz-Vertrieb, Herstellung von Kosmetika, Tankanlage, Druckerei etc.). Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-60 liegen die folgenden im Bodenbelastungskataster geführten Altlastenverdachtsflächen:

- Nr. 542 teilw. (Salzufer 1a-5, Englische Straße 24-28, 31, 32, Gutenbergstraße 8-12): Industriebetrieb, Tankstelle und -lager, Kfz-Werkstatt;
- Nr. 10472 (Englische Straße 21-23, Gutenbergstraße 2/4): ehemals Firma Henkel AG;
- Nr. 13758 (Gutenbergstraße 6): Fa. Gallus (Druckerei);

Sowohl auf den Grundstücken Gutenbergstraße 2/6 als auch im Uferbereich ist mit Aufschüttungen und Verfüllungen zu rechnen. Im Plangebiet haben in verschiedenen Bereichen Bodenuntersuchungen mit dem Ziel stattgefunden, eventuelle Bodenkontaminationen festzustellen und Entsorgungswege nach den LAGA-Kriterien festzulegen.

Grundstück Englische Straße 21-23/Gutenbergstraße 2/4 (Altlastenverdachtsfläche Nr. 10472)

Auf diesem Grundstück wurden im Jahr 1995 im Auftrag der Grundstückseigentümerin Untersuchungen des Untergrundes im Hinblick auf mögliche Altlasten durchgeführt. Hierzu wurden 20 Rammkernsondierungen im Garten- und im Hofbereich des Grundstückes sowie acht Bodenluftsondierungen im Gebäudebereich (Altbau) bzw. im Bereich dreier im Hof befindlicher Alkoholtanks durchgeführt. Außerdem wurde in einem zweiten Untersuchungsschritt eine Grundwasserprobe entnommen, um festzustellen, ob die in der Bodenluft nachgewiesenen Schadstoffe bereits das Grundwasser verunreinigt haben.

Bei diesen Untersuchungen wurde unterhalb der Sohle des Chemikalienlagers, das sich im Keller des zwischenzeitlich abgerissenen Altbaus befand, eine Bodenluftverunreinigung durch monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) festgestellt. Im Hinblick auf den Bodenaushub für die geplante Neubaumaßnahme wurde dieser Schaden mittels Bodenluftabsaugung in den Jahren 1996 und 1997 saniert.

Im Jahr 2014 fand eine systematische Untersuchung von Boden und Grundwasser statt, die zu einer Neubewertung der Fläche führte. Das Grundstück wird als vom Verdacht befreit geführt.

Grundstücke Gutenbergstraße 6 (Altlastenverdachtsfläche Nr.13758)

Grund für die Eintragung als Altlastenverdachtsfläche sind ehemalige altlastenverdächtige und langjährige Nutzungen durch eine Kunstmöbelfabrik, eine Dampfwäscherei, eine Tischlerei, einer chemischen Fabrik, einer Waffenfabrik, Elektrotechnik und zuletzt einer Druckerei. Außerdem wurden 1945 die bis dahin bestehenden Gebäude zerstört, sodass auch mit Trümmerschutt zu rechnen ist.

In einer orientierenden Altlastenuntersuchung im Jahr 2021 wurden 5 Bohrstellen bis zu einer maximalen Tiefe von 4,6 m beprobt. Die Auffüllung weisen lokal eine Belastung wegen hoher Bleigehalte und erhöhter Schwermetallgehalte auf. An einzelnen Mischproben wurden erhöhte Werte für die Parameter pH-Wert, Leitfähigkeit, Total Organic Carbon (TOC) quantifiziert.

Als Ergebnis ist das Bodenmaterial zum Teil als > Z 2 eingestuft, als besonders überwachungsbedürftig bzw. gefährlicher Abfall, teils als Z 2 sowie teils als Z1./Z1.2. Eine Rasterfeldebeprobung zur Konkretisierung der Belastung ist in Abstimmung mit der Abfallbehörde im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung erfolgt. Die weiterhin erforderlichen Maßnahmen, um eine Unbedenklichkeit herzustellen, können im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Grundstück Gutenbergstraße 1/11 Ecke Englische Straße 24-26 (teilweise) / Gutenbergstraße 8-10 (Altlastenverdachtsfläche Nr. 542)

Aufgrund von weitreichenden Bodenuntersuchungen und bereits erfolgten Bodensanierungen ist das Gelände des Neubaus der Automobilniederlassung bereits altlastenfrei. Für eine erste Phase des Abrisses wurde bereits eine Entlassung aus dem Altlastenkataster beantragt. Die Fläche wurde entsprechend dem Antrag freigegeben. In der Abbruch-/Rückbau-Phase II des Geländes der Automobilniederlassung wurde ein kompletter Bodenaustausch bis zum natürlich anstehenden Sandboden vorgenommen. Der unterhalb der Oberfläche flächendeckend vorhandene Trümmerschutt wurde beseitigt. Baubegleitend wurde eine größere Altlastenfläche (Kohleablagerung) durch Bodenaustausch saniert. In der Abbruch-/Rückbau-Phase III wurden Gebäude, Keller, unterirdische Schächte, Tanks und Benzin-/Ölabscheider zurückgebaut. Dabei wurde ein kleiner MKW-Schaden entdeckt, der durch Bodenaustausch saniert wurde. Die

Abbruch-/Rückbauphase III wurde im Jahr 2001 abgeschlossen. Für das Grundstück Gutenbergstraße 8/10 sind aufgrund der Nutzungsrecherche erkannte Verdachtspunkte untersucht und gefundene Verunreinigungen beseitigt worden. Eine Tiefenenttrümmerung und Maßnahmen zur Gewährleistung der Unbedenklichkeit des Oberbodens sollen im Zuge der Aushub- und Baumaßnahmen erfolgen. Aufgrund der bereits durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen ist abschätzbar, dass keine Umstände mehr auftreten werden, die grundsätzlich einer Ausweisung als Urbanes Gebiet entgegenstehen würden. Die weiterhin erforderlichen Maßnahmen, um eine Unbedenklichkeit herzustellen, können im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

II.1.8 Luftfahrt und Luftsicherung

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Flugsicherungsanlage Berlin Tegel ASR PSP+Mode S. Unabhängig von der geplanten Höhe neuer Gebäude sind alle Bauvorhaben im Bereich des Plangebietes bei der Obersten Luftfahrtbehörde zur Weiterleitung und Verbescheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung vorzulegen. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel wie beispielsweise Kräne. Die beschriebene Flugsicherungsanlage am ehemaligen Flughafen Tegel verlangt einen Anlagenschutzbereich mit einem Radius von 20 km um das Bauwerk herum. Als Ergebnis einer Belegenheitsprüfung gemäß § 18a Abs. 1a LuftVG ergibt sich, dass der Anlagenschutzbereich betroffen ist („Status rot“), da sich die geplanten Bauwerke im Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich in einer Entfernung von 6,2 km zur Flugsicherungsanlage befinden. Bedenken seitens des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung wurden diesbezüglich jedoch nicht geltend gemacht.

II.1.9 Landschaftsökologische Situation

Naturraum

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Warschau-Berliner Urstromtal, das sich in der letzten Eiszeit bildete. Heute durchfließt die Spree das Urstromtal.

Topografie

Das gesamte Gelände ist relativ eben und liegt im Kreuzungsbereich Gutenbergstraße/Englische Straße bei 34,4 m ü. NHN, im Kreuzungsbereich Gutenbergstraße/Hannah-Karminski-Straße bei 34,0 m ü. NHN. In Richtung Spree fällt das Gelände um etwa einen Meter ab. Ein auffälliger Geländesprung existiert entlang des befestigten Spreeufers,

wo der durch Spundwände eingefasste Fluss deutlich unter dem angrenzenden Gelände liegt.

Boden

Der geologische Untergrund besteht aus Talsanden und alluvialen Moorbildungen, wurde jedoch stark anthropogen verändert. Oberhalb der Talsande befinden sich heute anstelle der holozänen Ablagerungen überwiegend Auffüllungen in einer Mächtigkeit von maximal 2,5 m. Im Bereich des ehemaligen Schaftgrabens, der ebenfalls verfüllt wurde, ist erst in einer Tiefe von 7 m unterhalb der Geländeoberfläche bzw. 26 m ü. NHN mit tragfähigem Baugrund zu rechnen. In diesem Bereich befinden sich auch noch holozäne Faulschlammablagerungen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von ca. 85 % ist die Naturhaushaltswirksamkeit der Böden stark eingeschränkt. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand zur aktuellen Geländeoberfläche beträgt etwa 2,1 bis 3,6 m. Das Grundwasser liegt in ungespannten Verhältnissen vor. Die Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers gegenüber Verschmutzungen ist aufgrund der geringen Filterkapazität der sandigen Deckschichten und Auffüllungen und des geringen Flurabstandes im Planungsgebiet hoch.

Hinsichtlich der Abwasser- und Regenwasserentsorgung liegt das Plangebiet im Bereich der Mischwasserkanalisation. Aufgrund des hohen Anteils an bebauten und versiegelten Flächen fließt ein Großteil der Niederschläge heute in die Kanalisation bzw. direkt in die Vorflut. Nur ein geringer Teil versickert auf vegetationsbestandenen Flächen und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen ist eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffkontamination nicht auszuschließen. Es wurden verschiedene Bodenuntersuchungen durchgeführt (siehe hierzu Kapitel II.1.7).

Klima

Das gesamte Planungsgebiet gehört zu den klimatischen Belastungsbereichen. Der hohe Versiegelungsgrad und die teilweise hohe bauliche Dichte verursachen eine stärkere Erwärmung des Quartiers. Die wenigen im Planungsgebiet vorhandenen Vegetationsflächen und der vorhandene Baumbestand übernehmen mit ihrer Verdunstung, Staubfilterung, Frischluftproduktion u. ä. wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen und sind deshalb von hoher lokalklimatischer Bedeutung.

Der benachbarte Tiergarten gilt als klimatischer Entlastungsbereich und hat positive Austauschfunktionen zu den umgebenden Siedlungsräumen. Im Bereich des Planungsgebietes werden diese Austauschbeziehungen jedoch durch das S-Bahn-Viadukt unterbunden. Die Spree stellt als reliefbeeinflusste Luftleitbahn eine wichtige Belüftungsbahn entlang des Planungsgebietes dar. Die klimatischen Austauschprozesse mit den benachbarten Bauquartieren sind jedoch auch hier teilweise durch abriegelnde Baukörper eingeschränkt.

Biotop- und Artenschutz

Das gesamte Plangebiet ist dem Biotoptyp der Industrie- und Gewerbegebiete zuzuordnen. Kennzeichnend sind die dichte Bebauung mit Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäuden sowie der hohe Anteil von versiegelten Lager- und Erschließungsflächen (Flurstücke 40/7, 457, 462, 465 bis 471). Die gärtnerisch gestalteten und gepflegten Grünbereiche nehmen nur einen geringen Flächenanteil ein (Flurstück 292). Lediglich in den wenig bis nichtgenutzten Randbereichen einzelner Grundstücke sowie auf dem Flurstück 594/40 haben sich ruderal geprägte Vegetationsbestände ausgebreitet. Hierbei handelt es sich jedoch nur um kleinflächige, schmale Säume.

Die kleinflächig ausgebildeten, krautigen Bereiche, die intensiv gepflegten Rasenflächen und die durch Ziersträucher geprägten Bestände haben nur eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Bei den Einzelbäumen haben vor allem die einheimischen Baumarten und die Altbäume eine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes mit seinen bebauten und versiegelten Flächen ist allerdings ohne Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Im Zuge des Rückbaus des Gebäudes Gutenbergstr. 6 und der der Baufeldfreimachung für die Grundstücke Gutenbergstraße 6 bis 10 wurde eine artenschutzfachliche Stellungnahme erstellt. Es wurden Lebensstätten von Gebäudebrütern (Haussperling und Mauersegler) sowie streng geschützte Fledermäuse im Außenbereich der abzureißenden Gebäude sowie an den Nachbargebäuden festgestellt. Zusätzlich wurden auf dem Grundstück noch folgende Vogelarten nachgewiesen: Amsel, Mehlschwalbe, Nachtigall, Ringeltaube und Sumpfrohrsänger. Als Ausgleichsmaßnahmen für den Abbruch des Gebäudes wurden Ersatzniststätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse angebracht.

Im Bereich der Spree besteht ein Vorkommen des Bibers.

Landschaftsbild

Vor allem die Grünflächen entlang der Spree sind mit ihrem zum Teil alten Baumbestand von Bedeutung für das Landschaftsbild. Sie setzen landschaftlich betonte Akzente in dem städtischen Quartier.

Die Straßenräume der Gutenbergstraße und der Englischen Straße werden durch ältere Baumalleen geprägt. In der Gutenbergstraße wurden ab 1970 Japanische Schnurbäume (*Sophora japonica*) gepflanzt. In der Englischen Straße eine Mischung aus Winterlinden (*Tilia cordata*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) sowie eine Ulme (*Ulmus Resista Fiorente*). In der Hannah-Karminski-Straße wurden 2004 Winter-Linden (*Tilia cordata*) gepflanzt.

Die Spree im Norden ist ein wichtiges stadtgliederndes Element am Rande des Planungsgebietes.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) und der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. April 2019 (GVBl. für Berlin 2019, Nr. 19) stellen die Grundzüge und Ziele der Raumordnung dar. Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 des LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen und es gilt der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Des Weiteren ist die industrielle Substanz zu erhalten und weiterzuentwickeln (§ 8 Abs. 3). Die städtischen Zentren zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins sind zu sichern und zu entwickeln (§ 3 Abs. 3). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, maßgebend sind daher die Ziele 2.13 und 2.14 des LEP HR. Gemäß Ziel 2.13 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot), außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn deren zentrenrelevantes Sortiment 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreitet. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ist auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn dieser der Nahversorgung dient. Des Weiteren soll

einer Agglomeration von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 als gemischte Baufläche M 2 dargestellt. An dem zum Wasser orientierten Grundstücksteil ist eine Grünfläche (Grünverbindung entlang der Spree) in symbolischer Breite dargestellt. Ebenso ist entlang der Englischen Straße eine Grünverbindung zwischen der Spree und dem Landwehrkanal in symbolischer Breite dargestellt.

Aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche M 2 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Baugebiete der Baunutzungsverordnung „Kerngebiet“ und „Urbanes Gebiet“ entwickelt. Die Gesamtheit der unterschiedlichen Nutzungen (ca. 2 ha) ergibt in der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans eine gemischte Nutzung. Der Bebauungsplan konkretisiert und differenziert hierbei die Nutzungsart unter Berücksichtigung der besonderen lokalen Gegebenheiten und Anforderungen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Grundsatz Nr. 1 des Flächennutzungsplans entsprochen: „Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Fläche (u.a. Grünflächen) kleiner als 3 Hektar (...) können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben“.⁴

Das Gebiet (gemischte Baufläche M2) wird darüber hinaus als Gebiet mit schadstoffbelasteten Böden gekennzeichnet. Die Altlastenthematik wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und des daran anschließenden Genehmigungsverfahrens beachtet.

Im Flächennutzungsplan werden die Grünflächen generalisiert bzw. Grünverbindungen in symbolischer Breite dargestellt. Dem bezirksübergreifenden Planungsziel, das Spreeufer öffentlich zu erschließen, wird durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in ca. 10,0 m Breite entsprochen. Des Weiteren soll im nördlichen Bereich der Englischen

⁴ Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) vom 23. Januar 2001, Amtsblatt für Berlin Nr. 16, 29. März 2001.

Straße zusammen mit dem festgesetzten Bebauungsplan VII-280 eine Aufweitung des Ufergrünzuges festgesetzt werden. Diese Aufweitung dient als Eingangssituation zu der in Nord-Süd-Richtung im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung. Mit der erstmaligen Herstellung dieser Grünfläche in Verbindung mit dem Ausbau der Englischen Straßen und der Ergänzung von Straßenbäumen soll künftig eine attraktive Verbindung bis zum Landwehrkanal hergestellt werden.

Die Spree wird als Gewässer / Bundes- und Landeswasserstraße dargestellt, ein Eingriff erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

Mit der Aufnahme der textlichen Festsetzung zur Luftreinhaltung wird der Lage des Plangebietes im Vorranggebiet für Luftreinhaltung entsprochen.

Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Berliner Senat hat am 22. Dezember 2022 den StEP Klima 2.0 beschlossen. Dieser schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima 2.0 stellt die konzeptionelle und raumbezogene Basis dar, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie in Hinblick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst der StEP Klima 2.0 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in Abhängigkeit der vorliegenden Stadtstruktur.

Für das Plangebiet sind den einzelnen Handlungsansätzen folgende Inhalte zugeordnet:

- Handlungsansatz 1: „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“
= Kompakte Stadt der kurzen Wege, Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für kompakte Stadtentwicklung
- Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“
= Klimaoptimierter Neu- und Weiterbau im Einzugsgebiet von Kleingewässern

- Handlungsansatz 3: „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“
= Siedlungsflächen mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld
- Handlungsansatz 4: „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“
= Entwicklung des Berliner Gewässersystems der Flüsse, Kanäle und Seen zu öffentlichen Freiräumen der Naherholung; Gewässersysteme entlasten und Gewässer-güte steigern (Mischwasserkanalisation)
- Handlungsansatz 5: „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“
= Schwerpunkttraum Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation

Bei Neu- und Umbauprojekten ganzer Blöcke sollen von Beginn ihrer Konzeption und Planung an die Anforderungen an die CO₂-Reduktion mit den Anforderungen einer hitzeangepassten und wassersensiblen Stadt verknüpft und Maßnahmen zur Entwicklung der kompakten Stadt mit solchen der klimaangepassten Stadt verbunden werden. Der StEP Klima 2.0 führt unter anderem als Maßnahme die städtebauliche Ausrichtung und Gliederung der Baukörper auf, die gezielt für gutes Stadtklima und guten Luftaustausch sorgt. Auch soll beim Neubau auf den Einsatz besonders ressourcenschonender und CO₂-sparender Baustoffe und Energiesysteme geachtet werden. Des Weiteren soll die Sicherung der für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und Heizvorsorge erforderlichen Flächen und Maßnahmen erfolgen. Bei der Planung sind blau-grüne Dächer mit Photovoltaikanlagen, Fassadenbegrünungen mit integrierter Bewässerung oder der Einbau von Systemen, die Regenwasser sammeln, bevorraten und bedarfsgenau für die Bewässerung von Pflanzflächen zu prüfen sowie die Einbindung ressourcenschonender Kreislaufsysteme – etwa die Wiedernutzbarmachung von Wasser durch Grauwassernutzung oder Baustoffkreisläufe nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip.

Den Zielen des StEP Klima 2.0 wird durch die Planung entsprochen, indem durch die Erweiterung dem Ziel der kompakten Stadt entsprochen wird sowie Dachbegrünung und Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers berücksichtigt werden.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 vom Berliner Senat beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-

Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVe aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - Abteilung IV (Mobilität) - bereitgestellten und zuletzt im Januar 2023 aktualisierten Karten des übergeordneten Straßennetzes für den Bestand 2023 wird die östlich des Planungsgebiets verlaufende Bachstraße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und die südlich verlaufende Straße des 17. Juni als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt. Die westlich des Plangebiets verlaufende Franklinstraße wird als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) ausgewiesen. Die im Oktober 2023 aktualisierte Karte des übergeordneten Straßennetzes für die Planung 2030 stuft die Bachstraße und die Straße des 17. Juni als besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt) ein und sieht damit eine geringere Einstufung dieser Straßen vor. Die Franklinstraße wird weiterhin als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft.

Das Straßennetz innerhalb des Planungsgebiets besitzt keine übergeordnete Bedeutung.

Die nahe gelegene Straße des 17. Juni ist zudem gemäß des im Juni 2022 aktualisierten Radverkehrsnetzes Teil des Radvorrangnetzes. Auch im westlich des Plangebiets liegenden Straßenzug Marchstraße/ Franklinstraße verläuft eine Vorrangroute des Radverkehrsnetzes. Für die östlich des Geltungsbereichs liegende Bachstraße ist im Radverkehrsnetz der Verlauf einer Ergänzungsrouten ausgewiesen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine übergeordneten Routen des Radverkehrs. Der Geltungsbereich tangiert das GRW-Projekt „Spree-Rad- und Wanderweg“ mit Verlauf von der Spree kommend durch die verlängerte Englische Straße bis zur Straße Salzufer.

Zusätzlich soll der künftige Spreeufer- Wanderweg auch dem Radverkehr dienen.

Im Nahverkehrsplan mit Stand vom Februar 2019 wird eine Straßenbahn-Verbindung vom Virchow-Klinikum bis S+U-Bahnhof Zoologischem Garten auf der Marchstraße/ Franklinstraße vorgemerkt. Der Umsetzungshorizont ist für 2035 angesetzt.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan „Wirtschaft 2040“ stellt das Plangebiet als Teil des Räumlichen Leitbilds „räumlichen Konzentration von Büroprojekten“ dar mit dem Planungsziel der Erhaltung der Mischung von Gewerbe und Wohnen. Der nahegelegene Bahnhof Zoo ist als ein an einer Bahnstrecke mit Personenverkehr gelegener Fernbahnhof der wirtschaftsnahen Infrastruktur gekennzeichnet.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 weist das Plangebiet in der Karte Große Wohnbaupotenziale mit einer Zielstellung von 200 bis 499 Wohneinheiten und einem kurzfristigen Potenzial zum Fertigstellungshorizont aus. Zusätzlich wird der Standorte mit einem Potenzial für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau dargestellt. Das Plangebiet ist Teil der Vorrangkulisse Innenentwicklung.

Der StEP Wohnen konstatiert weiterhin einen sehr hohen Wohnungsneubau-Bedarf in den nächsten Jahren; hierfür müssen umfassend Flächenpotenziale entwickelt werden. Dabei folgt der StEP Wohnen dem Leitbild einer kompakten und gemischten Stadt, d.h., einer verdichteten, flächeneffizienten und urbanen Stadt der kurzen Wege, deren Quartiere sowohl funktional als auch sozial gemischt sind. Damit verbunden ist das Prinzip 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' mit der Einbindung in bestehende Stadtstrukturen und Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der vom Senat von Berlin am 13. Januar 2026 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Zentren 2040“ stellt als nächstgelegene Zentren den Zentrumsbereich City-West mit dem Zentrumsbereichskern Zoo/Kurfürstendamm/Tauentzienstraße und das besondere Stadtteilzentrum Turmstraße dar.

Das Plangebiet wird weder als städtisches Zentrum noch als Fachmarktagglomeration ausgewiesen. Insbesondere Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind daher auszuschließen. Nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind nur unter im StEP Zentren 2040 genannten Voraussetzungen begründbar.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die „Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sind anzuwenden, sofern für die Erlangung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojektes

ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss und mindestens 5.000 m² Wohnbaugeschossfläche festgesetzt wird. Die am 27. November 2018 vom Senat von Berlin beschlossene Fortschreibung der „Leitlinien für das kooperative Modell der Baulandentwicklung“, in der Fassung vom 01.11.2018, stellen ein transparentes und standardisiertes Instrument bei Bebauungsplanverfahren dar, um Grundstückseigentümer in angemessener Weise an den durch ihre Vorhaben ausgelösten allgemeinen Folgekosten für soziale und technische Infrastruktureinrichtungen zu beteiligen und gleichzeitig zur Schaffung eines Anteils an preisgebundenem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu verpflichten.

Dieser Anteil beträgt 30 Prozent der für eine Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche. Berechnungsgrundlage ist die festgesetzte Geschossfläche. Der Bauherr kann die Wohnungen unter Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln mit einer langfristigen Mietpreisbindung selbst errichten und verwalten oder die Aufgabe an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, die einen Teil des Wohnungsneubaus übernimmt, übertragen. Diese Wohnungen sind zudem in Abhängigkeit des Förderprogramms für einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren mietpreis- und belegungsgebunden. Die Regelung soll gewährleisten, dass einerseits der in Berlin vorliegende dringende Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gedeckt wird und andererseits Wohnquartiere mit einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur entstehen können.

In Kerngebieten ist das Wohnen allgemein zulässig. Da im vorliegenden Bebauungsplan jedoch keine Festsetzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO getroffen werden, sind sonstige Wohnungen im Kerngebiet nicht zulässig. Bei der Betrachtung der zulässigen Wohnungen ist daher nur das Urbane Gebiet anzuwenden. Mit der Festsetzung von mehr als 5.000 m² Wohnbaugeschossfläche in dem Urbanen Gebiet ist die Anforderung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gegeben.

Die entsprechenden Regelungen zur Sicherung eines Wohnungsanteils mit Mietpreis- und Belegungsbindung sind Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 1.11 (vgl. Kapitel IV.2.1.4) sowie des städtebaulichen Vertrags (vgl. Kapitel V).

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

II.2.5.1 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt (Senatsbeschluss vom 11. Januar 2011) beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch

erweitert und ergänzt wurde. Das Planwerk Innere Stadt stellt den aktuellen Stand der Weiterentwicklung dar und soll gleichzeitig als Grundlage für künftige Diskussionen dienen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des städtebaulichen Handlungsraums „City-West“. Dieses stellt Gebäudechiffren im Planungsgebiet sowie eine öffentliche Grünfläche entlang der Spree vor. Die zukünftige städtebauliche Struktur wird im Zuge des konkreten Planungsprozesses und im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung von Leitbildern angepasst und spezifiziert.

II.2.5.2 Lärmaktionsplan Berlin 2024-2029

Der vom Senat von Berlin am 2. September 2025 beschlossene Lärmaktionsplan 2024-2029 weist für die Straßen im Plangebiet keine Lärmschwerpunkte aus. Für die angrenzende Bachstraße wird eine niedrige LärmKennZiffer (LKZ) festgestellt. Die LKZ berücksichtigt dabei neben dem Ausmaß der Lärmbelastung auch die Anzahl der von Lärm Betroffenen. Mit den Bezirken sollen anhand der Ergebnisse der Schwerpunktanalyse LKZ neue Maßnahmen zur Lärminderung im Straßenland entwickelt werden.

II.2.5.3 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 3. Fortschreibung wurde im September 2025 verabschiedet. Er enthält Maßnahmenvorschläge zur Reduzierung von Schadstoffen. Die Maßnahmen fokussieren sich insbesondere auf den Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor insbesondere durch Feinstaub und Stickstoffoxide darstellt. In den letzten Jahren konnten u.a. durch die verbesserte Fahrzeugtechnik allgemein, die Einführung der Umweltzone, Filternachrüstungen bei Bussen, den Rückgang des MIV-Anteils wie auch durch zunehmend umweltfreundliche Heiztechniken bei Häusern Verbesserungen erzielt werden. Wesentliche Maßnahmen mit Bezug auf das Plangebiet sind u.a.

- die Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden,
- die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches bei räumlichen Planungen auf Senats- und Bezirksebene,
- die Vermeidung von neuen Belastungsschwerpunkten im Rahmen von städtebaulichen Veränderungen (z.B. Vermeidung von 'Straßenschluchten'),
- eine verkehrssparende Raumentwicklung (u.a. kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss),
- Förderung der nachhaltigen Nach- und Umrüstung von Fahrgastschiffen.

II.2.5.4 BerlinStrategie 2030 / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Am 13. April 2021 beschloss der Berliner Senat das als BerlinStrategie betitelte Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 in der Version 3.0, welches sich als Konzept und Wegweiser der gesamstädtischen Entwicklung versteht. Angesichts des hochdynamischen Wachstums Berlins erwies es sich als notwendig, zentrale Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung weiterzuentwickeln.

In der BerlinStrategie werden sechs Qualitäten formuliert, die heute und in Zukunft einen zentralen Beitrag zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt leisten. Es wurden acht Strategien entwickelt, die eine Perspektive für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufzeigen und zehn Transformationsräume benannt. Die Transformationsräume weisen günstige Voraussetzungen auf, um die Strategien ortsbezogen zu bündeln, den Anspruch einer integrierten Stadtentwicklung beispielhaft aufzuzeigen und so die BerlinStrategie wirkungsvoll umzusetzen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 4-60 befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Transformationsraums City West. Für die Spreestadt wird die Strategie 4 „Die Vielfalt der Quartiere Stärken“ dargestellt, mit dem Ziel Wohnbauflächenpotenziale zu aktivieren und erforderliche Folgeinfrastruktur zu entwickeln.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen jedoch der allgemeinen Zielsetzung zu Schaffung von Wohnraum.

II.2.5.5 Charta für das Berliner Stadtgrün

Der Berliner Senat hat die Charta für das Berliner Stadtgrün erarbeitet. Sie formuliert die Ziele, Aufgaben und Maßnahmen, die notwendig sind, um das Stadtgrün auch in einem wachsenden Berlin zu schützen, zu stärken und weiter zu entwickeln.

Zusammen mit der Charta wurde ein Handlungsprogramm für das Berliner Stadtgrün 2030 verabschiedet. Das Handlungsprogramm enthält konkrete Projekte, Maßnahmen und Instrumente, um den in der Charta formulierten Herausforderungen zu begegnen und die gesteckten Ziele zu erreichen.

Die Charta beinhaltet 9 Leitlinien:

Abschnitt I – Stadtgrün sichern und potentielle Nutzen

- Grundgerüst des Stadtgrüns sichern und vernetzen
- Neue Grün- und Naturräume entwickeln
- Potential der grauen Infrastruktur nutzen

Abschnitt II – Veränderten Anforderungen Rechnung tragen

- Wertschätzung und gegenseitige Rücksichtnahme fördern
- Gestalt- und Nutzungsqualität steigern
- Stadtgrün integriert planen

Abschnitt III – Gemeinsam Qualität und Pflege sichern

- Stadtgrün im Wert erhalten und steigern
- Privates Grün vielfältiger machen
- Kooperationen und Instrumente weiterentwickeln und anwenden

Wesentliche Maßnahmen mit Bezug auf das Plangebiet sind u.a. die Ufer der Spree so zu gestalten, dass sie durchgängig begehbar und nutzbar werden sowie abschnittsweise naturnäher zu gestalten, Erhalt der Straßenbäume und deren kontinuierliche Ergänzung, Nutzung des Niederschlagswasser für das Stadtgrün, Berücksichtigung von Biodiversitätskonzepten, Abstandsgrün als nutzbares Grün sowie Potentiale von Freiflächen und Dächern aktivieren.

II.2.5.6 Berliner Energie und Klimaschutzprogramm 2030

Am 20.12.2022 hat der Berliner Senat die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) 2030 für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen. Mit der Fortschreibung des BEK wurden Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt und weitestgehend konkrete, quantitative Ziele und Indikatoren bzw. Umsetzungszeitpunkte definiert. Im Bereich Klimaschutz wurden 71 Maßnahmen für die vier Handlungsfelder identifiziert, die der Senat in den nächsten Jahren umsetzen soll, um die CO₂-Emissionen zu verringern. Die Klimaanpassung umfasst 53 Maßnahmen mit zehn Handlungsfeldern: Gesundheit, Stadtentwicklung und Stadtgrün, Wasser, Boden, Forstwirtschaft, Mobilität, Industrie und Gewerbe, Bevölkerungsschutz und Biologische Vielfalt sowie Tourismus, Sport und Kultur.

II.2.5.7 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26.02.2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan (NVP) für 2019-2023 definiert die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das Plangebiet und die umliegenden Straßen enthält der NVP 2019-2023 (Anlage 3) keine Aussagen.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor. Ein Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung wurde 2005 erstellt, jedoch nicht beschlossen. Dieser sah im Nutzungskonzept für die Grundstücke Englische Straße 21-23 und Gutenbergstraße 2-10 ein Kerngebiet mit hohem Wohnanteil vor. Entlang der Spree wurde ein Ufergrünzug dargestellt. Des Weiteren stellte der Entwurf eine Grünverbindung sowie einen wichtigen Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraumes entlang der Spree und der Englischen Straße dar.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 02.03.2021 die Aufstellung einer neuen Bereichsentwicklungsplanung für die City-West (BEP) entsprechend § 4 Abs. 2 AGBauGB und den entsprechenden Ausführungsvorschriften (AV BEP) beschlossen. Der Geltungsbereich der BEP umfasst auch das Plangebiet des Bebauungsplans 4-60.

Die Inhalte der Bereichsentwicklungsplanung City-West sollen entsprechend des Bezirksamtsbeschlusses vom 05.06.2022 anhand von 13 bezirklichen Entwicklungsleitlinien für die City West erstellt werden:

- vorhandene Stadtstruktur und Stadtgestalt als Identifikationsfaktor und besondere Stärke sichern und weiterentwickeln,
- bestehende einzigartige Nutzungsmischung der City West erhalten und weiterentwickeln,
- Neubauten in der City West müssen zukünftig einen Mehrwert für die Stadt („Stadttrendite“) bieten,
- City West als bezahlbaren Wohnort für alle Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner qualifizieren,
- soziales Miteinander und gesellschaftliche Teilhabe weiter fördern,
- Zentrumsbereichskern mit vielfältigem Waren und Dienstleistungsangebot zukunftssicher aufstellen,
- Forschung und Entwicklung am Wissenschaftsstandort City West stärker verankern,
- Mobilität menschengerecht und stadtverträglich organisieren,
- öffentlichen Raum qualifizieren,

- Grün- und Freiflächen als wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und als Qualitätsmerkmal der City West erweitern und qualifizieren,
- City West klimaresilient und Biodivers umbauen,
- smarte City West und
- Netzwerke in der City West ausbauen.

Grundlage für die Erarbeitung der Entwicklungsleitlinien waren die gesamtstädtischen und bezirklichen Fachplanungen, die Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse sowie die daraus abgeleiteten Handlungserfordernisse und Zielsetzungen. Die Inhalte der Bereichsentwicklungsplanung City-West sollen damit über die klassischen – zumeist räumlich zu verortenden – Inhalte zu Nutzungsstruktur, sozialer Infrastruktur, Grün- und Freiflächen, Gewerbe, Zentren- und Einzelhandel und die verkehrliche Infrastruktur hinausgehen und z.B. auch Festlegungen zur klimaresilienten Stadtentwicklung sowie konkrete Vorschläge zum Umgang und zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes enthalten.

II.2.7 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.7.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 27. Mai 2021 das Zentren- und Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als auch als fachlicher Teilplan zur Bereichsentwicklungsplanung (AV-BEP Nummer I.3) beschlossen (ABl. Nr. 30 / 23. Juli 2021; S. 2547).

Zentrale Inhalte sind die Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Bezirk in Hinblick auf die entsprechenden gesamtstädtischen Ziele, insbesondere im städtebaulichen und funktionalen Bereich. Zudem sollen die bereits bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Hinblick auf eine nachhaltige funktionierende Versorgungsstruktur der Bevölkerung im Bezirk erhalten werden.

Das Plangebiet selbst ist keinem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Dennoch existieren in unmittelbarer räumlicher Entfernung verschiedene, relevante Versorgungsbereiche. Dominierend im Bezirk und mit gesamtstädtischer Bedeutung befindet sich südlich des Vorhabengebiets die City West | Zoo, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße, die als Zentrumsbereichskern ausgewiesen ist. Ebenfalls als Zentrumsbereichskern ausgewiesen ist der Bereich City West | Wilmsdorfer Straße süd-westlich des Plangebietes. Räumlich

am nächsten befindet sich das Nahversorgungszentrum Richard-Wagner-Platz / Otto-Suhr-Allee in ca. 1,3 km Entfernung. Am nächsten, aber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, befinden sich südlich der Gotzkowskybrücke mehrere Einzelhandelsbetriebe im Bestand.

Für das Plangebiet besteht gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept ein mittelfristiger Bedarf für einen Einzelhandel mit 300 bis 800 m² Verkaufsfläche, ein Nahversorgungsbetrieb ist im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Des Weiteren wird das Plangebiet als nicht versorgter Bereich dargestellt. Die Beurteilung beruht darauf, dass in einem 10 minütigem Fußweg kein Nahversorgungsbetrieb erreichbar ist.

II.2.7.2 Soziale Infrastruktur-Konzept

Die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 28. November 2024 das bezirkliche Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo 2022) in der Fortschreibung 2020-2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als fachlicher Teilplan zur Bereichsentwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB i. V. m. AV-BEP Nr. I. 3. beschlossen.

Die Sozialen Infrastrukturkonzepte dienen als räumlich integrierte Konzepte der stadtplanerischen Flächenvorsorge für die öffentliche soziale und grüne Infrastruktur und stellen die bestehenden Kapazitäten, zukünftigen Bedarfe sowie geplanten Maßnahmen von öffentlichen und öffentlich geförderten Infrastruktureinrichtungen auf der Grundlage einer prognostizierten demografischen Entwicklung dar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Prognose-raums 3 „Charlottenburg“. Das SIKo weist für das Plangebiet eine Potenzialfläche für soziale Infrastruktur und zwar für einen Kita Neubaustandort aus, wobei eine Flächensicherung nicht geplant ist. Nach dem SIKo ist die Fläche geeignet für eine Kombination aus Infrastruktur (Kita) und Wohnen. Ein möglicher Kita-Standort wird in der Berechnung der Kitaplätze nicht berücksichtigt. In der Bezirksregion des Plangebietes besteht mit Stand 2019 ein Überschuss an Kitaplätzen, welcher sich durch die im SIKo dargestellten Maßnahmen weiter erhöht.

Nach Einschätzung der Fachabteilung müssen die Aussagen des SIKos relativiert werden, da hier noch die ehemaligen Grenzen der Bezirksregionen zu Grunde gelegt wurden und diese methodisch von der beschlossenen Kitaentwicklungsplanung abweichen. In Bezug auf den am 27. Juni 2024 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wurde der Berechnung der erforderlichen Kindergartenplätze der Kitaentwicklungsplan 2023/2024

zugrunde gelegt, der von der Bezirksverordnetenversammlung am 23. Mai 2024 beschlossen wurde.

II.2.8 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (ABl. Nr. 24, S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung und die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Geltungsbereich liegt in den Vorsorgegebieten Luftreinhaltung und Klima. Mit dieser Darstellung wird eine räumliche Priorität für Planungen und Maßnahmen zur Emissionsminderung der Verursachergruppen Hausbrand, Verkehr, Industrie und Gewerbe gesetzt. Auf der Grundlage des § 49 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz besteht die Möglichkeit, durch Verordnungen zur Beschränkung und zum Ausschluss bestimmter Brennstoffe und Anlagen die Emissionen aus nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen (Haushalte und Kleingewerbe) mittelfristig zu reduzieren.

Der Geltungsbereich wird als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel charakterisiert. Als Maßnahmen werden u. a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Förderung emissionsarmer Heizsysteme, Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen und Sicherung einer nachhaltigen Pflege, Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung, Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, Vernetzung klimawirksamer Strukturen sowie Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo) genannt.

Biotop- und Artenschutz:

Der Geltungsbereich wird als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. Als Maßnahmen werden u. a. benannt:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,

- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands, insbesondere großkronige Laubbäume,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Insbesondere besteht für den gesamten Spreeuferbereich das Ziel der Umwandlung, Neuschaffung und Renaturierung von Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund. Der Bereich weist eine besondere Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen der Spree auf.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen charakterisiert. Als Maßnahmen sind u. a. aufgeführt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf Flächen (Dachbegrünung), Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze.

Für die Spree als Teil der Fluss-Seenlandschaft ist als Maßnahme u. a. die Verbesserung der Zugänglichkeit und der Gestaltqualität von Ufern genannt.

Die Spree wird im Zusammenhang mit der Landschaftsbildstruktur als übergeordnetes Strukturelement Gewässer ausgeprägt/dargestellt.

Erholung und Freiraumnutzung

Der östlich anschließende Tiergarten ist das wichtigste Naherholungsgebiet in unmittelbarer Umgebung. Für das Plangebiet selbst ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung und Neuanlage eines Grünzuges/Parkanlagen unter Ausbau und Qualifizierung der 20 grünen Hauptwege „Spreeweg“ mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entlang der Spree zu nennen. Des Weiteren wird die Englische Straße als Grünverbindung zwischen der Spree und dem Landwehrkanal dargestellt. Die Baugebiete selbst werden als sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren charakterisiert mit u. a. folgenden Maßnahmen:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung und
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Des Weiteren ist das Plangebiet überlagert mit der Bezeichnung Flächen mit zentralen Nutzungen mit der Maßnahme Erhaltung von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Plangebiet ist dem Ausgleichssuchraum Innenstadt der ost-west Freiraumachse sowie den prioritären Flächen und Maßnahmen für Ausgleichspotentiale zugeordnet.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Das geltende Planungsrecht für das Planungsgebiet ergibt sich nach § 30 BauGB aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen VII-97 für den westlichen Teilbereich und VII-183 für den östlichen Teilbereich. Beide Bebauungspläne setzen eine Nutzung als Industriegebiet sowie jeweils eine mindestens 10,0 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Spree fest. Auf dem östlichen Teilbereich mit der geplanten Festsetzung als Kerngebiet MK 2 wurden bereits Bauvorhaben in jüngster Zeit genehmigt, die einem Gewerbegebiet entsprechen.

Bebauungsplan VII-97

Der Bebauungsplan VII-97, festgesetzt durch Verordnung vom 06. April 1967 (GVBl. S. 587) und teilweise geändert durch den Bebauungsplan VII-183, setzt für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 (Grundstücke Gutenbergstraße 1-12, Englische Straße 21-23) folgendes fest:

- Industriegebiet (GI), GRZ 0,7; BMZ 9,0; geschlossene Bauweise,
- Private Grünflächen: längs der Spree ist ein 10 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen,
- Straßenverkehrsflächen: Festsetzung der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Englischen Straße und eines Abschnitts der Gutenbergstraße.

Überleitung durch Bebauungsplan VII-A

Der Bebauungsplan VII-A, festgesetzt am 09. Juli 1970, leitet u.a. den Bebauungsplan VII-97 in Teilen auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142) über. Er bestimmt u. a., dass die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Bestimmungen der BauNVO 1968 umgestellt wird und das förmlich festgestellte Baufluchtlinien als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO und festgesetzte zwingende Baulinien als Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 Satz 1 und 2 der BauNVO gelten.

Bebauungsplan VII-183

Der Bebauungsplan VII-183 vom 16.07.1973 (GVBl. S. 1106) ersetzte in Teilbereichen die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-97 und setzt für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 (Grundstück Englische Straße 21-23/Gutenbergstraße 2/4 und angrenzende Straßenflächen) folgendes fest:

- Industriegebiet (GI); GRZ 0,8; BMZ 9,0; geschlossene Bauweise,
- Straßenbegrenzungslinien für einen Abschnitt der Englischen Straße und einen Teil der Gutenbergstraße,
- Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen für einen Streifen entlang der Englischen Straße,
- Einschränkungen zur Bepflanzung zur Sicherung des verrohrten Schafgrabens,
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen.

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Östlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan VII-280, südlich und westlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan VII-97, der teilweise durch den festgesetzten Bebauungsplan 4-62 überplant wurde (Westen). Im Südwesten gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan VII-272ba.

Bebauungsplan VII-280

Für die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 angrenzenden Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-280, festgesetzt am 7. Juli 2006 (GVBl. S. 681). Er trifft unter anderen folgenden Festsetzungen:

- Straßenbegrenzungslinien für die Englische Straße (Ostseite) und Wegelystraße
- Allgemeines Wohngebiet für die Flächen nördlich der Wegelystraße und östlich der Englischen Straße mit flächenhafter Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen; GFZ 2,4 bis 5,0; 5 bis 9 Vollgeschosse,
- Kerngebiet für die Fläche südlich der Wegelystraße und östlich der Englischen Straße mit einer flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche; GF von 16.000 m²; gestaffelte Oberkante baulicher Anlagen von 56,0 m und 59,5 m über NHN,
- Gewerbegebiet östlich angrenzend an das Kerngebiet mit einer an den Bestand orientierten Baukörperausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche; 2 bis 4 Geschosse,
- Öffentliche Parkanlage in Verlängerung der Englischen Straße und entlang der Spree.

Bebauungsplan VII-97

Für die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 angrenzenden Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-97, festgesetzt am 6. April 1967 (GVBl. S. 587). Er trifft unter anderen folgenden Festsetzungen:

- Straßenbegrenzungslinie für einen südlichen Abschnitt der Gutenbergstraße,
- Industriegebiet (GI), GRZ 0,7; BMZ 9,0; geschlossene Bauweise.

Überleitung durch Bebauungsplan VII-A

Der Bebauungsplan VII-A, festgesetzt am 09. Juli 1970, leitet neben dem Baunutzungsplan u.a. den Bebauungsplan VII-97 auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142) über (vgl. Punkt 2.5).

Bebauungsplan 4-62

Der am 5. Oktober 2021 festgesetzte Bebauungsplan 4-62 grenzt westlich an den Geltungsbereich. Als Art der Nutzung wurde ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Baukörperfestsetzung bestimmt, sie ergibt rechnerisch eine GRZ von ca. 0,43. Die zulässige Geschossfläche ergibt rechnerisch eine GFZ von 3,28 bis 3,44. Entlang der Hannah-Karminski-Straße sind ein Vorgartenbereich und eine Straßenbegrenzungslinie und entlang der Spree eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Bebauungsplan VII-272ba

Für die südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 angrenzenden Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-272ba, festgesetzt am 2. Mai 2006 (GVBl. S. 483). Er trifft unter anderen folgenden Festsetzungen:

- Kerngebiet (MK); flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche; Festsetzung einer maximalen Geschossfläche, mit einer sich errechnenden GFZ von ca. 4,5; geschlossene Bauweise.
- Vorgartenbereiche entlang der Hannah-Karminski-Straße und der Otto-Dibelius-Straße,
- Straßenbegrenzungslinien für die Gutenbergstraße (Südseite), Otto-Dibelius-Straße, Salzufer und Margarete-Kühn-Straße.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die unter Beteiligung von Fachämtern auf Bezirks- und Senatsebene erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzeption (Rahmenplanung) für den gesamten Bereich "Spreestadt Charlottenburg" wurde im Herbst 1995 vorgelegt.

Für den Bereich der Spreestadt wurde hierbei eine Nutzungsstruktur mit urbanem Charakter vorgeschlagen, die der innerstädtischen Situation Rechnung trägt. Eine Mischung von Wohnen, Dienstleistung (Büroflächen), universitären Nutzungen (TUB), kleinteiligem Einzelhandel zur Gebietsversorgung und sonstigem kleinteiligen, produktionsnahe verarbeitenden Gewerbe wurde angestrebt. Zudem wurde die zwischenzeitlich durchgeführte Verlängerung der Wegely- und Gutenbergstraße vorgeschlagen, um ergänzend zum Salzufer über eine zweite Straßenverbindung zur Erschließung der „Spreestadt Charlottenburg“ zu verfügen.

Diese konzeptionellen Vorstellungen bauten auf dem Workshop City-West auf, der im April 1995 durchgeführt worden war. Sie sind im Rahmen des „Planwerk Innenstadt Berlin“ (1999), in einem Gutachterverfahren (1999) sowie einem Realisierungswettbewerb weiter konkretisiert worden.

Für den Bereich westlich der Englischen Straße hatte das im Jahr 1999 durchgeführte Gutachterverfahren die Aufgabe, die Baumassenverteilung auf dem Gelände zwischen Englischer Straße und der Hannah-Karminski-Straße zu verfeinern, ein Raumkonzept für die

öffentlichen Flächen zu entwickeln, wesentliche Gestaltungsmerkmale der Innenbereiche zu definieren, sowie städtebauliche Akzente zu setzen.

Auf dieser Grundlage wurde ein erster Entwurf des Bebauungsplans 4-6 erarbeitet, der im August 2003 öffentlich auslag. Es zeigte sich jedoch, dass die darin enthaltenen Festsetzungen zum Teil zu restriktiv waren, so dass die Grundstückseigentümer keine Bereitschaft zeigten, ihre Grundstücke entsprechend den damaligen Vorgaben zu entwickeln.

Nach einem Eigentümerwechsel auf dem Grundstück Englische Straße 21-23/ Gutenbergstraße 2/4 wurde im Jahr 2008 durch den neuen Eigentümer in Abstimmung mit dem Bezirk ein neuer städtebaulicher Entwurf für dieses Grundstück erarbeitet, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen für die Spreestadt Charlottenburg in Frage zu stellen. Insgesamt wurden während der Verfahrensdauer für die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 4-6 mehrmals der Geltungsbereich geändert und verschiedene Projektentwürfe der jeweiligen Grundstückseigentümer vorgestellt. Da auch bei einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 4-6 wesentliche Verfahrensschritte hätten wiederholt werden müssen, wurde das Verfahren eingestellt.

Auf der Basis neuer Projektentwürfe erfolgte ausschließlich für den Teilbereich nördlich der Gutenbergstraße die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens unter der Bezeichnung 4-60.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der Bebauungsplan 4-60 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Als Art der baulichen Nutzung werden zwei Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO und ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen gegliedert.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, der zulässigen Geschossfläche (GF) sowie durch Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen mit ihren Straßenbegrenzungslinien fest.

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, indem er Regelungen zur Luftreinhaltung, zur Begrünung von Dächern sowie für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen trifft.

IV.2 Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für den Bereich der „Spreestadt Charlottenburg“ Nutzungen entsprechend der Darstellung gemischte Baufläche M2 geplant. Unter Berücksichtigung der standortbezogenen Bedingungen und Anforderungen wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung mit der Festsetzung von Kerngebieten und einem Urbanen Gebiet konkretisiert.

IV.2.1.1 Kerngebiete

Im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsgefüge, der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und der bestehenden Nutzungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich, werden bis auf eine zur Spree orientierte Fläche an der Hannah-Karminski-Straße und das geplante Urbane Gebiet Kerngebiete MK gemäß § 7 BauNVO (ca. 0,88 ha) festgesetzt. Aufgrund von bestehenden Immissionen durch die südlich der Gutenbergstraße gelegenen gewerblichen Nutzungen (siehe hierzu Kapitel IV.6), ist eine Wohnnutzung entlang der

Gutenbergstraße nur mit erhöhten baulichen Anforderungen möglich. Daher erfolgt eine Gliederung der Baufelder und ein Ausschluss von Wohnnutzungen entlang der Gutenbergstraße. Des Weiteren werden Nutzungen, die einen nächtlichen Schutzanspruch besitzen, in dem Bereich entlang der Gutenbergstraße nur ausnahmsweise zulässig sein.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen entlang der Gutenbergstraße in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an nicht zulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und 8 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke entlang der Gutenbergstraße in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, nur ausnahmsweise zulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO)

Steuerung des Einzelhandels

Mit der Festsetzung von Kerngebieten sind neben kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben auch großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Jedoch liegt das Plangebiet außerhalb der durch den LEP HR festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß LEP HR gemäß Steuerungsgrundsatz 3b großflächige Einzelhandelsbetriebe nur mit zentren-relevanten Sortimenten für die Nahversorgung, der wohnungsnahen Grundversorgung, wie

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel) sowie
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

zulässig. Eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten würde dagegen dem Ziel 2.13 des LEP HR (Integrationsgebot) widersprechen und damit auch den Zielen der Raumordnung. Das Kernsortiment von großflächigem Einzelhandel wird daher in den beiden Kerngebieten MK 1 und MK 2 auf ein Nahversorgungssortiment beschränkt (**textliche Festsetzung Nr. 1.3**).

Über das Kernsortiment hinaus werden jedoch bis zu ca. 10 % der Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Somit kann ein Nahversorger auch weitere zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten. Die aufgeführten Sortimentsgruppen entsprechen der Berliner Sortimentsliste⁵ und können gemäß der Einteilung „Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes in Gruppen/Klassen näher definiert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig:

- *Textilien*
- *Bekleidung*
- *Schuhe und Lederwaren*
- *Beleuchtungsartikel*
- *Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)*
- *Keramische Erzeugnisse und Glaswaren*
- *Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren*
- *Heimtextilien*
- *Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente*
- *Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel*
- *Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck*
- *Spielwaren*
- *Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde*
- *Zoologischer Bedarf und lebende Tiere*
- *Augenoptiker*
- *Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)*
- *Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software*
- *Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone*
- *Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör*
- *Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör*
- *Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe*
- *Antiquitäten und Gebrauchtwaren*

⁵ Anhang I der AV Zentren und Einzelhandel, ABl. Nr. 3, 17. Januar 2020.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Des Weiteren muss der Einzelhandel weiter eingeschränkt werden, um dem Agglomerationsverbot (Ziel 2.14 des LEP HR und Steuerungsgrundsatz 3b des StEP-Zentren 2030) zu entsprechen. Mit dem Ausweisen von Kerngebieten sind neben großflächigen auch kleinteilige Einzelhandelsflächen allgemein zulässig, letztere auch im Urbanen Gebiet. Hierdurch könnte eine Ansiedlung von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben möglich werden und damit eine Agglomeration von Einzelhandel entstehen. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist jedoch genauso wie die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht der Nahversorgung dienen, gemäß LEP HR nur innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Es ist daher eine weitere Beschränkung des Einzelhandels erforderlich.

Mit den **textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5** wird daher die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Urbanen Gebiet und im Kerngebiet MK 1 nur ausnahmsweise zugelassen. Im Kerngebiet MK 2 werden Einzelhandelsbetriebe dagegen weiterhin allgemein zulässig bleiben. Grund ist hierfür unter anderem die räumliche Nähe zum S-Bahnhof und zur Königlichen Porzellan Manufaktur. Auch weist das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Charlottenburg für den Kreuzungsbereich Englische Straße einen mittelfristigen Bedarf für Einzelhandel aus. Damit wird auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf den stärker gewerblich geprägten Teil des Geltungsbereiches gelenkt, um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch Einzelhandelsbetriebe weitgehend auszuschließen.

Die ausnahmsweise Regelung für das Urbane Gebiet und das Kerngebiet MK 1 zielt darauf, dass bei der Ansiedlung weiteren Einzelhandels in den Gebieten die Verträglichkeit mit Ziel 2.14 des LEP HR gegeben sein muss. Der Nachweis der Zulässigkeit erfolgt im Rahmen der erforderlichen Ausnahmeentscheidung im Zulassungsverfahren über die Erstellung einer Einzelhandelsuntersuchung. Städtebauliches Ziel ist es, keine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich herbeizuführen.

Zusätzlich werden mit den **textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5** auch die zulässige Fläche für Einzelhandelsbetriebe beschränkt, indem die Ansiedlung auf das 1. Vollgeschoss im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt wird. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Beschränkungen durch den LEP HR erforderlich. Zusätzlich werden hierdurch auch negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen

(insbesondere die Wohnnutzung aber auch die gewerbliche Nutzung durch z.B. Büros) beschränkt und potenzielle Konflikte vermieden. Durch die Regelungen wird sichergestellt, dass Verkaufsflächen ausschließlich im 1. Vollgeschoss entstehen können. Zugeordnete Lagerflächen sollen jedoch zusätzlich auch in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Im Kerngebiet MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig. Zusätzlich sind zugehörige Lagerflächen in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.5

In dem Urbanen Gebiet und dem Kerngebiet MK 1 können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss zugelassen werden. Zusätzlich sind zugehörige Lagerflächen in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO)

IV.2.1.2 Urbanes Gebiet

Auf dem Grundstück Gutenbergstraße 8/10 /Ecke Hannah-Karminski-Straße wird in Anlehnung an das westlich angrenzende geplante Wohnquartier im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans 4-62 entlang der Spree ein ca. 0,52 ha großes Urbanes Gebiet festgesetzt, um im Geltungsbereich neben gewerblichen Nutzungen auch eine Wohnnutzung entsprechend dem Umfeld sicherzustellen und um einseitige Nutzungsstrukturen zu vermeiden. Aufgrund der Emissionen der südlich angrenzenden Gutenbergstraße und des daran angrenzenden Gewerbebetriebes (siehe hierzu Kapitel IV.6), ist eine Wohnnutzung aber auch weitere Nutzungen, die einen nächtlichen Schutzanspruch besitzen, entlang der Gutenbergstraße jedoch nur mit hohem baulichem Aufwand möglich, sodass eine Gliederung des Baugebiets erforderlich wird. Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 1.6** wird daher ausgeschlossen, dass entlang der Gutenbergstraße und im Kreuzungsbereich mit der Hannah-Karminski-Straße eine Wohnnutzung entsteht. Diese soll sich stattdessen zur Spree und zur geplanten Wohnnutzung an der Hannah-Karminski-Straße hin orientieren. Auf allen anderen Flächen wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Des Weiteren werden Nutzungen, die einen

nächtlichen Schutzanspruch besitzen, in dem Bereich entlang der Gutenbergstraße nur ausnahmsweise zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 1.9**).

Um die Entwicklung von Wohnungen im Plangebiet zu sichern, wird zusätzlich mit der **textlichen Festsetzung Nr. 1.7** gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO geregelt, dass für den nördlichen Abschluss des Gebäuderiegels an der Hannah-Karminski-Straße nur eine Wohnnutzung zulässig ist. Im ersten Vollgeschoss sind (gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO) darüber hinaus auch Anlagen für Kinderbetreuung als Nutzungsunterart (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO) der ansonsten im urbanen Gebiet zulässigen Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Durch die Beschränkung der Lage einer Kinderbetreuungseinrichtung wie einer Kita oder einer Großpflegestelle auf das erste Vollgeschoss wird eine Nutzung des Außenbereiches durch die soziale Einrichtung ermöglicht. Darüber hinaus wird mit der Festlegung auf den Baukörper in einem zentralen durch die Wohnnutzung geprägten Bereich eine Kinderbetreuung ermöglicht. Die durch die Wohnnutzung erforderlichen Kinderbetreuungsplätze werden damit innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe zum Wohnort der Kinder gedeckt. Mit der Steuerung des Standortes wird auch die durch die Festsetzung Nr. 8 ermöglichte Nutzungsvielfalt im 1. Vollgeschoss des nördlich angrenzenden Bebauungskörpers und damit die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung des Geschosses ermöglicht.

Zusätzlich dazu schreibt die **textliche Festsetzung Nr. 1.8** gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO vor, dass für den Baukörper am nördlichen Ende der Hannah-Karminski-Straße oberhalb des ersten Vollgeschosses nur eine Wohnnutzung zulässig ist. Ziel ist hierbei zusätzlich zur Sicherung des Wohnanteils in den Obergeschossen unter anderem erdgeschossübliche Nutzungen wie z.B. eine gastronomische Nutzung im Erdgeschossbereich zuzulassen. Angrenzend an die öffentliche Grünfläche und am nördlichen Endpunkt der Hannah-Karminski-Straße wird daher im Erdgeschoss eine Nutzung zugelassen, die nicht ausschließlich dem Wohnen zugeordnet ist.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 und 1.8 wird zum einen ein Wohnanteil gesichert, zum anderen aber auch eine anderweitige Nutzung im zulässigen Nutzungsspektrum eines Urbanen Gebiets für den Einzelbaukörper im Erdgeschoss ermöglicht.

Mit diesen Festsetzungen wird das Urbane Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Die erforderliche Durchmischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnen ist in einem Verhältnis von rund 2:1 (Gewerbe : Wohnen) gegeben. Im Übrigen bleiben soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören in den

gewerblich geprägten Teilen des Urbanen Gebiets allgemein zulässig. Die Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO bleibt gewahrt.

Textliche Festsetzung Nr. 1.6

Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, D, E, F, G, H, J, K, L, A Wohnungen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.7

Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, A nur Wohnungen und im 1. Vollgeschoss zusätzlich Anlagen für Kinderbetreuung zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 7, 8 und 9 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.8

Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten M, N, O, P, M oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.9

Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, D, E, F, G, H, J, K, L, A Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 5 und 8 BauNVO)

IV.2.1.3 Ausschluss von Nutzungen

Tankstellen werden generell im Plangebiet ausgeschlossen (**textliche Festsetzungen Nr. 1.10**). Der Ausschluss von Tankstellen, die in der Regel im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat zum Ziel, das Ortsbild zu gestalten und flächenintensive Nutzungen auszuschließen. Außerdem soll die Wohnumfeldqualität in diesem Bereich durch die Vermeidung von betrieblichen Immissionen sichergestellt werden und weiterer Zielverkehr in das Plangebiet, insbesondere zur Nachtzeit, der die Wohnruhe stören würde, vermieden werden. Eine Versorgung mit Tankstellen ist derzeit durch solche Betriebe entlang der umliegenden Hauptverkehrsstraßen, z. B. der March- und der Lessingstraße (im Bezirk Mitte) gewährleistet.

Auch durch den Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in den Kerngebieten werden weitere, das Wohnen potenziell störende Nutzungen reglementiert. Vergnügungsstätten, die in der Regel abends und nachts betrieben werden, können die Wohnqualität, insbesondere die Nachtruhe, zu angrenzenden Wohnnutzungen im direkt angrenzenden Urbanen Gebiet mit allgemein zulässigen Wohnnutzung aber auch Wohnnutzungen im direkten Planungsumfeld, östlich der Englischen Straße, beeinträchtigen. In diese Regelung wird auch das Urbane Gebiet einbezogen und die hier ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind, aufgrund ihrer potentiellen Störwirkung für die geplante Wohnnutzung, insbesondere in den Blockinnenbereichen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten aller Art werden mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 1.10**).

Textliche Festsetzung Nr. 1.10

In den Baugebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

IV.2.1.4 Mietpreis und belegungsgebundener Wohnraum

Die Entwicklung des Plangebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Daher dürfen innerhalb der Fläche ABCDA des Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die Wohnungen enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (**textliche Festsetzung Nr. 1.11**). Der Ermittlung der förderfähigen Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 liegt die zulässige Geschossfläche für Wohnnutzungen innerhalb des Urbanen Gebietes zugrunde; die Baufläche an der Gutenbergstraße wird aufgrund des Ausschlusses von Wohnnutzungen nicht mit einbezogen. Die Grundstückseigentümerin hat sich vertraglich dazu verpflichtet, die förderfähigen Wohnungen vollständig auf ihren eigenen Flächen zu realisieren.

Durch die Festsetzung eines Anteils von 30% mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Wohnraum-Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch

dem in § 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist sowohl die bisherige als auch die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Allein in den Jahren 2010 bis 2018 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um rd. 360.000 Personen (von 3.388.000 auf 3.748.000 Einwohner) erhöht. Das Wachstum schwächte sich in den Jahren 2018 und 2019 ab und kam während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 weitgehend zum Erliegen. Seit dem zweiten Halbjahr 2021 wächst die Einwohnerzahl Berlins jedoch wieder. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist zumindest bis zum Prognosejahr 2040 nicht abzusehen. Die aktuelle Prognose (Senatsbeschluss vom 4. November 2025) geht von einer Bevölkerungszunahme im Zeitraum von 2024 bis 2040 um insgesamt 109.000 Personen bis auf rd. 4 Mio. Personen aus. Auf Basis der Bevölkerungsprognose und des Wachstums der vergangenen Jahre ergibt sich ein Neubaubedarf von Wohnungen bis zum Jahr 2040. Da sich das Bevölkerungswachstum vor allem in den kommenden Jahren vollziehen und erst ab Mitte des Jahrzehnts abschwächen wird, beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen.

Die Unterversorgung bzw. das Defizit an Mietwohnungen führt zu einem kontinuierlichen Anstieg der mittleren Angebotsmieten, welche nach dem IBB Wohnungsmarktbericht 2025 von 9,00 EUR/m² im Jahr 2016 auf 15,78 €/m² (netto kalt) im Jahr 2025 und damit um 75,3 % anstiegen.

Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt wird besonders im Langzeitvergleich sichtbar: Lag der Median der Angebotsmieten 2016 noch bei 9,00 EUR/m², stieg er bis 2025 auf 15,78 EUR/m² und damit um 75,3 %. Damit verzeichnete Berlin in den vergangenen Jahren einen stärkeren prozentualen Anstieg als andere Metropolen wie München oder Hamburg.

Im Neubau sank die mittlere Angebotsmiete erstmals seit 2022 wieder: Der Median ging um 0,53 EUR/m² (-2,6 %) auf 19,97 EUR/m² zurück. Damit lag der Wert zwar wieder unter 20,00 EUR/m², stellte aber weiterhin den zweithöchsten Wert im Zeitraum 2016 bis 2025 dar. In den zurückliegenden zehn Jahren nahm die Angebotsmiete im Neubau (Median) um 58,4 % zu (2016: 12,61 EUR/m²). Für Charlottenburg-Wilmersdorf wurde eine mittlere Angebotsmiete für das Jahr 2025 von 19,17 €/m² ausgewiesen, die damit zu den höchsten in Berlin zählt.

Einkommensschwache Haushalte, aber auch Durchschnittsverdienende können sich zu diesen Mietpreisen insbesondere im Segment des freifinanzierten Wohnungsbaus kaum angemessene Wohnungen leisten. Gemäß dem IBB Wohnungsmarktbericht 2024 (für 2025 liegen berlinweite Angaben auch für die folgenden Ausführungen nicht vor) galten bei Einhaltung der Bundeseinkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz ca. 27 % aller Berliner Haushalte im Jahr 2023 als sozialwohnungsberechtigt, so dass die Versorgung in diesem Wohnungsmarktsegment ein zentrales Thema der Daseinsvorsorge darstellt.

Inwiefern die Bezahlbarkeit von Wohnraum für Berliner Haushalte gegeben ist, kann ansatzweise über den Zuwachs des verfügbaren Einkommens der Haushalte je Einwohner bewertet werden. Dieses wies nach dem IBB Wohnungsmarktbericht 2025 in der zurückliegenden Dekade einen Anstieg um 28,2 % auf, womit es zwar stärker als die ortsübliche Vergleichsmiete anstieg, jedoch deutlich hinter der Dynamik der Angebotsmieten zurückblieb. Hieraus zeichnet sich eine vermeintlich schwierige Lage für Berliner Haushalte auf dem Wohnungsmarkt ab. In der letzten Dekade wuchs der Wohnungsbestand um 8,2 %, während die Bevölkerung um 4,7 % zunahm. Trotz dieses rechnerisch positiven Verhältnisses blieben die angespannten Marktbedingungen bestehen, was auf ein Fortbestehen des strukturellen Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage hindeutet.

Zugleich verringert sich die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Der Leitlinie zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist zu entnehmen, dass es im Jahr 2011 noch rd. 300.000 entsprechend gebundene Wohnungen gab. Dieser Bestand hat sich laut IBB Wohnungsmarktbericht 2025 auf rund 97.040 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen reduziert.

Daraus ergibt sich die städtebauliche Aufgabe, im Zuge der Festsetzung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau auch Voraussetzungen für neuen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen. Entsprechende wohnungspolitische Ziele des Landes Berlins finden sich insbesondere im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040. Mit den dort festgelegten Leitlinien wird das Ziel verfolgt, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu schaffen bzw. zu erhalten. In Leitlinie 1 benennt StEP Wohnen 2040 das Ziel sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie einer sozialen Mischung in soziökonomischer, demografischer und kultureller Hinsicht.

Unter der Leitlinie 6 wird explizit die Schaffung und Bewahrung bezahlbaren Wohnraums in allen Teilräumen und Siedlungstypen der Stadt aufgeführt.

Spätestens seit 2013 ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Seitdem liegt die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve in Form leerstehender Wohnungen unter 3 % auf derzeit 1,6 %. Die Folge ist eine Versorgungsknappheit, die zu höheren Marktpreisen (Miete, Kauf) beiträgt und zu suboptimalen Wohnsituationen von Haushalten führt (z. B. Verbleib in zu klein oder zu groß gewordener Wohnung). Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt (Urteil vom 03. Juli 2014 - 67 S 121/14).

Um die Versorgungslage – insbesondere mit bezahlbarem Wohnraum – auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat unter anderem folgende Instrumente und Maßnahmen zur Anwendung gebracht:

- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Kommunaler Baulandbeschluss)
- Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung
- Genossenschaftsförderung
- Kappungsgrenzen-Verordnung
- Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Liegenschaftspolitik zur Förderung des Wohnungsbaus
- Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB („Milieuschutz“)
- Städtebauförderung
- Umwandlungsverordnung
- Wohnraumförderung im Neubau
- Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG)
- Zweckentfremdungsverbot von Wohnungen

Entsprechend der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird auch im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf grundsätzlich angestrebt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein bestimmter Anteil der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden kann. Im vorliegenden Fall kommt die seit 1. August 2018 geltende Fassung der Leitlinie des

„Berliner Modells“ zur Anwendung, die einen Anteil von 30 % der geplanten für eine Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorsieht. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen sind nach den aktuell gültigen Wohnungsbauförderungs-bestimmungen des Landes Berlin vorzusehen. Der Bindungszeitraum beträgt nach Berliner Modell derzeit 30 Jahre. Eine Untersuchung der erforderlichen Quote ist bei Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplans und der städtebaulichen Einbindung in die angrenzenden Gebiete nicht angezeigt.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 1.11** ergibt sich für das Urbane Gebiet eine zulässige Geschossfläche von 7.100 m² für die Wohnnutzung und damit rechnerisch ein Bedarf an 2.130 m² Geschossfläche für förderfähig zu errichtende Wohnungen. Die Festsetzung stellt keine Bindung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln dar. Es wird jedoch sichergestellt, dass ein Mindestanteil an Wohnungen entsteht, die den Förderbestimmungen entsprechen. Dabei bezieht sich die Festsetzung auf die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Bauvorhabens geltenden Förderbedingungen. Das Land Berlin wird für die förderfähigen Wohnungen Zuschüsse gewähren. Über den städtebaulichen Vertrag wird für die entstehenden Wohnungen eine Netto-Kaltmiete von 6,50 € / m² vereinbart.

Textliche Festsetzung Nr. 1.11

In dem Urbanen Gebiet auf der Fläche A, B, C, D, A dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

IV.2.1.5 Verträglichkeit der Nutzungen

Im Plangebiet grenzen Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungsarten aneinander. Angrenzend zum Urbanen Gebiet werden Kerngebiete festgesetzt.

Die Verträglichkeit zwischen der Kerngebietsnutzung und dem angrenzenden Urbanen Gebiet kann grundsätzlich gewährleistet werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass beide Baugebiete ähnliche schalltechnische Orientierungswerte in der DIN 18005:2023 aufweisen, wobei das Kerngebiet tags und nachts einen um 3 dB(A) höheren Orientierungswert aufweist. Nach der TA Lärm darf es dagegen im Urbanen Gebiet

tagsüber um 3 dB(A) lauter sein als in Kerngebieten, die Nachtwerte beider Baugebiete sind identisch. Somit steht einem Aneinandergrenzen der Gebiete kein Zielkonflikt entgegen.

In der straßenbegleitenden Bebauung des Urbanen Gebiets entlang der Gutenbergstraße ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen und weitere Nutzungen mit einem nächtlichen Schutzanspruch nur ausnahmsweise zulässig. Insofern wurde auf die sensiblen Nutzungen in den Baugebieten Rücksicht genommen. Eine aufschiebend bedingte Festsetzung etwa zur Errichtung einer abschirmenden Bebauung gegen gewerbliche Immissionen aus den südlich gelegenen Bereichen vor Inbetriebnahme der zulässigen Wohnnutzung im Urbanen Gebiet ist nicht erforderlich, da der Lärmeintrag der gewerblichen Anlagen lediglich einen Bereich mit einer Tiefe von ca. 20 m ab der südlichen Baugrenze betrifft.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten mittels einer erweiterten Baukörperausweisung in Kombination mit der zulässigen Geschossfläche (GF) im Sinne von § 19 und § 20 BauNVO bestimmt.

Bezeichnung	Flächen- größe in m ²	GR (m ²)	Errechnete GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m ²)	Errechnete GFZ
Urbanes Gebiet	4.978	rd. 2.990	0,6	0,8	20.500	4,1
Kerngebiete	9.081	rd. 5.505	0,4	0,8	31.850	3,5
Davon MK 1	2.886	rd. 1.577	0,55	0,8	10.100	3,5
Davon MK 2	6.195	rd. 3.928	0,63	0,8	21.750	3,5
Fläche Baugebiete	14.060					

Abbildung 1: Dichteangaben

IV.2.2.1 Grundfläche bzw. Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.1 BauNVO

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet unterschiedliche Grundflächen vor und definiert diese über die festzusetzende Baugrenzen (erweiterte Baukörperfestsetzung). Die erweiterte Baukörperfestsetzung lässt einen Spielraum für die weitere Konkretisierung der

baulichen Anlagen. Zur Klarstellung der überbaubaren Grundstücksfläche in Bezug auf die Baukörperfestsetzungen wird die **textliche Festsetzung Nr. 2.1** aufgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Als zulässige Grundfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswerte für die Grundflächenzahl wird in allen Baugebieten eingehalten bzw. unterschritten.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO sind insbesondere auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird auf die Grundfläche anzurechnen. Hierfür kann die festgesetzte zulässige Grundfläche um einen zusätzlichen Wert von 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. In dem vorliegenden Fall dürfen die festzusetzenden zulässigen Grundflächen durch nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnende Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Dem Planungsziel, begrünte und von Stellplätzen freigehaltene Innenhöfe zu erreichen, wird unter anderem durch einen Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen und die geplante Privilegierung von Tiefgaragenflächen außerhalb der Baugrenzen entsprochen (siehe hierzu Kapitel IV.3.2).

IV.2.2.2 Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet unterschiedliche zulässige Geschossflächen fest.

Für die Baugebiete wird die zulässige Geschossfläche durch die in der Planzeichnung eingetragenen Maßzahlen geregelt. Für das Urbane Gebiet wird unterteilt in Bereiche, in denen das Wohnen zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 1.7 und Nr. 1.8) bzw. ausgeschlossen ist (textliche Festsetzung Nr. 1.6). Innerhalb der Teilfläche des Urbanen Gebietes, in dem Wohnen ausgeschlossen ist, sind 13.400 m² und für die Flächen mit einer Wohnnutzung sind insgesamt 7.100 m² Geschossfläche zulässig.

Demgegenüber werden die Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl von 3,0 für das Urbane Gebiet bis auf 4,1 und für die Kerngebiete bis auf 3,5 überschritten.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des Planwerks „Innere Stadt“ und der Rahmenplanung „Spreestadt Charlottenburg“ mit einer angestrebten innerstädtischen Struktur und einer sowohl straßen- als auch wasserseitig orientierten Bebauung. Gemeinsam mit der zentralen Lage des Plangebietes erfordert die Umsetzung des Leitbildes höhere Nutzungsmaße als die Orientierungswerte vorgeben. Des Weiteren orientieren sich die Nutzungsmaße an denen des westlich angrenzend festgesetzten Wohngebiets.

Die östlich angrenzende Bebauung entlang der Wegelystraße orientiert sich am Leitbild der Straßenrandbebauung und vermittelt den Eindruck eines innerstädtischen urbanen Straßenraumes. Mit dem Ziel, dem Plangebiet eine vergleichbare innerstädtische Gestalt zu geben ist die Bebauungsdichte auch auf Grund der Verantwortung für die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB geboten. Es handelt sich hier um eine städtebaulich gewünschte Arrondierung des Baublocks. Die Neubauten passen sich der stadträumlichen Lage an, stellen eine Randbebauung an der Gutenbergstraße, in Verlängerung der Wegelystraße her und bilden zusätzlich entlang der Spree eine Silhouette mit in die Grundstückstiefe reichenden Gebäudeteilen sowie einzelnen Hochpunkten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen in Verbindung mit der Bebauung und den Nutzungen in der näheren Umgebung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Das Ziel des Bebauungsplans 4-60 ist die planungsrechtliche Sicherung von Kerngebieten und eines Urbanen Gebiets mit einer an der Spree verlaufenden öffentlichen Grünfläche, deren übergeordnete Bedeutung und Verbindungsfunktion bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist und vom Bebauungsplan 4-60 umgesetzt wird. Auf Grund der sich darstellenden Bestandssituation und der städtischen Planwerke sind die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und die Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet vorgeprägt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung setzt deshalb eine entsprechende bauliche Dichte voraus.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 2.2** die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Dies schließt eine weitere Nutzungsintensivierung durch die

Nichtanrechnung von z.B. Staffelgeschossen im nachgeordneten Zulassungsverfahren aus und begrenzt somit die Geschossfläche auf das in der Planzeichnung festzusetzende Maß.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

IV.2.2.3 Höhenfestsetzung

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 BauNVO wird der obere Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen über NHN festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Form von Oberkanten lehnt sich mit der Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet an die traditionelle „Berliner Traufhöhe“ an, die in den Altbauquartieren mit einer Traufhöhe von ca. 20,0 m bis 22,0 m im Wohnungsneubau heute bis zu sieben Vollgeschosse ermöglicht. Dichte, Bauweise, Geschossigkeit und Maßstäblichkeit der festzusetzenden Bebauung nehmen Bezug auf die schon vorhandene örtliche Situation sowie auf die geplante innerstädtische Typologie.

Auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, um eine Variabilität in der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen. Die Geschosshöhen und damit auch die Zahl der Vollgeschosse können variieren. Eine alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann keine Gebäudehöhen garantieren, die sich in die Umgebung einfügen. Durch die Festsetzung der Gebäudeoberkanten über NHN können die Höhen der Geschosse und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem architektonischen Entwurf gewählt werden.

Die vorhandenen Gebäudehöhen entlang der Wegelystraße bzw. Englischen Straße (Abstaffelung der Hauptbaukörper 54,5 m bis 56,0 m; OK 59,0 m bis 60,0 m über NHN) werden durch die Festsetzungen für die Oberkanten der Baukörper an der Gutenbergstraße aufgenommen. Die zulässigen Oberkanten der Baukörper werden mit 60,0 m über NHN festgesetzt. In den Bereichen mit einer zulässigen Oberkante von 60,0 m über NHN ist ein Rücksprung für von der Außenkante zurückgestaffelte Geschosse in der Höhe auf 56,5 m über NHN vorgesehen. Das Bestandsgebäude an der Gutenbergstraße innerhalb des Kerngebietes MK 2 wird in seiner bestehenden Höhe (Traufhöhe 54,1 m,

OK 58,1 m über NHN) festgesetzt. Eine Erhöhung der Oberkante des Gebäudes auf die zulässige Höhe der umliegenden Bebauung ist aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen nicht möglich.

Im Kerngebiet MK 2 soll im nordöstlichen Teilbereich und im Urbanen Gebiet im nordwestlichen Teilbereich jeweils am Spreeufer ein Hochpunkt entstehen. Mit einer Oberkante von 66,5 m über NHN bzw. 70,6 m über NHN stellen diese baulichen Anlagen zusammen mit den östlich angrenzend festgesetzten 9-geschossigen Hochpunkten im Bebauungsplan VII-280 sowie den Hochpunkten im Geltungsbereich des westlich anschließenden Bebauungsplan 4-62 einen Zusammenhang dar und weisen auf die attraktive Lage am Wasser hin. Zahlreiche Bebauungsstudien im Zuge des angrenzenden Bebauungsplans VII-280 ergaben, dass eine prägnante Bebauung entlang des Spreeufers erreicht werden sollte.

Höhenfestsetzung Tiefgarage

Für Tiefgaragen wird eine Höhe der Deckenoberkante von 33,5 m über NHN festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 2.3**). Hiermit wird erreicht, dass die Tiefgaragen sich in die Höhenlage der Geländeoberkante einfügen und einschließlich der Begrünung nicht über das umliegende Gelände herausragen. Ziel ist es, dass die Innenhöfe auch von den Straßen einsehbar bleiben und damit nicht die Blickbeziehungen durch Stützwände zur Errichtung der Tiefgarage und der Begrünung gestört werden. Die Begrenzung auf eine Höhe von 33,5 m über NHN leitet sich von der Höhenlage der Gutenbergstraße ab, welche leicht von Osten nach Westen abfällt, von 34,4 m über NHN auf 33,9 m über NHN. Eine Festsetzung der Oberkante auf eine Höhe unterhalb von 33,5 m über NHN würde einen weiteren Eingriff in das Grundwasser für die Errichtung der Tiefgaragen in unmittelbarer Spreelage mit sich bringen. Dies soll jedoch vermieden werden. Für mögliche Eingriffe in das Grundwasser, die trotz der Höhenbegrenzung erforderlich werden, sind entsprechende Erlaubnisse einzuholen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

In den Baugebieten dürfen die Deckenoberkanten von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 33,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

IV.2.2.4 Ausnahmsweise zulässige Dachaufbauten

Einzelne Dachaufbauten für technische Einrichtungen werden ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen, wenn die Dachaufbauten in einem Neigungswinkel von maximal 60° hinter die Gebäudeaußenkanten des obersten Geschosses zurücktreten (**textliche Festsetzung Nr. 2.4**). Durch die Beschränkung auf den Schnittpunkt mit der Gebäudekante soll sichergestellt werden, dass die Dachaufbauten das städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die zulässige Höhe der Dachaufbauten orientiert sich an den entsprechenden Inhalten angrenzender Bebauungspläne sowie technischer Erfordernisse.

Die Dachaufbauten sollen den Baukörper nicht „prägen“, sondern sich baulich unterordnen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der einzelnen Dachaufbauten wird deshalb an den Standort der jeweiligen Aufbauten auf dem Baukörper geknüpft. Die Anlagen sind so anzuordnen, dass sie aus dem öffentlichen Raum möglichst nicht wahrnehmbar sind und in ihrer visuellen Wirkung für jeden Einzelfall überprüfbar bleiben. Die Abstands- und Höhenbegrenzung dient in Verbindung mit der an einzelne Dachaufbauten geknüpften Ausnahmeregelung dazu, dass der Baukörper durch Dachaufbauten keine zusätzliche durchgehende Oberkante erhält und damit die sich aus der Umgebung abgeleitete und festzusetzende Gebäudehöhe konterkariert.

Dachaufbauten für technische Einrichtungen können z. B. Lüftungsanlagen, Belichtungsflächen, Aufzugsanlagen und Photovoltaikanlagen sein, aber auch Aufkantung für die Dachbegrünung, Geländer für Terrassen, Unterstellmöglichkeiten oder Austritte für technisches Personal (Schornsteinfeger). Schornsteine sind auch den technischen Einrichtungen zuzuordnen, jedoch sollen diese aufgrund ihrer geringen Grundfläche und der zu erwartenden geringen Höhe bei Neubauten ausgenommen werden. Eine weitere Ausnahme bildet hierbei die Errichtung von durchsichtigen Brüstungen. Da diese zum einen keine geschlossene Außenwand erzeugen und das Gebäude somit nicht visuell erhöhen, zum anderen aber zur Absturzsicherung benötigt werden sind diese bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2.4

In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten die festgesetzten Oberkanten des obersten Geschosses bis zu einer Höhe von 2,5 m überschreiten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Solaranlagen) dienen und in einem Neigungswinkel von maximal 60°

hinter die Gebäudeaußenkanten des obersten Geschosses zurücktreten. Durchsehbare Brüstungen bis zu einer Höhe von 1,2 m und Schornsteine dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

IV.2.3.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

In den Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch enge Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Sinne einer engen bzw. erweiterten Baukörperfestsetzung definiert. Daher ist die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO entbehrlich. Grundlage für die überbaubaren Grundstücksflächen bilden im östlichen Bereich weitestgehend bereits realisierter Bestand und im westlichen Abschnitt die geplante und bereits mit architektonischen Entwürfen bearbeiteten Baukörper.

Die Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksfläche und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Entlang der Gutenbergstraße wird aus städtebaulichen Gründen eine einheitliche Bauflucht angestrebt, insbesondere im Bereich der Kreuzungspunkte. Diese werden durch zeichnerische Festsetzung mittels Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich des Kerngebietes MK 1 springt die Bauflucht um ca. 18 m zurück. Hierdurch wird der schützenswerte Baumbestand, eine mehrstämmige Rot-Buche, auf der Fläche berücksichtigt und erhalten. Es entsteht eine Platzfläche zur Gliederung und Auflockerung der Blockbebauung sowie eine Aufenthaltsfläche.

An den Einmündungen Gutenbergstraße / Hannah-Karminski-Straße und Gutenbergstraße / Englische Straße werden die Blockrandbebauung jeweils in die Seitenstraßen geführt. Zur Spree hin ist jeweils eine aufgelockerte Bebauung mit Punkthäusern vorgesehen.

Entlang der Hannah-Karminski-Straße entsteht entsprechend der umliegenden Bebauung ein mindestens 3,0 m tiefer Vorgarten. Das Punkthaus am Endpunkt der Hannah-Karminski-Straße rückt um einen Meter zusätzlich von der Straße ab. Dem entsprechend sind die Baugrenzen hier von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt.

IV.2.3.2 Auskragende Gebäudeteile

Im Urbanen Gebiet wird an der Hannah-Karminski-Straße ein Baugebiet zur Errichtung von gefördertem Wohnraum auf der Fläche ABCDA festgesetzt.

Das für den geförderten Wohnraum vorgesehene Gebäude wird voraussichtlich einen größeren Anteil an kleineren Wohnungen aufweisen. Um jeder Wohnung einen Außenwohnbereich durch Balkone zur Verfügung stellen zu können, bei gleichzeitiger Einhaltung der Gebäudeflucht des angrenzenden Gebäudes, reichen die Vorschriften des § 23 Abs. 3 BauNVO, die eine Überschreitung der Baugrenzen um untergeordnete Bauteile im geringfügigen Ausmaß ermöglichen nicht aus. Es ist daher eine Erhöhung des Umfangs der zulässigen Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile notwendig. Die zeichnerische Festsetzung wird daher durch die **textliche Festsetzung Nr. 3.1** ergänzt und betrifft die ab dem 2. Vollgeschoss auskragenden Gebäudeteile. Eine Begrenzung der Festsetzung ab dem 2. Vollgeschoss ist erforderlich, um die Ausbildung einer durchgehenden begrünten Vorgartenzone zu ermöglichen. Mit der Begrenzung der Balkone auf eine Tiefe von 1,5 m vor der Baugrenze und einem Anteil von 50% der einzelnen Fassadenlängen kann voraussichtlich jeder geplanten Wohnung ein Balkon angeboten werden. Für die Fassadenseite B - C wird keine Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt, da dieser Bereich nach Norden orientiert ist und somit geringere Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse aufweist.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Für die baulichen Anlagen im Urbanen Gebiet zwischen den Punkten A, B sowie C, D kann ausnahmsweise ab dem zweiten Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Loggien, Erker und Balkone bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern die summierte Länge der Anlagen pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge einnimmt.

(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des Kerngebietes MK 2 befindet sich an der Gutenbergstraße ein ehemaliges Fabrikgebäude, in welches heute eine Büronutzung integriert ist. Dieses Gebäude besitzt auf seiner Ostseite eine ehemalige Laderampe. Um diese Rampe auch als Zeugnis der ehemaligen Nutzung zu erhalten, wird zeichnerisch eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze in Zusammenhang mit der **textlichen Festsetzung Nr. 3.2** ergänzt. Die Überschreitungsmöglichkeit bezieht sich dabei ausschließlich auf eine Rampe. Mit der Festlegung der maximalen Höhe von 36,6 m über NHN, die einer Höhe über Gelände von ca. 2,0 m entspricht, wird der Bestandsrampe Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2

Für die baulichen Anlagen im Kerngebiet MK 2 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für eine Rampe bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung und in einer Höhe von maximal 36,3 m über NHN vor die Baugrenze zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

IV.2.3.3 Abstandsflächen

Die von Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker, die aufgrund ihrer Abmessungen dem Baukörper untergeordnet sind, außer Betracht. In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln bis zu festgelegten Abmessungen z.B. Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume oder Einfriedungen zulässig. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen bzw. dürfen sich auf öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln).

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Sofern die nach der Bauordnung Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Diese Voraussetzungen sind mit den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans 4-60 vorliegend weitestgehend erfüllt: In den Blockinnenbereichen halten die über Baukörperfestsetzung geregelten geplanten Baukörper einschließlich der nach der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zulässigen Vorbauten die nach § 6 Abs. 5 BauO Bln notwendigen Abstandsflächentiefen von 0,4 H untereinander ein; Abstandsflächenüberdeckungen in den Blockecken entsprechen der Regelung in § 6 Abs. 3 BauO Bln, wonach das Überdeckungsverbot nicht für Außenwände gilt, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. An den

straßenseitigen Blockkanten erstrecken sich die Abstandsflächen ganz auf angrenzende öffentliche Verkehrsflächen, wobei die Straßenmitte nicht überschritten wird.

Eine Ausnahme bilden jedoch die Abstandsflächen des Wohnbaufeldes im Norden an der Hanna-Karminski-Straße, diese reichen über die Mitte der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 471) hinaus.

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gilt an dieser Stelle jedoch ein Vorrang der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Soweit sich in einem Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Gebäudehöhe oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden (§ 6 Abs. 8 BauO Bln). Die Festsetzung abweichender Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn städtebaulich begründete besondere planerische oder bauliche Situationen vorliegen und die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter von der Plangeberin in der Abwägung berücksichtigt werden.

In dem vorliegenden Fall liegt zwar eine Überschreitung der Abstandsfläche auf der Grünfläche vor, jedoch grenzt an diese mit der Wasserfläche der Spree eine weitere öffentliche Fläche, welche selbst keine Abstandsflächen wirft. Eine Überlagerung von Abstandsflächen ist daher nicht gegeben und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Im Ergebnis wird an der vorliegenden Planung festgehalten, da trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

IV.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen (Gutenbergstraße und Hannah-Karminski-Straße) werden in diesem Bebauungsplan in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Die Gutenbergstraße ist die zentrale, in Ostwestrichtung verlaufende Erschließungsachse im Quartier ‚Spreestadt‘. Die in Nordsüdrichtung verlaufenden Straßenverbindungen gliedern das Quartier in einzelne Bebauungsblöcke mit einer der Lage angemessenen urbanen Qualität und stellen eine stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen Landwehrkanal und Spree her.

Der im Südosten des Geltungsbereiches verlaufende Abschnitt der Englischen Straße wird durch den Bebauungsplan erstmalig gesichert. Mit dieser Festsetzung wird eine Wegeverbindung zur Spree geschaffen, indem die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans VII-280 für die östliche Straßenseite aufgenommen wurden. Zusätzlich wird der Ausbauzustand der Englischen Straße übernommen und eine Grünverbindung durch Straßenbäume hergestellt. Hierbei wird auch der geplante Verlauf des „Spree-Rad- und Wanderwegs“ durch die Englische Straße berücksichtigt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden (**textliche Festsetzung Nr. 4.1**).

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

IV.3.2 Stellplätze / Tiefgarage

Um die Wohn- und Arbeitsqualität für die neu zu errichtenden Gebäude nicht durch im Innenhof und auf den Vorgartenflächen parkende Autos zu belasten und um Freiflächen mit einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten, werden auf den Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 4.2**). Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge. Fahrräder und Elektrokleinstfahrzeuge wie E-Roller sind hiervon nicht betroffen.

Um die stadtgestalterisch erwünschte Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu begünstigen und den Ausschluss oberirdischer Stellplätze zu kompensieren, wird die Anordnung von Tiefgaragen teilweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Dafür werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung zeichnerisch Flächen für Tiefgaragen privilegiert. Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung berücksichtigt ihre Anordnung den Erhalt zusammenhängender Grundstücksfreiflächen mit direktem Bodenanschluss (potenzielle Versickerungsflächen). Außerdem werden die Tiefgaragen auf ein Geschoss beschränkt.

Die im Bebauungsplan zulässigen Tiefgaragen werden aus stadtgestalterischen Gründen – zwecks Begrünung – mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht überdeckt (**textliche Festsetzung Nr. 5.1**).

Die übrigen Nutzungen im Untergeschoss, wie z. B. Haustechnik oder Keller, müssen unterhalb des Baukörpers angeordnet werden.

In Berlin besteht kein Erfordernis für einen Stellplatznachweis für PKW, abgesehen von Stellplätzen für PKWs mobilitätseingeschränkter Personen und von Fahrrädern. Auf Grund der verkehrlichen Situation ist aber anzunehmen, dass eine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen mit sich bringen wird. Das Abstellen der Fahrzeuge auf öffentlichem Straßenland wird sich im Umfeld des Bebauungsplangebietes aufgrund geringer vorhandener Stellplätze schwierig gestalten. Daraus folgt, dass der ruhende Verkehr auf den Grundstücken selbst untergebracht werden sollte. Mit der großflächigen Ausweisung von Flächen für Tiefgaragen wird dies ermöglicht. Auf den Grundstücken Gutenbergstraße 6 und 8/10 werden voraussichtlich rd. 90 Stellplätze entstehen können. Für das Grundstück an der Englischen Straße ist bereits eine Tiefgarage entstanden, um dessen ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die verkehrliche Untersuchung von 2011 geht von einem Stellplatzbedarf von insgesamt 870 Stellplätzen aus. Bei diesem Bedarf wurden jedoch alle Entwicklungsflächen in der Spreestadt zusammen betrachtet. Da die in der Annahme zugrundeliegenden Baumassen den in der Realität weitestgehend entsprechen, kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl an Stellplätzen noch Bestand hat. Mit der bereits bestehenden Tiefgarage und der weiteren zulässigen Tiefgarage innerhalb des Plangebietes wird damit der in der Untersuchung ausgeführten Anzahl für das vorliegende Plangebiet voraussichtlich entsprochen, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen kann innerhalb des Plangebietes entstehen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der günstigen Erschließungslage durch den ÖPNV. Die Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, welche ggf. bei einer öffentlichen Nutzung der Gebäude erforderlich werden, können auch in der Tiefgarage angeordnet werden. Stellplätze für Fahrräder, welche gemäß AV Stellplätze zu errichten sind, können auch in der Tiefgarage hergestellt werden. Darüber hinaus stehen die privaten Freiflächen im Rahmen der zulässigen überbaubaren Grundfläche sowie Flächen innerhalb der Gebäude für Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Auch bei der Errichtung von Tiefgaragen auf den dafür privilegierten Flächen ist die Einhaltung der zulässigen GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu beachten. Diese

Kappungsgrenze stellt sicher, dass jeweils 20 Prozent der Bauflächen weder über- noch unterbaut werden.

Falls für den Bau einer Tiefgarage eine Wasserhaltung erforderlich werden sollte, ist eine Erlaubnis zur Grundwasserbenutzungen entsprechend des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz (BWG) einzuholen. Die erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis für die Errichtung einer Tiefgarage ist im Baugenehmigungsverfahren bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Es besteht kein verkehrliches Erfordernis, die Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen im Bebauungsplan festzusetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

IV.4 Grünflächen

Als Bestandteil des Grünzugs entlang des Spreeufers wird eine öffentliche Parkanlage (Uferwanderweg) in einer Breite von bis zu 10 m festgesetzt. Dieser Uferbereich der Spree ist ein aus Naturschutzsicht äußerst sensibler Bereich (vgl. Kapitel II.2.8). Der Böschungsbereich sollte daher naturnah gestaltet werden. Bei der Bepflanzung sollten flussautentypische Gehölze verwendet werden. In der gesamten geplanten öffentlichen Grünfläche sollten nur gebietseigenes Saat- und Pflanzgut verwendet werden.

Am nördlichen Ende der Englischen Straße erstreckt sich die öffentliche Parkanlage analog zum Bebauungsplan VII-280 als Übergangsbereich zum Spreeufer bis an das Ende der Englischen Straße heran. Mit der Aufweitung dieses Raumes wird eine Eingangssituation zum Uferbereich geschaffen, die den Anfang bzw. Endpunkt der Grünverbindung entlang der Englischen Straße zum Landwehrkanal darstellt. Die Ausgestaltung der Grünfläche erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Grünflächenamt, durch den Bebauungsplan werden hierzu keine Vorgaben zur Gestaltung vorgenommen.

Mit den öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan 4-60 wird auch der Darstellung des FNP (Grünzug in symbolischer Breite) entsprochen.

IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

IV.5.1 Begrünung der Tiefgarage

Die **textliche Festsetzung Nr. 5.1** regelt die gärtnerische Anlage für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb von Tiefgaragen. Ziel ist es, dass zusammenhängende und qualitativ hochwertig begrünte und gestaltete Innenbereiche entstehen, welche auch nicht durch eigenständige Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Hierzu muss die Erdschicht oberhalb der Tiefgarage mindestens 0,8 m betragen. Eine Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m über der Oberkante der Tiefgarage gewährleistet eine qualifizierte Begrünung dieser Flächen, die auch regenarme Perioden überdauert. Die Verpflichtung zur Begrünung der Flächen ist bereits durch die Bauordnung von Berlin gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 geregelt, sodass kein Erfordernis für eine Festsetzung dazu besteht. Grundsätzlich können durch die Festsetzung zur Erdüberdeckung der Tiefgarage zusammen mit der Verpflichtung zur Begrünung begrünte Innenhöfe und Vorgärten entstehen. Die Vorgartenflächen entlang der Hannah-Karminski-Straße tragen dabei zur Verbesserung des Straßenraums bei, gestalten diesen attraktiv und erlebbar und erhöhen die Wohnqualität.

Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen sind von dieser Begrünungsverpflichtung aus funktionalen Gründen ausgenommen.

Bei der Herstellung der Tiefgaragen ist zu berücksichtigen, dass die Höhenlage der Deckenoberkante eine Höhe von 33,5 m ü. NHN nicht überschreiten darf (**textliche Festsetzung Nr. 2.3**), um barrierefreie und zusammenhängend gestaltete Übergänge zwischen unterbauten und nicht unterbauten Flächen sowie das Einfügen in das Geländeniveau zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

In den Baugebieten muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,8 m betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

IV.5.2 Dachbegrünung

Die Begrünungsfestsetzung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung für Dachflächen ergänzt. Mindestens 70 von Hundert der Dachflächen sind zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 5.2**). Hierdurch sind voraussichtlich die Dachflächen in einem Neigungswinkel von höchstens 15 Grad zu errichten, um auf den Dachflächen eine Begrünung zu ermöglichen.

Durch den zwingend festzusetzenden Anteil der Dachbegrünung wird ein Beitrag für das Mikroklima und die Rückhaltung des Regenwassers geleistet. Denn Dachbegrünungen wirken sich generell positiv auf das Mikroklima aus. Die klimatische Wirkung der Dachbegrünung resultiert einerseits aus der partiellen Bedeckung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei, verbessern die Staubbildung und bilden ein neues Habitat z. B. für die Avifauna. Zusätzlich kann hierdurch ein Beitrag zur Verminderung und Verzögerung der Einleitung des Regenwassers erzielt werden. Der Tatsache, dass aus funktionalen Gründen Teilflächen von diesen Verpflichtungen ausgenommen werden müssen, wird durch die Beschränkung von technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen auf höchstens 30 von Hundert der Dachflächen des obersten Geschosses Rechnung getragen. Die Errichtung von Photovoltaik bzw. Solaranlagen ist auch oberhalb der erforderlichen Dachbegrünung möglich, sodass von einer Einschränkung der Dachbegrünung für Solaranlagen abgesehen wird. Dachflächen von darunterliegenden Geschossen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen des obersten Geschosses mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf in Summe höchstens 30 % betragen. Unabhängig von den Regelungen in Satz 2 sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie flächenmäßig ohne Beschränkung zulässig, wenn die darunterliegenden Flächen mindestens extensiv begrünt werden. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

IV.5.3 Festsetzung zur Erhaltung eines Baumes

Auf dem Grundstück Gutenbergstraße 6 (Flurstück 594/40) befindet sich eine mehrstämmige Rot-Buche mit einem Stammumfang von ca. 300 cm, 220 cm und 150 cm an der Grenze zum Straßenland. Aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung sowie ihres ortsbildprägenden Charakters soll diese erhalten werden. Mit der zeichnerischen Festsetzung als zu erhaltender Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB wird den Eigenschaften des Baumes Rechnung getragen und der Baum für die Zukunft gesichert.

IV.6 Immissionsschutz

Um Lärmauswirkungen auf das Plangebiet sowie von dem Plangebiet auf die Umgebung zu untersuchen, wurden schalltechnische Untersuchungen beauftragt. Hierbei wurden zum einen die Lärmauswirkungen des Verkehrs⁶ sowie des auf der gegenüberliegenden Seite der Spree verorteten Sportplatzes⁷ auf das Plangebiet untersucht. Weiterhin wurde untersucht, ob die gewerblichen⁸ Schallemissionen, verursacht durch den Betrieb der Mercedes-Benz-Niederlassung am Salzufer sowie der Niederlassungen von Beiersdorf und KPM in der näheren Umgebung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-60 vereinbar sind.

Die DIN 18005: 2023-07 weist im Beiblatt 1 für das Urbane Gebiet Orientierungswerten von 60 dB tags und 50 dB nachts aus und für das Kerngebiet Orientierungswerte von 63 dB tags und 53 dB nachts.

Bei den Lärmauswirkungen des Verkehrs auf das Plangebiet wurden zum einen der Schiffsverkehr auf der Spree nach Angaben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes sowie die Straßenverkehrsmengen auf Grundlage der vorliegenden Verkehrsuntersuchung berücksichtigt und in die Berechnungen eingestellt.

Im Prognose-Planfall ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005: 2023-07 entlang der Gutenbergstraße sowie in den Kreuzungsbereichen.

In Bezug auf die DIN 18005: 2023-07 ergeben sich relevante Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB tags und bis zu 8 (MU) bzw. 5 dB (MK) nachts.

Die durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Verkehrslärmbelastung in den angrenzenden und umliegenden Straßenabschnitten wird als nicht kritisch eingeschätzt. Die zusätzliche Immissionsbelastung an der umliegenden und geplanten Wohn- und Arbeitsplatznutzungen ist damit ebenfalls zumutbar. Des Weiteren ist zu beachten, dass die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Verkehrsdaten für das gesamte Gebiet der Spreestadt ermittelt wurden. Die Verkehrszahlen wurden damit auch als

⁶ Bericht B2442_9, schalltechnisches Gutachten zu dem Bebauungsplan 4 - 60 in Charlottenburg-Wilmersdorf - Verkehrslärm, acouplan, 22. Januar 2024

⁷ Stellungnahme ST2442_1, Stellungnahme zu den Geräuschen des Sportplatzes in der Wullenweberstraße, acouplan, 16. April 2020

⁸ Bericht B2442_8, Schalltechnisches Gutachten zu dem Bebauungsplan 4-60 in Charlottenburg-Wilmersdorf - Geräusche von Gewerbe und Industrie, acouplan, 07. September 2022

Grundlage für die Schallschutzanforderungen der umliegenden Bebauungspläne herangezogen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass der durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelöste zusätzliche Verkehr bereits in die Berechnungen zum Schallschutz der umliegenden Vorhaben eingeflossen ist. Negative Auswirkungen auf insbesondere Wohnnutzungen in der Nachbarschaft sind daher nicht absehbar.

Die Untersuchung der Geräuschemissionen des nördlich der Spree gelegenen Sportplatzes im Bezirk Mitte auf das Plangebiet ergab, dass sich bereits direkt angrenzend an den Sportplatz in der Wullenweberstraße ein allgemeines Wohngebiet befindet. Diese Wohnbebauung ist als beschränkend für die Schallemissionen des Sportplatzes anzusehen. Sie liegt zum einen 50 m dichter an dem Emissionsort als der Geltungsbereich und weist zum anderen eine um mindestens 5 dB höhere Immissionsempfindlichkeit auf. Aufgrund der einschränkenden Wirkung des allgemeinen Wohngebietes auf die Geräuschemissionen des Sportplatzes ist ein Lärmkonflikt mit der vorgesehenen Bebauung im vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Gemäß der TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Kernbiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Hinsichtlich der gewerblichen Geräuschemissionen aus den gewerblichen Nutzungen im Umfeld ergab die Untersuchung, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm tagsüber an allen Fassadenabschnitten der Gutenbergstraße eingehalten und nachts im östlichen Bereich der Gutenbergstraße im MK 2 um bis zu 5 dB überschritten werden. Die Überschreitungen betreffen die Bestandsgebäude an der Gutenbergstraße auf dem Grundstück Englische Straße 21-23/Gutenbergstraße 2/4 gegenüber der Zufahrt zur Niederlassung eines Autoherstellers. Die Überschreitungen betreffen einen Bereich von ca. 20 m Tiefe ab der südlichen Baugrenze. In diesem Bereich kommt es nachts zusätzlich zu einer Überschreitung der zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen durch betriebliche Vorgänge der Niederlassung des Autoherstellers.

Es erfolgt eine planerische Abwägung hinsichtlich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen und deren vorgeschlagenen Maßnahmen.

Prüfung § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz)

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes ist als wesentlicher Abwägungsbelang bei der planerischen Lösung immissionsschutzrechtlicher Nutzungskonflikte zuerst der in § 50 Satz 1 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz zu prüfen. Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass miteinander in Konflikt stehende Nutzungen möglichst räumlich getrennt

angeordnet werden, damit **schädliche** Umwelteinwirkungen – insbesondere auf bewohnte Gebiete – **vermieden** werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z. B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würde sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete, Kerngebiete, Urbane Gebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten würde eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten erreicht. Diese idealtypische Nutzungsabfolge kann in diesem Fall jedoch nicht vollständig eingehalten werden, wodurch es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der geplanten Bebauung kommt. Mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen entlang der Gutenbergstraße mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.6 sowie der nur ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung, die über einen nächtlichen Schutzanspruch verfügen, mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.9 wird dem Trennungsgrundsatz entsprochen, indem schutzbedürftigere Nutzungen nur in einer ausreichenden Entfernung von 20 m zu Immissionsquellen mit negativen Schallauswirkungen errichtet werden dürfen.

Verkehrslärm

Aktiver Lärmschutz / Schallschutzwände, Tempo 30

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind auch aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Unter anderem sind die Errichtung von Schallschutzwänden, die Realisierung von Tempo 30 und die Aufbringung von lärminderndem Asphalt zu untersuchen. Im Ergebnis zeigte sich, dass keine der aufgeführten aktiven Schallschutzmaßnahmen zu einer Konfliktlösung geeignet sind.

Bei einer Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf Tempo 30, ist von einer Reduzierung der Schallpegel um ca. 2,4 dB(A) auszugehen⁹. Diese Reduzierung würde jedoch nicht ausreichen, um eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005: 2023-07 zu ermöglichen.

Das Potenzial zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltsschichten beträgt maximal 2 dB(A) und lässt erkennen, dass auch bei Aufbringung einer entsprechenden Asphaltdecke

⁹ Siehe „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“, LK Argus, Dezember 2012, S. 22.

weiterhin Schallpegel oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, auch diese Maßnahme ist daher nicht zur Problemlösung geeignet.

Eine Kombination einer lärmarmen Asphaltdecke und einer Reduzierung der Geschwindigkeit ist als wenig sinnvoll einzuschätzen, da bei Pkw die Rollgeräusche von Reifen erst oberhalb von 30 km/h die dominierende Schallquelle sind. Bei Tempo 30 dominiert das Geräusch des Motors. Ein lärmarmen Asphalt kann insofern erst bei zulässigen Geschwindigkeiten oberhalb 30 km/h seine volle Wirkung entfalten.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Tempo-30-Zonen bzw. der Aufbringung von lärmarmen Asphaltsschichten ist zudem zu sagen, dass solche Maßnahmen nicht auf Ebene des Bebauungsplans festsetzbar sind. Diese Maßnahmen werden durch die zuständige Fachbehörde realisiert, ohne dass hierzu Festsetzungen in einem Bebauungsplan erforderlich sind.

Trotz der errechneten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005: 2023-07 durch den Straßenverkehr soll im angrenzenden Straßenraum aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Schallschutz (z. B. Schallschutzwände) verzichtet werden: Schallschutzwände würden eine sehr große Höhe benötigen, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Verkehrslärm schützen zu können. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken und einen städtebaulichen Fremdkörper bilden. Schallschutzwände würden außerdem dazu führen, dass sich im direkten räumlichen Umfeld ein Gefühl der Beengung einstellt. Darüber hinaus würde die Errichtung von Schallschutzwänden zu einer städtebaulichen Trennung zwischen den beiden Straßenseiten führen.

Lärmrobuster Städtebau

Da aktive Schallschutzmaßnahmen keinen nennenswerten Beitrag zur Senkung der Schallpegel leisten können, muss der Bebauungsplan durch anderweitige Maßnahmen auf den umgebenden Schall reagieren. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005: 2023-07 für Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung nur entlang der Gutenbergstraße und in den Kreuzungsbereichen überschritten werden. Eine abschirmende Bebauung für die im nördlichen Abschnitt geplante Wohnnutzung ist daher nicht erforderlich. Es müssen jedoch Maßnahmen an den an der Gutenbergstraße geplanten Gebäuden realisiert werden.

Passiver Schallschutz / baulicher Schallschutz

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Verkehrslärm sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile (einschließlich der Fenster) bestimmt maßgeblich die Stärke des von außen in die Räume eindringenden Verkehrslärms. In § 15 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist bestimmt, dass die Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen müssen. Diese Vorschrift enthält die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen an den Schallschutz bei Gebäuden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen jeweils in Abhängigkeit von der Nutzung getroffen werden, um die auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmten Maßnahmen gegen unzumutbare Schallübertragungen durchführen zu können.

Da entlang der Gutenbergstraße und der Kreuzungspunkte nur eine gewerbliche Nutzung zulässig ist, sind für diese Bereiche die Anforderung an den baulichen Schallschutz für Büronutzungen heranzuziehen. Durch den ermittelten maßgeblicher Außenlärmpegel für diesen Bereich ist ein Bau-Schalldämm-Maße mit einem Wert von $R'_{w,ges} = 31$ bis 35 dB(A) einzuhalten, damit gelten erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Des Weiteren bestehen auch für die Wohnnutzungen im Urbanen Gebiet erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Für das südlich gelegenen Baufeld muss das Bau-Schalldämm-Maß für die Wohnnutzung im urbanen Gebiet einen Wert von $R'_{w,ges} = 36$ bis 40 dB(A) einhalten und das nördlich angrenzende Baufeld muss das Bau-Schalldämm-Maß Werte von $R'_{w,ges} = 31$ bis 35 dB(A) einhalten. Für alle anderen Fassadenabschnitte sind bei einer Büronutzung erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung nicht erforderlich, da bei üblichen Bauweisen hier bereits aufgrund anderer Vorschriften wie z.B. der Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können mit entsprechenden baulichen Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich sichergestellt werden.

Die Aufnahme textlicher Festsetzungen, wie es die schalltechnische Untersuchung vorsieht, sind jedoch entbehrlich, da der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den

Schallschutz auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen ist.

Die schalltechnische Untersuchung hat die Ausbreitung des Verkehrslärms bei freier Schallausbreitung untersucht. Die Orientierungswerte für urbane Gebiete werden hierbei insbesondere in der Hannah-Karminski-Straße auch im Bereich der Zulässigkeit von Wohnnutzung – in mehr als 20 m Entfernung zur Gutenbergstraße – noch überschritten. Hierbei kommt es an der Hannah-Karminski-Straße in der Nacht zu Überschreitungen von bis zu 3 dB(A). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit den zukünftigen Gebäuden eine Schallabschirmung erfolgen wird und insbesondere an den in die Innenhöfe ausgerichteten Fassadenseiten keine Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen werden. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass es an einzelnen Fassadenteilen, voraussichtlich zur Hannah-Karminski-Straße, in der Nacht noch zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen kann. Mit der schallabschirmenden Bebauung werden jedoch die im Gutachten prognostizierten Werte verringert, sodass von einer Überschreitung, wenn eine vorliegt, von weniger als 2 dB(A) ausgegangen werden kann. Das Schlafen bei teilgeöffneten Fenstern kann ggf. in diesen Abschnitten nicht vollumfänglich möglich sein. Auf die Aufnahme einer Festsetzung wird jedoch verzichtet, da eine Abgrenzung der Schallschutzmaßnahmen nicht erfolgen kann sowie diese Maßnahmen zu übermäßigen Belastungen und somit ein nicht verhältnismäßiger Eingriff in das Eigentum erfolgen würden. Darüber hinaus bleiben gesunde Wohnverhältnisse auch bei dieser geringen Überschreitung gewahrt.

Auf weitergehende Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Verkehrslärms werden daher verzichtet. Mit dem Ausschluss von Wohnungen (**textliche Festsetzungen Nr.1.1 und Nr. 1.6**) und der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von weiteren schutzbedürftigen Nutzungen (**textliche Festsetzungen Nr. 1.2 und Nr. 1.9**) in einer Tiefe von 20 m ab der Straßenbegrenzungslinie entlang der Gutenbergstraße sind die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Regelungen zur Grundrisslösung für Wohnungen im Bereich der Kreuzung Englische Straße/Gutenbergstraße nicht mehr erforderlich.

Gewerbe

Im Gegensatz zum Verkehrslärm reicht es aufgrund der konkreten Verortbarkeit der jeweiligen (verursachenden) gewerblichen Lärmquelle nicht aus, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Innenraum der schutzwürdigen Nutzungen nachzuweisen. Bei Gewerbelärm müssen gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte außerhalb des Gebäudes,

jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzwürdiger Räume (maßgeblicher Immissionsort) nachgewiesen werden. Damit entfällt die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Einhaltung von Schalldämmmaßen von Außenbauteilen oder Grundrissbindung) zum Schutz vor Gewerbelärm.

Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen

Das Plangebiet - bisher planungsrechtlich als Industriegebiet nach dem Bebauungsplan VII-97 festgesetzt - befindet sich in einem Bereich, der bereits im Bestand vor Beginn der Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung der Spreestadt durch die Nutzungsnachbarschaften von Wohnen und anderen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen geprägt wurde.

In den vergangenen Jahren erfolgte bereits durch die Errichtung der Wohnbebauung und der Ausweisung von Urbanen Gebieten entlang der Spree eine deutliche Änderung der Gebietsprägung zugunsten des Wohnens. Gleichzeitig wurde aber auch die Mercedes-Benz-Niederlassung mit der Errichtung eines weiteren Parkhauses und der Umgestaltung der Hofflächen erweitert, so dass im direkten Umfeld des Plangebietes auch weiterhin von einer städtebaulichen Gemengelage auszugehen ist, in der sich Wohnnutzungen und gewerbliche/industrielle Nutzungen gegenüberstehen.

Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Kerngebietes und eines Urbanen Gebietes im Plangebiet rückt die in diesen Baugebieten nach Bundesrecht zulässigen (MU) bzw. ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (MK) nun noch näher an die vorhandenen gewerblichen / industriellen Nutzungen heran.

Die gewerblich/industrielle Nutzung soll jedoch in ihrer genehmigungsrechtlichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeit nicht durch das Heranrücken einer sensiblen Wohnnutzung unzumutbar eingeschränkt werden. Auf der anderen Seite muss auch gewährleistet werden, dass an der geplanten Wohnnutzung keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

Für den Bereich im MK 2, wo sich Überschreitungen der nächtlichen Richtwerte der TA Lärm ergeben werden Wohnnutzungen ausgeschlossen und weitere Nutzungen mit einem nächtlichen Schutzanspruch nur ausnahmsweise zugelassen. Mit einer geschlossenen Bebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze würden im gesamten Innenbereich des Baufeldes die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Überschreitungen

treten jedoch nur bis zu einer Tiefe von 20m ab der südlichen Baugebietsgrenze auf. Mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen und der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit weiterer schutzbedürftiger Nutzungen für diesen 20 m Bereich werden an allen Orten mit Überschreitungsmöglichkeit der Richtwerte Maßnahmen getroffen. Hierdurch können auch bei einer Ausbildung von Gebäudelücken die Richtwerte an schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Im Rahmen der Abwägung ist es nach Auffassung der Plangeberin daher hinnehmbar, dass die prognostizierten Beurteilungspegel und kurzzeitigen Geräuschspitzen nachts um bis zu 5 dB über den zulässigen Werten liegen, da in diesem Bereich nur Büros und andere Nichtwohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Durch die genannten Maßnahmen zum Ausschluss von Nutzungen wird den bestehenden Gewerbebetrieben Rechnung getragen und eine Einschränkung deren Nutzung vermieden.

Standortalternativen

Standortalternativen für die geplante Bebauung sind angesichts der Knappheit geeigneter Grundstücksflächen im näheren wie auch weiteren Umfeld sowie des dringlichen Gesamtinteresses Berlins zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht gegeben. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum ist aufgrund des bestehenden Wohnungsmangels in Berlin ein vorrangiges Ziel, so dass dem öffentlichen Belang zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein hoher Stellenwert in der planerischen Abwägung zukommt. Des Weiteren kann durch die Bebauung der Fläche ein Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB geleistet werden.

Zudem besitzt das Plangebiet aufgrund

- seiner integrierten und verbindenden Lage zu bereits bestehenden (östlich der Englischen Straße) wie geplanten Wohngebieten (westlich Hannah-Karminski-Straße),
- der damit einhergehenden guten Ausnutzung bestehender sowie geplanter Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie technischer Infrastrukturanlagen,
- der bestehenden guten ÖPNV-Anbindung und
- der bestehenden guten Verkehrsanbindung

sehr gute Lagequalitäten, die trotz der Nähe von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen diesen innerstädtischen Standort für die geplante Wohnnutzung auszeichnen.

Hingegen wäre eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet aufgrund der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete an der Englischen Straße (Bebauungsplan VII-280) und der Urbanen Gebiete an der Gutenbergstraße (Bebauungsplan 4-62) nur unter erheblicher Einschränkung der gewerblichen Nutzungen möglich und demzufolge wenig attraktiv. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind auch zukünftig innerhalb der Baugebiete zulässig und stehen der Wohnnutzung nicht entgegen. Auch sieht der Flächennutzungsplan für Berlin an diesem Standort eine gemischte Nutzung der Flächen vor.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit dem Ausschluss von Wohnungen entlang der lärmzugewandten Grenzen des Plangebiets, werden schutzbedürftige Nutzungen in den Teilgebieten ausgeschlossen, an denen eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für den Nachtzeitraum vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte an der geplanten Wohnbebauung des Urbanen Gebiets an der Hannah-Karminski-Straße und im Bereich des Spreeufers werden eingehalten. Die **textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 1.6** schließen die im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Wohnnutzungen sowie die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen entlang der Gutenbergstraße aus. Darüber hinaus werden aus Gründen des Schutzes vor Lärm auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke entlang der Gutenbergstraße nur ausnahmsweise zugelassen (**textliche Festsetzungen Nr. 1.2 und Nr. 1.9**). Im nachgeordneten Zulassungsverfahren kann die Ausnahme i.d.R. zugelassen werden, wenn ein gesunder und störungsfreier Schlaf im geschlossenen Raum (z.B. bei entsprechender Klimatisierung) gewährleistet ist oder wenn diese Einrichtungen während der Nachtstunden keines besonderen Schutzes bedürfen und die sonstigen Voraussetzungen des § 15 BauNVO erfüllt sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind die in der schalltechnischen Untersuchung vorgebrachten Vorschläge für textliche Festsetzungen zu Außenwohnbereichen und besonderen Fensterkonstruktionen nicht erforderlich.

Schalltechnische Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung

Innerhalb der geplanten Bebauung sind keine Nutzungen zulässig, deren Schallentwicklung sich negativ auf das Umfeld auswirken kann. Die Umgebung wird insofern aus schalltechnischer Sicht nicht negativ beeinflusst.

Grundsätzlich ist im Hinblick auf den Immissionsschutz auch zu prüfen, ob Schallreflexionen an den künftig zulässigen Baulichkeiten zu Pegelerhöhungen an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes führen könnten.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich entlang der Gutenbergstraße ausschließlich gewerblich-industrielle Nutzungen befinden und im Kreuzungsbereich Gutenbergstraße/Hannah-Karminski-Straße durch den Bebauungsplan 4-62 eine Wohnnutzung ausgeschlossen wurde, um gewerbliche Lärmeinwirkungen auf potentielle Wohnnutzungen auszuschließen.

Im Bereich Gutenbergstraße/Englische Straße/Wegelystraße wurden mit dem Bebauungsplan VII-280 östlich angrenzend an das Plangebiet Wohngebiete festgesetzt. In Bezug auf diese schutzwürdigen Nutzungen wären auch Pegelerhöhungen im nicht wahrnehmbaren Bereich oberhalb von 0,1 dB(A) abwägungserheblich, insbesondere, wenn bereits eine Vorbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich und damit ein besonderes Abwägungserfordernis besteht. Im vorliegenden Fall ist auf Grund der aus den strategischen Lärmkarten des Umweltatlas zu entnehmenden niedrigen Ausgangswerte an den Fassaden der Wohngebäude in der Englischen Straße jedoch nicht anzunehmen, dass es zu dort zu planbedingten Pegelzunahmen kommt, die zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen.

IV.7 Klimaschutz und Energie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes. Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung.

Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z. B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen)

und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die **textliche Festsetzung Nr. 6.1** stellt die erforderliche Vorsorge in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen sicher. Als Brennstoffe zur Heizung von Gebäuden dürfen nur solche verwendet werden, die eine bestimmte Menge an Schadstoffen nicht überschreiten. Die Beschränkung erfolgt, um die Belastung der Luft mit Schadstoffen zu begrenzen.

Erdgas weist die geringsten Emissionen nach der Verbrennung auf. Die Anerkennung von Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff erfolgt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes, den hier gegebenen Erforderlichkeiten entsprechend, hinreichend bestimmt.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Damit werden negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert; es wird auch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und die Aspekte der Nachhaltigkeit werden berücksichtigt.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplante Bebauung eine erhöhte Feinstaubbelastung in der Gutenbergstraße auftreten wird. Die Vorbelastung des Plangebietes ist gering. Die Gutenbergstraße weist einen täglichen DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 1.600 / 24h aus. Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 und umgrenzender Planungsvorhaben wird die Verkehrsbelastung entlang der Gutenbergstraße voraussichtlich auf

einen DTV-Wert von 3.200 / 24h zunehmen. Im Vergleich zu den Bereichen in Berlin, die eine erhöhte Feinstaubbelastung aufweisen, handelt es sich hierbei um eine relativ geringe Verkehrsbelastung. Diese Zunahme der Verkehrsbelastung wird jedoch zu keiner gesteigerten Feinstaubbelastung innerhalb des Geltungsbereichs führen.

IV.8 Gestaltungsregelungen

Werbeanlagen sind sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO als auch bauordnungsrechtlich in den Kerngebieten und im Urbanen Gebiet zulässig, sowohl am Gebäude als auch als eigenständige Werbeanlagen. Werbeanlagen sind auch nicht nur an der Stätte der Leistung, sondern auch unabhängig von einer vor Ort ausgeübten Nutzung im Sinne einer Fremdwerbung zulässig. Aus diesem Grund sind sie innerhalb des Plangebietes nur an der Stätte der Leistung zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7.1**). Hierdurch soll der angestrebten Charakteristik der baulichen Nutzung im Geltungsbereich mit hohem Wohnanteil Rechnung getragen werden und den zulässigen Läden und Geschäften aber eine ausreichende Werbung ermöglicht werden. Eigenständige Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzlich ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.1

In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

IV.9 Sonstige Festsetzungen

IV.9.1 Festsetzung der Höhenlage

Aufgrund der im Plangebiet unterschiedlichen Geländeoberflächen, die in Teilgebieten zur Wasserseite abfallen und um einen geordneten Übergang zur umliegenden Bebauung herzustellen wird die Höhenlage der Grundstücksfläche und damit die Bezugshöhe für die baulichen Anlagen festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 8.1**). Die festgesetzte Höhe von 34,3 m über NHN orientiert sich hierbei an der bestehenden Höhenlage der Gutenbergstraße. Des Weiteren wird auch mit der Festsetzung der Deckenoberkante der Tiefgarage mit 33,5 m über NHN und der darauf zu errichtenden Erdschicht mit einer Stärke von 0,8 m die Höhe erzielt.

Textliche Festsetzung Nr. 8.1

In den Baugebieten wird die Höhenlage der Grundstücksfläche mit 34,3 m über NHN festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

IV.9.2 Außerkrafttreten bisheriger Regelungen

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 8.2** wird klargestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies sind die Festsetzungen der Bebauungspläne VII- 97 und VII-183.

Textliche Festsetzung Nr. 8.2

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

IV.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die vom Netzbetreiber 50Hertz Transmission GmbH geplante unterirdische Hochspannungstrasse wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt als voraussichtlicher Trassenverlauf. Beidseitig in einem Abstand von 10 Metern zum Trassenverlauf besteht eine Pflicht zur Einreichung von Planungsunterlagen beim Netzbetreiber, um Auswirkungen auf die Kabeltrasse zu vermeiden.

IV.11 Hinweise

Auf der Planzeichnung wird als Hinweis vermerkt, dass neben dem Bebauungsplan auch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrags sind im Kapitel V nachzulesen.

IV.12 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Urbanes Gebiet	4.978	25 %
Kerngebiete	9.081	45 %
Davon MK 1	2.886	14 %
Davon MK 2	6.195	31 %
Öffentliche Grünfläche	2.514	13 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.330	17 %
Gesamtfläche	19.903	100 %

Abbildung 2: Flächenbilanz

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Über den Bebauungsplan hinaus wurden zwischen dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und den Grundstückseigentümern weitere Regelungen in städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB getroffen.

Diese betreffen für das Grundstück Gutenbergstraße 6 u. a.

- Neubau der Uferwand,
- erstmalige Herstellung des öffentlichen Grünzuges und
- Grundstücksabtretung an den Bezirk.

Für das Grundstück Gutenbergstraße 8-10 betreffen diese u.a.

- Regelung zur Errichtung von mindestens 2.192 m² Geschossfläche Wohnen für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum, dies entspricht einer Quote des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums zur Gesamtgeschossfläche Wohnen von rd. 31 % bei Unterbringung der Kitaplätze auf dem Vorhabengrundstück (bzw. von rd. 32 % bei Unterbringung der Kitaplätze auf dem Nachbargrundstück),
- Regelung der Miethöhe von anfänglich 7,00 € / m² Nettokaltmiete für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren,

- Regelungen zu Wohnfolgeeinrichtungen (Verpflichtung zur Errichtung von 7 Kitaplätzen oder Unterbringung der Kitaplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-62 und Übernahme von Kosten für 8 Grundschulplätze),
- Realisierungspflicht mit einer Frist von 48 Monaten nach der jeweiligen Baubeginnanzeige für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum,
- Verpflichtung zur Herstellung einer gemeinschaftlich genutzten Freifläche und Dachgestaltung,
- Sicherung der Wendemöglichkeit für Feuerwehr und Müllabfuhr auf dem Privatgrundstück.

VI Verfahren

VI.1 Vorbemerkung

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Charlottenburger Spreestadt wurden im Planungsverlauf mehrfach geändert. Der aktuelle Geltungsbereich ist durch Teilung und Abgrenzung aus den Bebauungsplanverfahren VII-272, VII-272a, VII-280, 4-6 sowie 4-62 entstanden.

Aufgrund der bisherigen Verfahrensdauer in Verbindung mit der Änderung der Planinhalte wurde 2014 die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens 4-6 und die Aufstellung des Bebauungsplans 4-60 beschlossen.

VI.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan 4-60 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren (§13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) aufgestellt.

Durchführung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 4-60 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung der Grundstück Englische Straße 21-23 und Gutenbergstraße 2/10. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen hier vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der der Umnutzung eines ehemals gewerblich-industriell genutzten Gebietes dient. Mit ihm wird eine Fläche überplant, die an dem Verkehr gewidmete Straßen angrenzt und sich innerhalb eines bebauten Siedlungsraumes befindet.

Der Bebauungsplan verfolgt durch die Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen die Zielsetzung, eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 4-60 erfolgen deshalb keine ausgleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Außerdem wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Schwellenwert / Notwendigkeit der Vorprüfung

Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m², der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von ca. 8.500 m² fest. Das angrenzende Bebauungsplanverfahren 4-62 steht aufgrund seiner Nähe und Nutzungsausrichtung in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang. Bei der Betrachtung des Schwellenwerts ist daher dessen zulässige Grundfläche mit einzubeziehen. Der Bebauungsplan 4-62 setzt eine Grundfläche von rund 6.580 m². In Kumulation der beiden Bebauungspläne wird der Schwellenwert damit nicht überschritten.

Es kann daher von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 4-60 als Angebotsbepauungsplan begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es ist zwar eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Bau eines sonstigen großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ermöglicht wird, in diesem Fall durch die Festsetzung von Kerngebieten. Jedoch gilt dies nicht, wenn der Bebauungsplan als Angebotsbepauungsplan ein derartiges Vorhaben nicht ausdrücklich festsetzt, wie im vorliegenden Bebauungsplan gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind solche Flächen der Grunewald und die Fließwiese Ruhleben. Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplans 4-60 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt; Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

VI.3 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung und der gemeinsamen Landesplanung: 24.10.2014 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: 14.11.2014 und 19.11.2014
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 28.10.2014 Datum der Veröffentlichung: 7.11.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 10.11.2014 bis 9.12.2014 Datum der Veröffentlichung: 7.11.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 17.4.2015 bis 15.05.2015
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 30.06.2020 bis 10.08.2020
2. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 5.12.2022 bis 13.01.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 1.07.2024 bis 08.08.2024
Anzeigeverfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	Datum des Antwortschreibens: 23.09.2025
Abwägungsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und zu den Änderungen aus dem Anzeigeverfahren, Festsetzungs- und Verkündungsbeschluss vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die BVV	Datum des Beschlusses: 5.05.2026

BVV-Beschluss	Datum des Beschlusses: 2.07.2026
Verkündung im GVBl.	Datum: 22.07.2026

Abbildung 3: Tabelle der Verfahrensschritte

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte am 14. November 2014 mit, dass aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken vorliegen und das Bebauungsplanverfahren nach § 6 AGBauGB durchgeführt wird. Es wurde darauf hingewiesen, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünvernetzung zwischen Spree und Landwehrkanal gesichert werden soll, regionalplanerische Festlegungen würden nicht berührt. Des Weiteren teilte die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB vorliegen. Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB würden nicht berührt.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 19. November 2014 mit, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte am 15. März 2017 mit, dass entgegen der Mitteilung vom 14. November 2014 gemäß § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 3 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden. Aufgrund der geplanten Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben ist der Bebauungsplan von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Als Folge ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung im weiteren Verfahren anzuwenden. Das Bebauungsplanverfahren ist nun nach § 6 Abs. 2 i.V. mit § 7 AGBauGB durchzuführen.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch das Bauleitplanverfahren soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die in den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hervorgebrachten Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 4-60 wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung und
- die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen.

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke,
- die Belange der benachbarten Gewerbebetriebe und Anwohnenden.

Die Abwägung wurde gemäß den Stellungnahmen, Hinweisen und Einwendungen, die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, ergänzt.

VII.1 Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbe- und Wohnflächen für unterschiedliche Nutzergruppen. Der Bebauungsplan entspricht somit zum einen den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in gut erschlossener Lage, zum anderen aber auch dem Ziel, brachliegende Flächen dem Gewerbe- und Büromarkt zurückzuführen. Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt potenzielle Nutzungskonflikte, die durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und bestehenden, teilweise mit dem Wohnen unverträglichen gewerblichen Nutzungen, entstehen könnten.

Die bauliche Fassung des Straßenraums entlang der Gutenbergstraße und damit die Schaffung einer Blockrandbebauung zum südlich des Plangebiets liegenden Gewerbebetriebes wirkt sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes aus und mindert im Hinblick auf die Lärmbelastungen durch die Gewerbenutzung die Auswirkungen auf das Plangebiet.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Geschossfläche sowie der zulässigen Gebäudehöhe sichern durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die durchgehende bauliche Struktur entlang der Gutenbergstraße soll einen ruhigeren Innenhof zur Spree und eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten zu Wohnzwecken genutzten Gebäude ermöglichen. Der in den Blockinnenbereich eindringende Gewerbelärm wird reduziert, so dass nicht von einer

Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die vorgenannten Faktoren auszugehen ist.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass das Plangebiet einer hohen Gewerbelärmbelastung ausgesetzt ist und entlang der Gutenbergstraße die nächtlichen Richtwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden können. Für die geplante Bebauung soll daher ein Ausschluss von Wohnungen und eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit von weiteren Nutzungen mit einem nächtlichen Schutzanspruch entlang der Gutenbergstraße im MK und im MU festgesetzt werden (siehe hierzu Kapitel IV.6).

Obwohl eine Gewerbelärmbelastung besteht, wird in Abwägung mit den anderen berührten Belangen an der Umsetzung der Planung mit Wohnanteil an der Spree festgehalten.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Stadtgebiet mit bestehenden Straßen und geringem Verkehrsaufkommen. Aus der Umsetzung der Planung resultiert keine wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrslärmbelastungen und im Hinblick auf ggf. auftretende Schallreflexionen für das im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans VII-280 festgesetzte allgemeine Wohngebiet kein erhöhtes Abwägungserfordernis (siehe Punkt IV.6).

Der strukturelle Wandel im näheren und weiteren Wohnumfeld des Bauvorhabens wird eine lärmrobuste Stadtstruktur im Bereich der Gutenbergstraße entstehen lassen, durch den die vorhandene Lärmbelastung kompensiert werden kann. Gut erreichbare und attraktive Grün- und Freiflächen stehen mit dem Tiergarten und dem Fuß- und Radweg entlang der Spree zur Verfügung.

Auswirkungen durch Luftschadstoffe durch die angrenzenden Straßen und Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt jedoch im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, eine entsprechende Festsetzung wurde daher aufgenommen.

Innerhalb des Plangebiets werden private, zur Erholung der zukünftigen Bewohner und Beschäftigten im Quartier dienende Grünbereiche auch mit Kinderspielflächen entstehen, die sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen auswirken.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie Bevölkerungsentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht zur Stabilisierung sozial durchmischter Bewohnerstrukturen die Festschreibung einer Quote förderfähiger Wohnungen von 30 % der Geschossfläche Wohnen im Urbanen Gebiet vor. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet gesichert werden.

Dementsprechend wird im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, die eine Errichtung von 30 % der entstehenden Geschossfläche als förderfähige Wohnungen sichert (siehe hierzu Kapitel IV.2.1.4). Dazu wurde über einen städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin eine Verpflichtung zur Errichtung der entsprechenden Wohnungen und Mietobergrenzen vereinbart.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Dem Belang der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB wird in Berlin im Rahmen der Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ Rechnung getragen. Diese sieht vor, dass die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen verbindlich zusagen, auch die Kosten der als Folge der Vorhaben erforderlichen sozialen Infrastruktur zu tragen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und die Kostenübertragung angemessen ist.

§ 11 BauGB erlaubt gemäß Abs. 1 Nr. 3 „die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann diese Regelung für die Finanzierung von Kindertagesstätten und Schulen nur angewendet werden, wenn das Wohnungsbauvorhaben einen konkreten Kita- oder Schulneubau oder jedenfalls eine entsprechende bauliche Erweiterung ursächlich zur Folge hat. Wird der Bedarf mehrerer Vorhaben gemeinsam gedeckt, muss dies auf einer entsprechend konkret ausgearbeiteten Investitions- und Flächenplanung beruhen.

Der Bebauungsplan 4-60 in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag berücksichtigt die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen und trägt diesem Belang hinreichend Rechnung:

Der durch das Neubauvorhaben ausgelöste Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann aufgrund der geringen Anzahl an Plätzen grundsätzlich innerhalb des Gebietes gedeckt werden. Die Bereitstellung von Betreuungsplätzen in einer privaten Kita ist über eine Kooperationsvereinbarung sowie im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Gegebenenfalls können auch in angrenzend zu errichtenden Einrichtungen erforderliche Plätze nachgewiesen werden. Der Bedarf an Grundschulplätzen kann in der näheren Umgebung durch Erweiterung der Ludwig-Cauer-Grundschule gedeckt werden. Eine Kostenübernahme für die Grundschulplätze durch die Projektentwicklerin ist im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste bauordnungsrechtliche Bedarf an privaten Spielplatzflächen kann durch die in den Innenbereichen entstehenden Flächenreserven innerhalb des Plangebiets gedeckt werden.

Durch das geplante Bauvorhaben entsteht zudem ein Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche. Dieser kann jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt werden. Das Plangebiet befindet sich in einem hoch verdichteten Innenstadtbereich. Bereits 1995 wurde mit der städtebaulichen Entwicklungskonzeption für den gesamten Bereich der „Spreestadt Charlottenburg“ die Nutzungsstruktur, die eine Mischung aus Wohnen und Büroflächen vorsah, festgelegt. Die Ausweisung einer Spielplatzfläche wurde damals nicht vorgesehen. Auch in der Konkretisierung der einzelnen Flächen und der Aufstellung mehrerer Bebauungspläne im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplans wurde keine Fläche für eine Spielplatznutzung im Rahmen der Daseinsvorsorge ausgewiesen. Aufgrund der langen Planungshistorie für das Gesamtquartier aber auch für den vorliegenden Bebauungsplan 4-60 und dessen Vorgänger (Bebauungsplanentwurf 4-6) wird eine Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes durch Herauslösen einer privaten Grundstücksfläche nicht verfolgt. Die in der Nähe befindlichen öffentlichen Flächen, insbesondere die öffentlichen Grünflächen an der Spree und an den Enden der Englischen Straße und der Margarete-Kühn-Straße sind aufgrund des Verlaufs eines Fahrrad- und Fußweges kaum geeignet und bieten nicht die erforderliche Größe, einen öffentlichen Spielplatz errichten zu können. Im Bezirk Mitte auf der anderen Seite der Spree befindet sich in ca. 620 m Wegentfernung ein öffentlicher Spielplatz in fußläufiger Erreichbarkeit. Weiterhin befindet sich in ca. 850 m fußläufiger Entfernung ein Spielplatz an der Heisenbergstraße.

Mit der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Spree wird dem Ziel zur Errichtung eines durchgängigen öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der Spree entsprochen. Damit wird auch die Erreichbarkeit nahegelegener Grün- und Erholungsflächen verbessert und wohnungsnahe Grünflächen geschaffen. Die Sicherung zur Herstellung des Grünzuges ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Fortentwicklung der Wohnnutzung entlang der Spree im Allgemeinen und der Entwicklung brachliegender Flächen im Besonderen. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes soll die Wohnfunktion gestärkt werden. Die geplante Bebauung im Plangebiet 4-60 leistet einen Beitrag zur Erreichung dieses Entwicklungsziels und kann einen wichtigen Impuls für ein Gebiet auslösen, das bisher eine unbefriedigende städtebauliche Situation aufweist.

Durch die angestrebte Bebauungsstruktur wird der Straßenraum entlang der Gutenbergstraße räumlich gefasst. Dies führt insgesamt zu einem geschlossenen und einheitlich wirkenden städtebaulichen Gesamtbild der Umgebung.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Denkmalpflege

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege und die Denkmalpflege in die Bebauungsplaninhalte eingeflossen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Im Falle festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan geht kein Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen einher. Planungsrechtlich ist das Gelände als Gewerbegebiet mit nahezu vollständiger Versiegelungsmöglichkeit nach dem geltenden Planungsrecht zu bewerten. Mithin stellt ein Kerngebiet bzw. ein Urbanes Gebiet mit der Begrenzung der überbaubaren Fläche planungsrechtlich eine Verbesserung dar. Ein Ausgleich für auftretende Baumverluste erfolgt entsprechend den Vorgaben gemäß BaumSchVO Bln. Die schützenswerte Rot-Buche auf dem Grundstück Gutenbergstraße 6 wird durch die zeichnerische Festsetzung als zu erhaltener Baum im Bebauungsplan gesichert. Die Bebauungsstruktur wurde daraufhin angepasst, um eine Erhaltung des Baumes zu ermöglichen.

Die Lebensraumfunktion des Plangebietes für die Tierwelt ist aufgrund der eingeschränkten Ausstattung mit geeigneten Habitatstrukturen, der geringen Größe vorhandener Biotopstrukturen und ihrer isolierten Lage im innerstädtischen Siedlungsraum als insgesamt gering einzustufen. Im Zuge der Baufeldfreimachung für die Grundstücke Gutenbergstraße 6-10 wurde ein Vorkommen von europarechtlich streng geschützten Arten nach Art. 1 VSchRL und Anhang IV FFH Richtlinie festgestellt.

Durch die Umsetzung bauvorbereitender und bauzeitlicher Vermeidungsmaßnahmen (fachgutachterliche Kontrolle der Bauflächen rechtzeitig vor Baubeginn auf evtl. Vorhandensein von Nist- und Brutstätten; Bauzeitenregelung unter Berücksichtigung von § 39 (5) BNatSchG) sowie (im Bedarfsfall) vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen für verlorengelassene Nistplätze) wurden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vermieden.

Aufgrund fehlender Ausstiegsmöglichkeiten aus dem Wasser für den Biber, bestehen keine Auswirkungen auf dessen Population.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft können vor diesem Hintergrund für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ist beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Weiterhin wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Die Denkmale in der Umgebung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Mit dem Bebauungsplan wird ein untergenutztes Gelände in gut erschlossener Lage baulich entwickelt. Die erzielbare bauliche Dichte trägt dabei dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermeidet die Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen im Außenbereich. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gliederung in die angrenzende bzw. angrenzend geplante Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken und das Quartier bei gesicherter städtebaulicher Qualität differenziert zu entwickeln.

Belange der Wirtschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen neben unterschiedlichen Wohn- und Büronutzungen auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Betriebe zu, solange diese das Wohnen nicht wesentlich stören sowie der Errichtung von weiteren nicht störenden Gewerbebetrieben.

Des Weiteren wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz den angrenzenden Gewerbebetriebe Rechnung getragen. Den Immissionsanforderungen des Umfelds mit einer hohen Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Berlin wird entsprochen.

Mit der nachrichtlichen Übernahme der geplanten Starkstromtrasse wird der Sicherung der Kabeltrasse entsprochen.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen und ausgebauten Straßen grundsätzlich gesichert.

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und sonstige Nutzerinnen und Nutzer des Gebietes induzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurden im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung ermittelt und bewertet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Netz zu erwarten.

VII.2 Private Belange

Grundstückseigentümer

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung wie die Versiegelungsbeschränkung, die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen sowie die Vorgaben für die Erdüberdeckung von Tiefgaragen sind aus Gründen der Schaffung eines durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie des Einfügens in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

Auch die besonderen Anforderungen an den Schallschutz stellen keine zusätzliche Belastung dar, da sie eine Voraussetzung für die geplanten Nutzungen sind.

Im Rahmen des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt (siehe hierzu Kapitel V). Hierfür wird die Angemessenheit der Übernahme der Kosten geprüft.

Benachbarte Gewerbebetriebe

Relevante gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes stellen die südlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Mercedes-Benz-Niederlassung und der Königlichen Porzellan-Manufaktur Berlin dar.

Aufgrund der Planung einer, an diese bestehenden gewerblich/industriellen Betriebe heranrückenden Wohnbebauung wurden die sich aus dem derzeitigen Betrieb einschließlich genehmigter Erweiterungen ergebenden Geräuschemissionen von einem Sachverständigen untersucht. Für das Plangebiet werden – unter Berücksichtigung der bereits über mehrere Jahre im Planumfeld bestehenden städtebaulichen Gemengelage – dementsprechende Festsetzungen getroffen, so dass die bestehenden gewerblichen/industriellen Betriebe in ihren derzeitigen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten nicht durch die Planung eingeschränkt werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen erfasst und ermittelt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe mit der geplanten Bebauung mittels entsprechender Festsetzungen vereinbar sind, so dass von einer Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm ausgegangen wird und ein möglicher Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Bebauung und den angrenzenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden kann.

Die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz und können weiter betrieben werden. Nutzungserweiterungen oder -änderungen dieser Betriebe sind im Rahmen des bestehenden Lärmniveaus auch künftig noch möglich.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden die abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen Aspekte bereits im Vorfeld der Planung betrachtet. Der Umfang und der Detaillierungsgrad dieser verbal-argumentativen Analyse wurden anhand der Ausgangsbedingungen und der in Aussicht genommenen Planung sachgerecht bestimmt.

Anhand des Vergleichs von bestehendem Planungsrecht und neuer Planung bereitet der Bebauungsplan keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden vor. Die durch den Bebauungsplan VII-97 getroffenen Festsetzungen erlauben einen Überbauungsgrad von 0,7. Der Bebauungsplan VII-183 lässt innerhalb des Baufensters eine GRZ von 0,8 zu. Durch beide Bebauungspläne werden jedoch durch die zu Grunde zu legende BauNVO 1968 weder Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten noch Nebenanlagen erfasst, sodass die faktische Versiegelung der Grundstücke bis auf die festgesetzten Grünflächen (Ufergrünstreifen 10,0 m) praktisch vollflächig möglich wäre. Somit stellt die festgesetzte Versiegelung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Der geologische Untergrund besteht hauptsächlich aus Talsanden und alluvialen Moorbildungen, wurde jedoch stark anthropogen verändert. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Naturhaushaltswirksamkeit der Böden stark eingeschränkt. Dies betrifft auch das Schutzgut Grundwasser. Die geringfügige Zunahme der bebauten Flächen ist ebenfalls nicht als erheblicher Eingriff zu bewerten. Das anfallende Regenwasser kann weiterhin unter der Zuhilfenahme von Dachbegrünungen und abflussverzögernden Maßnahmen zurückgehalten sowie mit der Errichtung von Rigolen in den Freiflächen auf dem Grundstück versickert werden. Ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers wurde für das im Bebauungsplan festgesetzte Urbane Gebiet und das Kerngebiet MK1 geführt.¹⁰ Für einen Teilbereich des Bebauungsplans, dem Kerngebiet MK 2, besteht im Bestand eine Einleitungszustimmung in den angrenzend verlaufenden verrohrten Schafgraben, sodass eine vollständige Zurückhaltung von Niederschlagswasser auf Im MK 2 nicht erfolgen muss. Insgesamt wird

¹⁰ Technische Anlagenbeschreibung für die Regenentwässerung, ibs Ingenieurbüro Skär, 22. Juni 2022.

durch die Festsetzung von Dachbegrünung in den Baugebieten eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Grundwasser/ Oberflächenwasser erreicht.

Das Plangebiet befindet sich in der Umweltzone des Landes Berlin und innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Die Steigerung der baulichen Nutzung und Dichte durch den Bebauungsplan stellt einen nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Klima dar.

Mit der Begrünung der Grundstücksfreiflächen und der Umsetzung der Dachflächenbegrünung im Hinblick auf die Biotopfunktionen erfolgt insgesamt eine Verbesserung für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sowie des Schutzgutes Klima.

Der Bebauungsplan verfolgt durch die Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen die Zielsetzung, eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Auswirkungen auf den Artenschutz

Vor Abriss des Gebäudes Gutenbergstr. 6 nutzten besonders geschützte Haussperlinge und Mauersegler sowie streng geschützte Fledermäuse das Gebäude als Lebensstätte. Mit dem genehmigten Abbruch des Gebäudes war die Herstellung von Ersatzlebensräumen erforderlich. Weitergehende Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

In Bezug auf den Menschen kann festgestellt werden, dass sich keine Risiken für die menschliche Gesundheit ergeben. Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage und die Lage des Urbanen Gebiets mit der festgesetzten Verortung der allgemein zulässigen Wohnungen im Urbanen Gebiet außerhalb der gewerblich immissionsbelasteten Bereiche stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher. Mit dieser Verortung der Wohnnutzungen werden auch den Anforderungen an den Lärmschutz aufgrund von Verkehrslärm Rechnung getragen.

Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

Die umfassenden Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes, insbesondere der Verlust an Grünsubstanz stellen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar. Durch die Neugestaltung des Quartiers, insbesondere auch durch die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Grundstücken und die Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche, wird den Eingriffen in

das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild aus landschaftsplanerischer Sicht Rechnung getragen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans ursprünglich eine im großen Umfang bebaute und gewerblich genutzte Fläche darstellte. Dem entsprechend wies das Plangebiet einen hohen Versiegelungsgrad und nur einen geringen Vegetationsanteil auf.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein Ausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden durch textliche Festsetzungen jedoch auch hier berücksichtigt. Zusätzlich zu der im Vergleich zu den Bebauungsplänen VII-97 und VII-183 niedrigeren GRZ sind zur Optimierung von Umweltbelangen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-i BauGB folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermeiden sollen:

- Abschirmung von privaten Freiflächen und der öffentlichen Parkanlage von den Verkehrsimmissionen der Gutenbergstraße und den gewerblichen Immissionen der südlichen Nutzungen durch Ausrichtung und Lage der Baukörper auf den Grundstücken.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Breite von 10,0 m entlang der Spree mit Verbindung zur Englischen Straße als Bestandteil eines weiterführenden Fuß- und Radweges zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit durch eine höhere Aufenthaltsqualität.
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Tiefgaragen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen und zur qualitätvollen Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes, einhergehend mit der Schaffung von zusätzlichen, privat nutzbaren Frei- und Erholungsflächen.
- Begrünung der Dachflächen zur Schaffung von Lebensräumen, zur Entlastung der lokalklimatischen Situation durch Verdunstung und Staubfilterung sowie zur Rückhaltung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser.
- Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen durch Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen zur Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

- Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff. Eine Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- Ausschluss von nicht mit den Planungszielen und der Wohnnutzung verträglichen Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf Flächen entlang der Gutenbergstraße und der Englischen Straße, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Die genannten Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei. Gemessen an der planungsrechtlichen Ausgangssituation liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor, sondern es erfolgt eine Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet und die Vergaben des übergeordneten Landschaftsprogramms werden umgesetzt.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Hinsichtlich der Sicherung und Gewährleistung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung und ihre Auswirkungen auf Belichtung, Besonnung, Belüftung (Gebäudeabstände) und
- Lärmimmissionen.

Diese Punkte wurden im Zusammenhang mit der Anwendung von § 17 Abs. 3 BauNVO bereits im Kapitel IV.2.2.1 der Begründung dargelegt. Im Folgenden findet daher nur eine kurze Auflistung statt.

- Durch den Bebauungsplan wird die Umstrukturierung eines bislang vorwiegend gewerblich geprägten Teils des Quartiers „Charlottenburger Spreestadt“ ermöglicht.
- Die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der entstehenden und angrenzenden Wohn- und Arbeitsstätten. Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände sind im

Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 auch unter gesundheitlichen Aspekten nicht vorhanden.

- Bezüglich der Nutzungsmischung im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine negativen Folgen zu befürchten. Nutzungen, die dem angestrebten Entwicklungsziel für das Plangebiet und insbesondere dem Wohnen entgegenstehen, werden ausgeschlossen.
- Durch eine Bebauung entlang der Gutenbergstraße entstehen ruhige von der Straße abgewandte Bereiche.
- Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die nähere Umgebung aus.
- Die angrenzenden Straßen – Gutenbergstraße, Englische Straße, Hannah-Karminski-Straße und Wegelystraße – sind HAUPTerschließungsstraßen. Die Zunahme der Verkehrsbelastung durch die neue Bebauung wird zu keiner gesteigerten Feinstaubbelastung innerhalb des Geltungsbereichs führen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit auch durch die zunehmende Verkehrsbelastung nicht beeinträchtigt.
- Die störungsfreie Unterbringung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken in einer Tiefgarage in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich ebenfalls positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Hierdurch können ruhige und begrünte Innenhöfe entstehen.
- Durch die zeichnerische Festsetzung einer unbebauten Hoffläche im Urbanen Gebiet, wird ein großer und qualitativ ansprechender Innenhof entstehen. Dieser wirkt sich positiv auf die gesunden Wohnverhältnisse aus.
- Die künftige Grünverbindung entlang der Spree ermöglicht eine Verbindung mit den Grün- und Freiflächenangeboten an der Wullenweberstraße und vor allem mit dem 500 m entfernten Tiergarten im näheren Umfeld. Diese gewährleisten eine für Innenstadtverhältnisse gute Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt berücksichtigt und sichergestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten damit eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

VIII.3 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen

Wohnfolgeeinrichtungen

Die städtebauliche Rahmenplanung „Spreestadt Charlottenburg“ sah verschiedene Einrichtungen des Gemeinbedarfes vor. Ausgehend von den derzeitigen Planungen der Grundstückseigentümer innerhalb der Bebauungspläne 4-60 und 4-62 sowie der zulässigen Geschossfläche in den Urbanen Gebieten für Wohnfunktionen ist eine Zunahme von dauerhaft anwesenden Einwohnenden zu erwarten, die bei der Bedarfsermittlung für Wohnfolgeeinrichtungen berücksichtigt werden müssen.

Gegenstand des städtebaulichen Vertrags für das Grundstück Gutenbergstraße 8/10 ist die Kostenübernahme für die durch den Bebauungsplan ausgelösten Bedarfe an sozialer und technischer Infrastruktur und deren Prüfung auf Angemessenheit.

Für die Berechnung des künftigen Bedarfs an Kindertagesstätten des Bebauungsplans 4-60 wird die zulässige Geschossfläche für Wohnen in dem Urbanen Gebiet für die zur Spree orientierten Baufelder von 4.850 m² und 2.250 m² zugrunde gelegt. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² ergeben sich rd. 71 Wohnungen. Als Belegungsdichte werden durchschnittlich 2 Personen pro Wohneinheit angenommen, was zu einer Anzahl von ca. 142 neuen Einwohnern führt.

Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wird entsprechend den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt von 2014 von einer Jahrgangsstärke von 1 % der Wohnbevölkerung für den Langzeitbedarf an Plätzen in Kindertagesstätten und in Grundschulen ausgegangen. Dies bedeutet, dass von den 142 neuen Bewohnern rechnerisch rund 10 Kinder im Kita-Alter bis 6 Jahren sind (7 % der Einwohner). Gemäß Berechnungsschlüssel der Senatsverwaltung sind für 70 % der Kinder Betreuungsplätze in Kindertagesstätten vorzuhalten. Daraus resultiert ein Bedarf von rund 7 Betreuungsplätzen. Aufgrund fehlender Kitaplätze in der Planungsregion ist im Planungsgebiet die Bereitstellung der erforderlichen Plätze zu sichern. Die Bereitstellung eines Flächenangebotes für Kitaplätze innerhalb der geplanten Baukörper oder innerhalb des angrenzenden Bebauungsplans 4-62 ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für die sechs Jahrgänge der Grundschulkinder (insgesamt 9 Kinder) entsteht ein Bedarf an 8 Grundschulplätzen (90 % Versorgung). Dieser Bedarf kann in den bestehenden Grundschulen des Bezirks nicht abgedeckt werden, da entsprechend der

Nachfrageberechnung des Schulträgers bereits ein Defizit an Grundschulplätzen besteht. Aus dem zusätzlichen Bedarf von 8 Grundschulplätzen begründet sich jedoch nicht die Tragfähigkeit einer eigenen Grundschule, die mindestens zweizügig sein muss. Stattdessen resultiert hieraus die Erweiterung eines bestehenden Standortes im Umfeld. Neben schulorganisatorischen wie z.B. die Veränderung von Einschulungsbereichen unter Berücksichtigung der angrenzenden Schulplanungsregionen ist im Rahmen der Investitionsplanung zur Sicherung der zu erwartenden Nachfrage nach Grundschulplätzen in dieser Schulplanungsregion die Errichtung von Erweiterungs- bzw. Neubauten geplant. In den folgenden Schulen des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf ist eine Erweiterung der Grundschulkapazitäten vorgesehen: Eichendorf-Grundschule, Ludwig-Cauer-Grundschule, Mierendorff-Grundschule, Halensee-Grundschule und der Peter-Ustinov-Grundschule.

Die Sicherung des Ausbaus der Grundschulplätze, aber auch der Kitaplätze, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, ist durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag, der für die Grundschulplätze eine Kostenübernahme und für die Kitaplätze eine Errichtungsverpflichtung durch den Vertragspartner vorsieht erfolgt.

Hinsichtlich der Bedarfe an Sportflächen wurde für den gesamten Bereich des Planungsraums (Lebensweltlich-orientierte Räume, LOR) „Spreestadt“ ein Nettokernsportflächenbedarf von 3.000 m² ungedeckter Sportfläche sowie von 408 m² gedeckter Sportfläche (Halle) erkannt. Da in den angrenzenden Stadtbereichen Charlottenburg und Tiergarten jeweils eine Unterversorgung vorliegt, können diese Bedarfe nicht in den angrenzenden Stadtgebieten gedeckt werden. Es wurde durch die zuständige Senatsverwaltung angeregt, für die Spreestadt Charlottenburg die angegebenen Sportflächen auszuweisen bzw. den Sportflächenbedarf in die Abwägung zu den anstehenden Bebauungsplänen einzustellen. Die kleinteilige Umsetzung des ermittelten Bedarfes an öffentlichen Sportflächen ist im Rahmen des angestrebten städtebaulichen Konzeptes und der begleitenden städtebaulichen Verträge mit in Betracht gezogen worden, jedoch gegenüber den Belangen der Jugendförderung – Kitaplätze – und dem Erschließungserfordernis durch Straßen und Grünflächen zurückgestellt worden. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, insbesondere durch ungedeckte Sportflächen, steht deren Berücksichtigung im Widerspruch zur angestrebten baulichen Dichte.

Grünflächen

Der Bebauungsplan 4-60 setzt in seinem Geltungsbereich ca. 2.514 m² öffentliche Parkanlage fest. Von diesen Grünflächen ist der westliche Bereich mit ca. 920 m² bereits fertiggestellt. Durch die Herstellung der östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen wird die fehlende Verbindung zwischen den schon vorhandenen Grünbereichen geschlossen. Es entsteht ein zusammenhängendes Grünband mit Fuß- und Radweg entlang der Spree, das in westlicher Richtung fortgesetzt werden soll.

Durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Bereichen und der Begrünung derselben entstehen erstmals Freiräume innerhalb der Grundstücke.

VIII.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen des durch die Umsetzung der Bebauungspläne 4-60 und 4-62 ausgelösten zusätzlichen Verkehrs wurde in einer verkehrlichen Untersuchung¹¹ bewertet. Die Untersuchung stellte fest, dass der durch die neuen Nutzungen hervorgerufene zusätzliche Verkehr über die bestehenden Straßen konfliktfrei abgewickelt werden kann. Grundlage für diese Berechnung bildeten dabei die in der Untersuchung von 2011¹² ermittelten zusätzlichen Verkehrsaufkommen in verschiedenen Nutzungsszenarien. Das Nutzungsszenario für das Bebauungsplangebiet 4-60 ging von einer Geschossfläche für Wohnen von 8.800 m², für Büronutzungen von 40.600 m² und für Einzelhandelsnutzungen von 3.600 m² aus. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird eine Geschossfläche für Wohnen von ca. 7.100 m² und für gewerbliche Nutzungen, welche auch Einzelhandelsnutzungen mit einbezieht, von 45.725 m² ermöglicht. Die maximal zulässige Geschossfläche ist damit insgesamt geringer als die Annahmen des Nutzungsszenarios. Das Nutzungsszenario geht für das Plangebiet von einem zusätzlichen Gesamtverkehrsaufkommen von 2.341 Fahrten pro Tag aus. In der Zusammenschau mit der aktualisierten Verkehrsuntersuchung sind keine Einschränkungen für die Anschlusspunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes erkennbar. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung zeigt, dass der Verkehr an den Erschließungsknotenpunkten in der Spitzenstunde in ausreichender Qualität abgewickelt werden kann. Die in der

¹¹ Verkehrsgutachten zum Bebauungsplanentwurf 4-60 und 4-62 in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Stand 27. Juli 2023.

¹² Verkehrsgutachten Spreestadt für den Bebauungsplan VII-272bb, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Stand 24. November 2011.

Untersuchung ausgeführten Maßnahmen bezüglich der Knotenpunkte Bachstraße/Wegelystraße und Straße des 17. Juni/Salzufer sind bereits in Vorbereitung bzw. in der Umsetzung. Die Verkehrswege, deren Verkehrsbelastung eine Zunahme aufgrund der Gebietsentwicklung erfährt, sind als leistungsfähig einzuschätzen. Aus verkehrlicher Sicht ist somit die Realisierung der Bebauungspläne 4-60 und 4-62 im aktuellen Planungsstand unbedenklich.

Die Erschließung für den Radverkehr erfolgt über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen. Mit der Anbindung an die im näheren Umfeld vorhandenen Routen des Radverkehrsnetzes ist eine Erschließung an das überörtliche Radverkehrsnetz gegeben.

Auch die fußläufige Erschließung des Plangebietes ist gegeben. Aufgrund der geringen Nutzungsdichte für Wohnnutzungen kann das Plangebiet trotz Überschreitung der Toleranzwerte für Erschließungsstandards als erschlossen durch ÖPNV angesehen werden. Alle angrenzenden Straßen stehen dem Fußverkehr zur Verfügung. Darüber hinaus wird mit der Herstellung der Uferbereiche als öffentliche Grünfläche eine öffentliche Durchwegung entlang der Spree erstmalig ermöglicht. Zusätzlich erfolgt mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in Verlängerung der Englischen Straße eine Sicherung der Durchwegung in Nord-Süd-Richtung und Verbindung zum bestehenden Uferweg des Landwehrkanals. Weitere öffentliche Durchquerungsmöglichkeiten wie Blockdurchquerungen innerhalb des Plangebietes sind dagegen nicht vorgesehen. Aufgrund fehlender Anknüpfungspunkte besteht kein Erfordernis für weitere Blockdurchwegungen.

VIII.5 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Der Bebauungsplan bildet u.a. die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherstellung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Die Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sind Aufgaben der laufenden Verwaltung.

VIII.6 Weitere Auswirkungen

Der Bebauungsplan 4-60 setzt die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Gutenbergstraße dem derzeitigen, ausreichend dimensionierten Straßenprofil entsprechend fest. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan 4-60 die Straßenbegrenzungslinien der Hannah-Karminski-Straße sowie die westliche

Straßenbegrenzungslinie der Englischen Straße entsprechend dem östlich angrenzenden Bebauungsplan VII-280 erstmalig fest.

Nach endgültiger Herstellung der Englischen Straße werden gemäß § 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes keine Erschließungsbeiträge, ggf. aber Straßenausbaubeiträge erhoben.

Die Übertragung der zukünftig öffentlichen Flächen im Bereich der Englischen Straße und der Grünfläche wurde bzw. wird zwischen dem Land Berlin und den Grundstückseigentümern einvernehmlich festgelegt.

Hoheitliche Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

Baunutzungsvorordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Aufgestellt:

Berlin, den 16. März 2026

Berlin, den 3. August 2026

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
von Berlin

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung,
Liegenschaften und IT

Stadtentwicklungsamt, Fachbereich
Stadtplanung

Ch. Brzezinski

i. V. Giehler

Bezirksstadtrat

Fachbereichsleitung

C ANHANG

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen entlang der Gutenbergstraße in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, nicht zulässig.
- 1.2 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke entlang der Gutenbergstraße in einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig:
- Textilien
 - Bekleidung
 - Schuhe und Lederwaren
 - Beleuchtungsartikel
 - Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Heimtextilien
 - Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
 - Spielwaren
 - Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - Augenoptiker
 - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
 - Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
 - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
 - Antiquitäten und Gebrauchsgüter
- 1.4 Im Kerngebiet MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig. Zusätzlich sind zugehörige Lagerflächen in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 1.5 In dem Urbanen Gebiet und dem Kerngebiet MK 1 können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss zugelassen werden. Zusätzlich sind zugehörige Lagerflächen in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 1.6 Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, D, E, F, G, H, J, K, L, A Wohnungen nicht zulässig.
- 1.7 Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, A nur Wohnungen und im 1. Vollgeschoss zusätzlich Anlagen für Kinderbetreuung zulässig.
- 1.8 Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten M, N, O, P, M oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- 1.9 Im Urbanen Gebiet sind auf der Fläche zwischen den Punkten A, D, E, F, G, H, J, K, L, A Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.10 In den Baugebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.11 In dem Urbanen Gebiet, auf der Fläche A, B, C, D, A dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Als zulässige Grundfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

- 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.3 In den Baugebieten dürfen die Deckenoberkanten von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Höhe von 33,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.
- 2.4 In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten die festgesetzten Oberkanten des obersten Geschosses bis zu einer Höhe von 2,5 m überschreiten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Solaranlagen) dienen und in einem Neigungswinkel von maximal 60° hinter die Gebäudeaußenkanten des obersten Geschosses zurücktreten. Durchsehbare Brüstungen bis zu einer Höhe von 1,2 m und Schornsteine dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Für die baulichen Anlagen in dem Urbanen Gebiet zwischen den Punkten A, B sowie C, D kann ausnahmsweise ab dem zweiten Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern die summierte Länge der Anlagen pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge einnimmt.
- 3.2 Für die baulichen Anlagen im Kerngebiet MK 2 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für eine Rampe bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung und in einer Höhe von maximal 36,3 m über NHN vor die Baugrenze zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

5. Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

- 5.1 In den Baugebieten muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,8 m betragen.
- 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachflächen des obersten Geschosses mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf in Summe höchstens 30 % betragen. Unabhängig von den Regelungen in Satz 2 sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie flächenmäßig ohne Beschränkung zulässig, wenn die darunterliegenden Flächen mindestens extensiv begrünt werden. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6. Klimaschutz

- 6.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

7. Gestaltungsregelungen

- 7.1 In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 In den Baugebieten wird die Höhenlage der Grundstücksfläche mit 34,3 m über NHN festgesetzt.
- 8.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Zu dem Bebauungsplan 4-60 gehört ein städtebaulicher Vertrag.