

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Zusammenfassung der

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
vom 14. Februar 2006
zum Bebauungsplan VII-280 vom 22. März 2002
mit Deckblättern vom 12. Juli 2005 und 7. Februar 2006

mit den redaktionellen Änderungen/ Ergänzungen vom 6. Juni 2006

für das Gelände zwischen Spree, Bezirksgrenze Mitte, Bachstraße, Straße des 17. Juni, Ernst-Reuter-Haus (Straße des 17. Juni 110 - 114) und Englische Straße sowie für das Grundstück Englische Straße 21-23 / Gutenbergstraße 2/4 (Flurstück 173/7 teilweise) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Ortsteil Charlottenburg *sowie für Teilflächen der Bachstraße, Wegelystraße und Siegmunds Hof (Flurstücke 1834, 1835 und 1836 der Flur 10) im Bezirk Mitte, Ortsteil Hansaviertel*¹⁾

¹⁾ Hinweis: im Begründungstext sind die Angaben, die sich auf den Bereich innerhalb des Bezirkes Mitte beziehen, in kursiver Schriftart dargestellt.

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

A	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.	VERANLASSUNG	3
2.	ERFORDERLICHKEIT	3
3.	PLANGEBIET	4
3.1	Geltungsbereich	4
3.2	Nutzung der Grundstücke	4
3.3	Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Erschließung	5
3.5	Leitungen	6
3.6	Landschaftsökologische Situation.	7
4.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	9
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Berlin).....	9
4.2	Landschaftsprogramm (LaPro).....	9
4.3	Stadtentwicklungspläne (StEP).....	10
4.4	Bereichsentwicklungsplanung	10
4.5	Verbindliche Bauleitplanung	11
4.6	Denkmalschutz.....	11
4.7	Altlasten	12
B	INHALT DES PLANES	12
1.	INTENTION DES PLANES (GENERELLE ZIELVORSTELLUNG)	12
2.	PLANUNGSKONZEPT (ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN)	12
3.	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	17
4.	ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	18
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
4.1.1	Verträglichkeit der Nutzungen	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
4.3	Straßenverkehrsflächen	31
4.4	Öffentliche Parkanlage	32
4.5	Sonstige Festsetzungen.....	32
4.6	Textliche Festsetzungen	33
	1. Art der baulichen Nutzung	33
	2. Maß der baulichen Nutzung	36
	3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	37
	4. Weitere Arten der Nutzung	38
	5. Immissionsschutz	38
	6. Grünfestsetzungen	38
	7. Sonstige Festsetzungen	40
5.	FLÄCHENBILANZ.....	41
C	PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN	42
1.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE GESUNDEN WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE	42
2.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	45
3.	ALTLASTEN	52
4.	NUTZUNGSRECHTE / BODENORDNUNG	54
5.	HAUSHALTSPLAN UND FINANZIERUNG	54
D	VERFAHREN	55
E	RECHTSGRUNDLAGEN	68

A PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung

Seit 1751 steht der Bereich an der Wegelystraße im Zeichen der Königlichen Porzellan-Manufaktur (KPM). Die von W.C. Wegely gegründete erste Berliner Porzellan-Manufaktur wurde im Jahr 1763 durch Friedrich den Großen erworben und prägt seitdem die Nutzung dieses Gebietes. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation und zur Sicherung Ihrer Existenz muss sie sich nun mehr auf ihr Stammgeschäft und ihren ursprünglichen Standort beschränken.

Mit dem Kaufvertrag vom 27.05.1998 haben sieben Kommanditgesellschaften (Theseus Immobilien Management GmbH & Co KPM-Gelände Berlin Bauteil eins bis Bauteil sieben KG) umfangreiche Flächen von der KPM-GmbH erworben. Diese sieben Kommanditgesellschaften sind Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung GbR KPM-Gelände Berlin-Tiergarten. Neben der Modernisierung des Betriebes auf dem verbleibenden KPM-Grundstück sollen durch Neubaumaßnahmen auf verschiedenen Grundstücksteilflächen (Baufeldern) Flächen für Büros, Geschäfte, ein Hotel und Wohnungen geschaffen und somit eine gemischte Nutzungsstruktur auf dem gesamten Areal installiert werden. Durch die Auslagerung der Industriekeramikproduktion und den Verkauf der nicht mehr benötigten Flächen wird sich der KPM - Standort von insgesamt 36.100 m² auf ein Kernareal von ca. 12.100 m² reduzieren. Für die Realisierung der Planungsabsichten werden Arrondierungsflächen im Straßenland (Bach- und Wegelystraße in Charlottenburg / Bachstraße in Tiergarten) und an der Englischen Straße (Englische Straße 20 und Flurstück 278) benötigt.

Die in diesem Zusammenhang formulierten konzeptionellen Leitideen sowie die Vorstellungen zur vorgesehenen Umstrukturierung des KPM -Standortes wurden in Form eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbsverfahrens Anfang 1999 weiter konkretisiert. Ein zweiter Preis ging an den Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros Ortner und Ortner (ein erster Preis wurde nicht vergeben). Unter Einbeziehung der beiden dritten Preisträger (Architekturbüro Straub/Beutin sowie Bender/Glass) wurde die Idee des Wettbewerbes unter der Federführung der Architekturwerkstatt der ehemaligen Senatsverwaltung BauWohnV weiter überarbeitet (Integration der drei Entwürfe). Das Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses stellte die städtebauliche Grundlage zum Entwurf dieses Bebauungsplanes dar. Im Frühjahr 2005 wurde das städtebauliche Konzept für den nördlichen Teilbereich entlang der Spree nochmals grundlegend überarbeitet und die Flächen des vorhandenen TU-Institutes bei der Planung der Neubebauung einbezogen (TU-Standort soll nunmehr aufgegeben werden).

2. Erforderlichkeit

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-280 bestand darin, dass die Gebiete in diesem Planungsbereich umtestiert werden müssen. Der Bebauungsplan VII-56 (Staatliche Porzellan Manufaktur/KPM) bietet keine planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der im Rahmen des Wettbewerbsergebnisses vorgesehenen Nutzungsstruktur und

der damit verbundenen baulichen Dichte. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden berührt. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes VII-183 (Sondergebiet HuF/TUB) gibt es ebenfalls geänderte Nutzungsvorstellungen. Mit dem Bebauungsplan VII-280 wird dem abgestimmten Wettbewerbsergebnis eine planungsrechtliche Grundlage gegeben, die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die erforderliche Erschließung der Baufelder gesichert. Die Änderung der vorg. Bebauungspläne sowie des *Baunutzungsplanes im ehemaligen Bezirk Tiergarten (neue Bezeichnung: Bezirk Mitte, Ortsteil Hansaviertel) bezogen auf die Flurstücke 1781 und 1782* ist hierfür die Voraussetzung.

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand von Charlottenburg. Es findet seine Begrenzung im Norden durch die Spree, im Osten durch die Bezirksgrenze zum Bezirk Mitte, Siegmunds Hof (Teilfläche im Bezirk Mitte) sowie der Bachstraße, im Süden durch die Straße des 17. Juni und das Grundstück des Ernst-Reuter-Hauses (Straße des 17. Juni Nr. 110-114) sowie im Westen durch die Englische Straße (Straßenmitte) bzw. der Verlängerung der Straßenmitte bis zum Spreeufer (Teilbereich des Flurstückes 173/7). Anfang 2002 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-280 verkleinert. Der nordwestliche Bereich zwischen Wegelystraße, Englische Straße und Spreeufer wurde zwischenzeitlich dem Bebauungsplanentwurf 4-6 als Teilfläche bauleitplanerisch neu zugeordnet, jedoch im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wieder in den Geltungsbereich VII-280 aufgenommen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,7 ha.

Ein kleiner Teil (ca. 0,1 ha) des Geltungsbereiches befindet sich im Bezirk Mitte, Ortsteil Hansaviertel (Teilflächen Siegmunds Hof Flurstücke 1781/1782 der Flur 10 sowie Teile der Bachstraße). Dementsprechend wurde ebenfalls durch das Bezirksamt Tiergarten ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

3.2 Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet gliederte sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses hauptsächlich in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmerkmalen.

Der nördliche Teilbereich entlang der Spree wird durch die Technische Universität Berlin (Institut für nichtmetallische Werkstoffe) genutzt. Hier befindet sich ein viergeschossiges Gebäude sowie eine Stellplatzanlage. Entlang des Spreeufers ist eine öffentliche Grünanlage angelegt (Rad- und Fußweg). Die Privatfläche zwischen dem Ende der Englischen Straße und Spreeufer ist unbebaut.

Im südöstlichen Teil des Planungsbereiches, vor dem S-Bahnhof Tiergarten bzw. an der Wegelystraße, wurde eine große Fläche als öffentliche Stellplatzanlage genutzt; westlich und östlich davon mündete die Bachstraße in die Straße des 17. Juni. Der übrige großzügig mit vegetativen Bestand angelegte öffentliche Bereich bildete die eigentliche Eingangspforte zum KPM-Gelände.

Die restlichen Flächen wurden durch die KPM als Produktionsstätte, Lagerflächen sowie für Verwaltungs- und Verkaufszwecke genutzt. Die

vorhandene Bebauung war ein- bis viergeschossig. Der Eingangsbereich an der Wegelystraße und der größte Teil des KPM-Geländes wurden durch Bauten aus den 50er Jahren geprägt, die um das historische Kernareal herum gebaut sind.

Im Zeitraum 2002-2004 wurde das Areal westlich der KPM bzw. südlich der Wegelystraße gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans VII-280 bebaut. Die Bürobauten werden durch verschiedene Spitzenverbände des Gesundheitswesens genutzt. Im Bereich entlang der Straße des 17. Juni entstand ein achtzehngeschossiges Hochhaus mit einem Hotel sowie Büroräumen in den oberen Geschossen. In diesem Zusammenhang wurde die Umverlegung (Bachstraße) bzw. Ergänzung der Verkehrsflächen (Wegelystraße) ebenfalls durchgeführt.

Die verbleibenden Gebäude der KPM wurden inzwischen instandgesetzt und der KPM-Innenhofbereich wurde neu gestaltet. Dieses Areal dient jetzt als Ausstellungs- und Veranstaltungsbereich.

3.3 Eigentumsverhältnisse

- Flurstücke 313, 362, 361 sind derzeit noch landeseigen und befindet sich im Fachvermögen der Senatsverwaltung Wissenschaft und Forschung (bzw. Technische Universität Berlin).
- Flurstück 315 (Betriebsgelände KPM) ist Eigentum der Immobiliengesellschaft Spreestadt-Wegelystraße mbH
- Wegelystraße (Flurstücke 316, 318, 324, 334, 327, 328) befinden sich bis auf die Flurstücke 316, 318 und 324 (deren Übertragung auf das Land Berlin noch nicht vollzogen ist) bereits im Fachvermögen des Tiefbauamtes Charlottenburg-Wilmersdorf.
- Das Flurstück 224 (Englische Str.) ist landeseigen und befindet sich im Fachvermögen des Tiefbauamtes Charlottenburg-Wilmersdorf.
- Die Flurstücke 332, 333, 358, 359 und 360 (geplantes MK1), sind z.Zt. noch landeseigen und befinden sich im Fachvermögen des Tiefbauamtes Charlottenburg-Wilmersdorf.
- Flurstücke 1834, 1835 und 1836 sind gewidmetes Straßenland und befinden sich im Fachvermögen des Tiefbauamtes Mitte.
- Die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum

Nach Ausweisung des Bebauungsplanes sollen Teile der bisherigen Straßenfläche Bauland werden, nachdem die Erschließungsstraße(n) hergestellt sind; das jetzige Bauland wurde inzwischen teilweise zum Straßenland (Um- bzw. Neubau der Wegelystraße). Der private Platz im MK3 wurde inzwischen bereits angelegt und wurde in Herbert-Lewin-Platz benannt.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßen auch im Hinblick auf Ver- und Entsorgung ausreichend erschlossen.

Verkehrerschließung innerhalb des Geltungsbereiches

Die verkehrliche Erschließung des KPM-Grundstückes erfolgt primär über die Wegelystraße. Für die geplante Neustrukturierung des Plangebietes war die vorhandene Erschließungssituation jedoch unzureichend. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die Wegelystraße deshalb innerhalb des Planungsareals durchgehend in Ost-West-Richtung ersetzt bzw. weitergeführt. Die Herstellung dieser Straße ist im Zeitraum 2002-2004 gemäß § 125 BauGB (Zustimmung gemäß § 21 AGBauGB am 24. Januar 2002) erfolgt.

Von der westlichen Seite wird das KPM-Areal (Sekundärererschließung) über die Englische Straße erschlossen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist mit dem sich in unmittelbarer Nähe befindlichen S-Bahnhof Tiergarten an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden. Über diesen S-Bahnhof ist eine direkte ÖPNV-Verbindung zum Lehrter Bahnhof bzw. Alexanderplatz und zum Bahnhof Zoologischer Garten gewährleistet.

Des weiteren befinden sich auf der Bachstraße und der Straße des 17. Juni Haltestellen der Buslinie 123.

Kfz-Verkehr

Über die Straße des 17. Juni (Bundesverkehrsstraße) ist das Plangebiet in das überörtliche Straßennetz eingebunden.

3.5 Leitungen

Die Haupttrassen zur Versorgung des Plangebietes verlaufen entlang der Straßenfluchten d.h. in der Straße des 17. Juni, der Englischen Straße und der Bachstraße. Die leitungstechnische Anbindung des KPM-Areals wurde im Rahmen der Umstrukturierung des Betriebes neu organisiert.

Der ehemalige Schafgraben, ein Abzugsgraben für den Neuen See im Tiergarten, der das KPM-Gelände in südost/nordwest-Richtung unterquert, wurde in den 50er Jahren vollständig verrohrt und gedeckelt. Der Rohrdurchmesser beträgt 50 cm. Die Schachtsohle liegt im Bereich des Parkplatzes an der Bachstraße in ca. 3 m, vor dem damaligen KPM-Eingang in ca. 2,6 m Tiefe. Inzwischen wurde der Schafgraben im Bereich der neuen Wegelystraße verlegt, sodass keine Einschränkungen für die Bebauung im WA4 mehr vorliegen. Lediglich für eine kleine Teilfläche vom WA4 wird mittels textlicher Festsetzung (Nr. 7.7) gesichert, dass auf einen noch vorhandenen Restteil des Schafgrabens bis zur endgültigen Verlegung Rücksicht genommen wird.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Fernwärmeleitung der Bewag.

3.6 Landschaftsökologische Situation ²⁾.

Naturraum

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

Topografie

Das Gelände ist relativ eben und steigt von 32,9 m ü.NHN im Eingangsbereich an der Wegelystraße auf 34,4 m ü.NHN im Kreuzungsbereich Gutenbergstraße/Englischen Straße an. Ein auffälliger Geländesprung existiert vor allem 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 Schafgrabens, 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 ist die Naturhaushaltswirksamkeit der Böden stark eingeschränkt.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand zur aktuellen Geländeoberfläche beträgt etwa 2,1 - 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.

Das Planungsgebiet liegt im Wassereinzugsgebiet des Wasserwerkes Jungfernheide, befindet sich jedoch nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Der ehemalige Schafgraben, ein Abzugsgraben für den Neuen See im Tiergarten, der das KPM-Gelände unterquert, wurde in den 50er Jahren vollständig verrohrt und gedeckelt. Der Rohrdurchmesser beträgt 50 cm. Die Schachtsohle liegt im Bereich des Parkplatzes in ca. 3 m, vor dem KPM-Eingang in ca. 2,6 m Tiefe. Der Schafgraben wurde in einem ersten Bauabschnitt bereits in die geplanten/ vorhandenen Straßenverkehrsflächen (Wegelystraße, Englische Straße) verlegt.

Hinsichtlich der Abwasser- und Regenwasserentsorgung liegt das KPM-Gelände im Bereich der Mischwasserkanalisation. Aufgrund des hohen Anteils an bebauten und versiegelten Flächen fließt ein Großteil der Niederschläge heute in die Kanalisation. Nur ein geringer Teil versickert auf

²⁾ Auszüge aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan VII-280, Seebauer, Wefers und Partner GbR, Berlin November 1999. Der Fachbeitrag bezieht sich hinsichtlich der Ausgangssituation auf den Sachverhalt zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (1999). Der Fachbeitrag wurde im Juli 2005 nochmals aktualisiert und berücksichtigt die Änderungen beim B-Planentwurf im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung.

vegetationsbestandenen Flächen und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Aufgrund des Altlastenverdachts, der auf der Fläche liegt, ist dabei eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffkontamination nicht auszuschließen. Inzwischen wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (siehe Punkt 4.6). Die Berliner Wasserbetriebe empfehlen, zu prüfen, ob das Regenwasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann oder die Möglichkeit einer Direkteinleitung von unverschmutztem Regenwasser in die Spree besteht. Für die Einleitung von Regenwasser in die Gewässer Berlins ist die Genehmigung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII D, einzuholen.

Klima

Das Planungsgebiet gehört zu den klimatischen Belastungsbereichen. Der hohe Versiegelungsgrad und die hohe Baudichte 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 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. Die gärtnerisch gestalteten und gepflegten Grünbereiche nehmen nur einen geringen Flächenanteil ein. Zusätzlich ist der Parkplatz zwischen Bachstraße und Straße des 17. Juni dem Biotoptyp der Straßen zuzuordnen.

Lediglich in den wenig bis nicht genutzten Randbereichen des KPM-Grundstücks haben sich ruderal geprägte Vegetationsbestände ausgebreitet. Bis auf die rückwärtige Wiesenfläche mit dicht aufkommendem Birkenvorwald handelt es sich jedoch nur um kleinflächige, schmale Säume. Für die im Plangebiet vorkommenden Bäume wurde ein Baumkataster erstellt, das für die aufgenommenen Einzelgehölze Angaben zur Art, zum Stammumfang und Kronendurchmesser, zur Qualität sowie zum Schutzstatus nach Berliner Baumschutzverordnung enthält (siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag).

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. Lediglich die ungenutzten ruderalen Wiesenbereiche haben aufgrund der größeren zusammenhängenden Flächen eine mittlere Bedeutung für Arten der trockenwarmen Standorte. Gleichzeitig handelt es sich dabei aber immer noch um kleine, isoliert liegende Flächen. Bei den Einzelbäumen haben vor allem die einheimischen Baumarten und die Altbäume eine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Der überwiegende Anteil des Planungsgebietes

ist allerdings mit den bebauten und versiegelten Flächen ohne Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Landschaftsbild

Vor allem die Grünflächen entlang der Spree und vor dem Eingangsbereich zum KPM-Gelände sind mit ihrem zum Teil alten Baumbestand von Bedeutung für das Landschaftsbild. Sie setzen landschaftlich betonte Akzente in dem städtischen Quartier. Zwischen dem KPM-Grundstück und der östlich angrenzenden Wohnbebauung existiert durch den dichten Gehölzbestand in diesem Bereich ebenfalls eine starke Grünprägung im Innern des Blocks.

Die Straßenräume der Englischen Straße und der Straße des 17. Juni werden durch ältere Baumalleen geprägt. Im Bereich der Bachstraße und des öffentlichen Parkplatzes vor dem S-Bahnhof Tiergarten fehlen derzeit jedoch ausgeprägte straßenbegleitende Baumbestände bzw. Parkplatzbegrünungen. Außerdem fehlen diesem Platz durch Gebäude markierte Raumkanten. Der Eingangsbereich der KPM verschwindet derzeit hinter einer Grünkulisse und kann diese Wirkung nicht übernehmen.

Die Spree im Norden und das S-Bahn-Viadukt im Osten sind wichtige stadtgliedernde Elemente am Rand des Planungsgebietes. Die Ginkgobäume auf der Parkplatzfläche vor dem S-Bahnhof Tiergarten gehören zusammen mit stilisierten Gräbern und einem berankten Bus zu einer Kunstaktion des Künstlers Ben Wargin aus den 80er Jahren. Damit korrespondiert auch das Wandgemälde an der Brandwand des Hauses Siegmunds Hof 21. Am Wandgemälde bestehen keine Rechte seitens des Künstlers. Der Bus und die sonstigen Kunstelemente wurden durch den Bezirk auf Kosten des Investors umgesetzt.

4. Planerische Ausgangssituation / Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Berlin)

Der Flächennutzungsplan (FNP, Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595)) stellt für den südlichen Teil des Plangebietes „gemischte Baufläche M1“ (hohe Nutzungsintensität und -dichte; vorwiegend Kerngebietscharakter) und für den nördlichen Teil „gemischte Baufläche M2“ (mittlere Nutzungsintensität und -dichte; vorwiegend Mischgebietscharakter) dar.

Entlang der Englischen Straße und an der Spree ist im FNP eine Grünfläche dargestellt (Ufergrünzug).

4.2 Landschaftsprogramm (LaPro)

Aus Sicht des Naturhaushaltes und des Umweltschutzes liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Weiterhin werden für das Siedlungs- und Gewerbegebiet Anforderungen hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes, der Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen, der dezentralen Regenwasserversickerung und kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung formuliert.

Durch die Lage in einem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung ergeben sich keine besonderen Biotopentwicklungsräume. Lediglich die Spree und der Landwehrkanal werden als Verbindungsbiotope für Arten der Gewässerränder hervorgehoben, dabei jedoch als Renaturierungspotentiale

gekennzeichnet. Für die Siedlungsflächen wird die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung angestrebt.

Im Rahmen der Entwicklungsziele und Maßnahmen für das Landschaftsbild sind die Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünte Straßenräume und Stadtplätze hervorzuheben. Der östlich anschließende Tiergarten ist das wichtigste Naherholungsgebiet in unmittelbarer Umgebung. Für den KPM-Block selbst sind in diesem Zusammenhang die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen entlang der Spree und die Entwicklung von Wegeverbindungen zwischen Spree, Landwehrkanal und Tiergarten als wichtige Ziele zu nennen.

4.3 Stadtentwicklungspläne (StEP)

Im StEP Gewerbe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 14. September 1999 ist der KPM-Bereich als „gewerbliche Streulage“ dargestellt mit der Zielstellung der vorrangigen Sicherung als Gewerbestandort. Im StEP Wohnen vom 10. August 1999 ist das Plangebiet als Teil der Spreestadt Charlottenburg als prioritärer Standort für eine Wohnentwicklung (MFH \geq 250, EFH \geq 50) ausgewiesen. Des Weiteren sind für das Plangebiet keine spezifischen Vorgaben formuliert.

4.4 Bereichsentwicklungsplanung

Die unter Beteiligung von Fachämtern auf Bezirks- und Senatsebene erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzeption (Rahmenplanung) für den gesamten Bereich "Spreestadt Charlottenburg" wurde bereits im Herbst 1995 vorgelegt. Die überarbeitete Fassung der Bereichsentwicklungsplanung, BEP CHA 1, übernahm die Aussagen dieser abgestimmten Planung. Für den Block 669 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 kleinteiligem, produktionsnahem verarbeitenden Gewerbe wurde angestrebt. Ergänzend zum Salzufer war in Fortführung der Wegely- und Gutenbergstraße eine neue Straße zur Erschließung der "Spreestadt Charlottenburg" vorgesehen. Nach Aufgabe des TU-Standortes werden die Darstellungen hinsichtlich der universitären Nutzung (TUB) mit Stand 2005 in eine gemischte Nutzung überführt.

Diese konzeptionellen Vorstellungen sind im Rahmen des "Planwerk Innenstadt Berlin" weiter konkretisiert und in dem vorg. Realisierungswettbewerb zum Abschluss gebracht worden. Der Senat hat das Planwerk Innenstadt als überbezirkliche Planungsvorgabe am 18. Mai 1999 beschlossen.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-280 soll, entsprechend den bisherigen Planungen, als Kerngebiet (östlicher Bereich sowie Bereich entlang der Englischen Straße) bzw. als Wohnfläche W1 (nördlicher Teil) dargestellt werden. Der Kernbereich der KPM wird als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Die am 18. November.2004 von der BVV des Bezirkes Mitte beschlossene

Bereichsentwicklungsplanung weist den östlichen Teil des Plangebietes als Teil eines allgemeinen Wohngebietes aus. Auf eine Darstellung als Kerngebiet wurde aufgrund der geringen Flächengröße der betroffenen Fläche bzw. des relativ groben Maßstabs der BEP-Mitte verzichtet. Die Bachstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

4.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das derzeit verbindliche Planungsrecht leitet sich aus den beiden festgesetzten Bebauungsplänen VII-56 sowie VII-183 ab.

Der **Bebauungsplan VII-56** vom 6. April 1962 weist für das Gelände Wegelystraße 1, unter Wahrung der Interessen der Staatlichen Porzellan Manufaktur eine Baufläche für besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbauplatz) mit der Baustufe 6 aus. Die Festsetzungen im einzelnen sind:

- Baugebiet "A": zulässig sind im Rahmen der Zweckbestimmung bauliche Anlagen aller Art, die keine erheblichen Störungen für die Wohnbebauung hervorrufen
- Baugebiet "B": zulässig sind im Rahmen der Zweckbestimmung bauliche Anlagen aller Art, die keine für die Wohnbebauung unzumutbaren Störungen hervorrufen
- Straßenland
- öffentliche Grünfläche
- private Grünflächen
- Gewässer (Schafgraben)

Entsprechend der Baustufe 6 ist eine GRZ von 0,6 und eine BMZ von 8,4 festgesetzt.

Der **Bebauungsplan VII-183** vom 16. Juli 1973 ersetzt in Teilbereichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-56 und weist folgendes aus:

- Straßenbegrenzungslinien für einen Abschnitt der Englischen Straße und einen Teil der Gutenbergstraße
- Sondergebiet "Technische Universität" (bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise; GRZ 0,8; BMZ 9,0; Bebauungstiefe 35,0 m)
- Industriegebiet (GI), GRZ 0,8; BMZ 9,0; geschlossene Bauweise
- Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit auf der mit dem Buchstaben "P" bezeichneten Fläche sowie eine Leitungsrecht auf der mit dem Buchstaben „Q“ bezeichneten Fläche
- Nutzungseinschränkungen zur Erhaltung des verrohrten Schafgrabens
- Nicht-überbaubare Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen übergeleitet durch den **Bebauungsplan VII-A** auf Vorschriften der BauNVO 1968.

*Der **Baunutzungsplan** (1960) in Verbindung mit den Straßen- und Baufluchtlinien (Erlass vom 26.7.1882) trifft in Überleitung Festsetzungen für die Flurstücke 1834, 1835 und 1836 (Flur 10) im Bezirk Mitte (Tiergarten). Gemäß Baustufe III/3 ist im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,3 sowie eine dreigeschossige Bebauung zulässig.*

4.6 Denkmalschutz

Das Areal der KPM steht unter Denkmalschutz. Die drei zentralen Bauten von 1868-1872 gehören zu den ältesten erhaltenen Gewerbebauten in Berlin. Das Plangebiet umfasst den im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in

Berlin (Denkmalliste Berlin/Abl. Nr. 23 vom 29.05.1997, S. 1483) aufgeführten Denkmalbereich (Gesamtanlage) Wegelystraße 1 / Englische Straße 5-19, bestehend aus Schlämmerei, Formerei und Dreherei, Ofengebäude, 1868-1872 von Gustav Möller und den in den Jahren 1955-1962 von Bruno Grimme errichteten Bauten.

Ein mit dem Landesdenkmalamt abgestimmter Denkmalpflegeplan für die drei zentralen Bauten der KPM aus der Zeit von 1868-1872 liegt vor und dient als Richtschnur für die bereits eingeleiteten baulichen Maßnahmen am Bestand. Die übrigen Bauten der KPM, die betrieblich auch nicht mehr notwendig sind, werden abgerissen. Das Landesdenkmalamt war im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes bei der Überplanung des Gebietes eingebunden.

Im Bebauungsplan werden die zu erhaltende Gebäude der KPM nachrichtlich als eingetragene Baudenkmale übernommen.

4.7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-280 befindet sich eine Eintragung einer Altlastenverdachtsfläche, die nahezu den gesamten Geltungsbereich umfasst (Bodenbelastungskataster Nr. 10601) sowie Teile der Altlastenverdachtsfläche Nr. 10472 (Gutenbergstr. 2/4, Englische Str. 21-23, ehemals Fa. Henkel AG).

Das Umweltamt Tiergarten hat im Rahmen der TÖB-Beteiligung darauf hingewiesen, dass in Folge einer Änderung des Straßenverlaufes im Jahre 1965 der Bereich der Flurstücke 1781/1782 (jetzt 1834, 1835 und 1836) zur Grünfläche wurde und als Niveaueingleich 50 cm Boden aufgeschüttet wurde.

B INHALT DES PLANES

1. Intention des Planes (generelle Zielvorstellung)

Ein wesentlicher Punkt der Intention ist die Umstrukturierung eines bislang vorwiegend gewerblich geprägten Teils des Quartiers "Charlottenburger Spreestadt". Die Planung orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans (siehe Punkt A 4.1).

2. Planungskonzept (Entwicklung der Planungsüberlegungen)

Das Planungskonzept sah zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für das Plangebiet den Erhalt eines Kernareals der KPM sowie das Gebäude des TUB-Institutes³⁾, die Neuordnung der Nutzungsstrukturen mit einer entsprechenden baulichen Dichte, die Ansiedlung von kerngebietstypischen sowie Wohnnutzungen, die Errichtung einer neuen Straße sowie die Beibehaltung bzw. Weiterentwicklung der Freiraumstrukturen vor.

³⁾ Der Bereich des TU-Institutes wurde Anfang 2005 aufgrund der beabsichtigten Aufgabe der TU-Nutzung konzeptionell nochmals überplant und wird nunmehr (in Anbetracht der attraktiven Lage entlang der Spree) einer Wohnnutzung zugeführt.

Städtebauliches Leitbild

Das Quartier der KPM bildet in seiner Stadttextur ein wichtiges Bindeglied zwischen der Charlottenburger City und Moabit in Tiergarten. Das Herstellen einer in Gestalt und Ausprägung fortlaufenden Verbindung zwischen den Bereichen Zoologischer Garten / Herzallee auf Charlottenburger Seite, die Neuplanungen der Spreestadt (die Moabit mit Charlottenburg vernetzen) und dem Hansaviertel in Tiergarten sind hier als übergeordnetes Planungsziel Grundlage des Entwurfes. Die heterogenen Bauten der KPM werden in einen neuen städtischen Rahmen integriert. Es gilt dabei, die KPM baulich als Mittelpunkt zu fassen, gleichzeitig aber auch dem neuen Stadtviertel Spreestadt, das hinter dem Ernst-Reuter-Haus verborgen beginnt, eine angemessene städtebauliche Präsenz und Einbindung in das gesamtstädtische Gefüge zu sichern. Dieser doppelte Anspruch bedingt die Kombination von zwei gegensätzlichen Maßstäben: die neue Bebauung darf die Baulichkeiten der KPM nicht erdrücken, sie muss aber gleichzeitig genügend Kompaktheit aufweisen, um das neue Quartier in diesem Stadtraum als eigenständig auszuweisen. Dieser städtebauliche Entwurf insistiert methodisch im Zusammenhang der Spreestadtentwicklung auf einer qualifizierten Fortschreibung des urbanen Maßstabes innerhalb des Kernbereiches von Berlin.

Im Rahmen eines diskursiven Verfahrens (Mitte 1999) in der Architekturwerkstatt unter Beteiligung der Architekten, der Bavaria Projektentwicklung, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, dem Bezirksamt Charlottenburg, dem Bezirksamt Tiergarten und dem Landesdenkmalamt hat sich als ein Kernthema die Verteilung und Verträglichkeit der baulichen Dichte und deren Umsetzung im städtebaulichen Entwurf und Umfeld herausgebildet.

In vier unterschiedlichen Planungsständen wurde die Verteilung der Baumassen über das Quartier geprüft und umgearbeitet. Im Wettbewerbsentwurf wurde eine heterogene Verteilung der Baumassen mit unterschiedlichen Hochpunkten verteilt über das gesamte Quartier vorgeschlagen. Dieses unruhige Erscheinungsbild der Baukörper wurde im weiteren Verlauf kritisch modifiziert.

Die verschiedenen Arbeitsschritte haben zu folgendem Ergebnis geführt: Eine grundsätzliche "Verschiebung" der baulichen Dichte Richtung Straße des 17. Juni zur Sicherung der baulichen Präsenz des KPM-Quartiers und im Gegenzug eine Verringerung des Maßes der baulichen Dichte nördlich der neuen Wegelystraße zu Gunsten der Wohnnutzung, des Bestandes sowie des artikulierten Übergangs vom städtischen Raum in den Landschaftsraum der Spree. Daraus folgten die Empfehlungen:

- Eine Verdichtung der Baumasse auf Baufeld 3 (Bezeichnung im B-Plan MK2) in Form eines Hochhauses mit einer Höhenbegrenzung auf maximal 70 m Gebäudehöhe im Sinne eines übergeordneten visuellen Zeichens (im Rahmen der weiteren konzeptionellen Überarbeitung Mitte 2000 reduziert auf maximal ca. 60 m Gebäudehöhe).

- Eine Sicherung der städtebaulichen Präsenz des geplanten Hotelstandortes (Baufeld 2, Bezeichnung im B-Plan MK3) durch einen weiteren moderaten Hochpunkt ⁴⁾.
- Die Anpassung der Höhen im Baufeld 5 (Bezeichnung im B-Plan MK1) an den angrenzenden Bestand, sowie eine Veränderung der Baukörperstellung zu Gunsten des Bestandes Siegmunds Hof Nr. 21.
- Eine Reduktion der Höhenentwicklung in der Englischen Straße auf die Berliner Traufhöhe.

Diese Schritte vollzogen sich über vier unterschiedliche Planungsstände. Bereits in dieser Phase wurden Teilbereiche der Überarbeitung durch Verschattungsstudien untersucht.

Grundlagen des städtebaulichen Entwurfes

Der vorliegende städtebauliche Entwurf bezieht sich inhaltlich unmittelbar auf die Erkenntnisse der Gutachten:

- Workshop City-West (April 1995)
- Städtebauliche Rahmenplanung Spreestadt Charlottenburg (Dez. 1995)
- Planwerk Innenstadt Berlin (Stand 1999)

Diese Gutachten geben u.a. folgende Empfehlungen:

- durch die mit Wiedervereinigung veränderten Rahmenbedingungen eine Entwicklung anzustreben, die die neue Entwicklung als städtisch kennzeichnet
- 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

So führen die drei Gutachten aus:

“Die Blöcke 68 und 69 ... lagen trotz ihrer Zentralität lange im Windschatten der städtebaulichen Entwicklung Berlins, so dass sich ihre industrielle Prägung bis heute gehalten hat.

Es besteht die Chance, eine städtische Struktur zu entwickeln und das Gebiet als Entlastungsbereich für die City-West aufzuwerten. ...

Dieses Ziel hat weitreichende Konsequenzen und spiegelt sich auf verschiedenen Ebenen wieder:

- Entwicklung eines neuen Stadtgrundrisses und einer angemessenen baulichen Struktur
- Weitgehende Neuordnung der Nutzungsstrukturen
- Entwicklung einer neuen Freiraumstruktur unter Einbeziehung der Spree und des Landwehrkanals
- Neuordnung von Verkehrs- und Wegebeziehungen"

(aus “Städtebauliche Rahmenplanung Spreestadt Charlottenburg”)

“Die Spreestadt im Norden wäre als nahe Reserve vorstellbar, vorausgesetzt, eine stadträumlich sinnfällige Anbindung gelänge. ...

Ziele solcher (o.g.) Maßnahmen wären:

1. Schaffung einer direkten, räumlich inszenierten Verbindung von Spreestadt und Hansaviertel mit der City-West.

⁴⁾ Im weiteren Planverfahren wurde der geplante Hotelstandort in das Baugebiet MK2 (Eckbereich Straße des 17. Juni/Bachstraße) verlegt. Die Grundidee der baulichen Akzentuierung im Baugebiet MK3 am Platz soll jedoch beibehalten werden.

2. der Tiergarten rückt mit einem Eingang an die City heran
 - das TU-Gelände nimmt Teil am öffentlichen Raum
 - der Zoo rückt aus dem Hintergrund

(aus "Workshop City-West")

"Mit der Entwicklung einer attraktiven Wasserlage wird nicht nur ein Beitrag zur Aufwertung des nördlichen Randbereiches der City-West geleistet, sondern diese durch Erschließung eines neuen, innerstädtisch geprägten Quartiers insgesamt gestärkt"

(aus "Planwerk Innenstadt Berlin"; siehe hierzu auch: Dichtetypen der Berliner Innenstadt, Dichtevorschläge des Planwerkkonzeptes, City-Struktur nach dem Planwerk)

Städtebauliches Gefüge

Die Logik der Stadt auf dem Gelände der KPM fortsetzend, basiert der Entwurf auf dem Gedanken der klaren Trennung zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Damit wird eine bisher von der KPM zu betrieblichen Zwecken und in der Textur einer Industrieanlage bespielten Fläche reurbanisiert und in das städtische Modell reintegriert.

Demgemäß wird die Planstraße (Fortsetzung der Wegelystraße) im Sinne einer städtischen Straße, der für Berlin typischen und typologisierten Stadtkante, in geschlossener Straßenrandbebauung ausgebildet. Dadurch wird das Areal übersichtlich und der Orientierung dienend erschlossen, auch wenn sich hierdurch Baufeldzuschnitte ergeben, die für eine wirtschaftliche Nutzung nicht immer günstig sind.

Dieser neue Straßenzug weitet sich im Eingangsbereich (Kreuzungsbereich zur Bachstraße) sowie im zentralen Bereich (Eingangssituation zur KPM-Produktionsstätte) auf und ruft einen abwechslungsreichen und vielfältigen Wechsel räumlicher Situation und Rhythmik hervor:

- An der Einmündung der neuen Wegelystraße zur Bachstraße und dem S-Bahnhof Tiergarten bildet sich orthogonal konturiert durch Baufeld 4 und 5 (MK2 und MK1) ein Vorplatz für den S-Bahnhof, aber auch ein vor allem räumlich artikuliertes Entree in die gesamte Spreestadt (gerade hinsichtlich der ÖPNV-Teilnehmer).
- Nördlich der neuen Wegelystraße zwischen Baufeld 5 und 6 (MK1 und WA) nimmt die neue Wegelystraße einen Verlauf, der die angrenzende Bebauung Siegmunds Hof 21 von der neuen urbanen Dichte abrückt, gleichzeitig über die hier entstehende Freifläche den Bestand angemessen einbindet.
- Das Zentral zwischen den angrenzenden Baufeldern und dem KPM Stammbetrieb eingefügte Volumen schafft die Voraussetzung für eine Quartiersöffentlichkeit und eröffnet den in Nutzung und entsprechender baulicher Definition heterogenen Anrainern (KPM, Büro/Dienstleistung, Wohnen) die Möglichkeit, sich sichtbar und verständlich zu entfalten.

Im Zuge dieses Vorgehens wird das massive Interesse deutlich eine Ausgewogenheit zwischen Verdichtung und räumlicher Aufweitung zu finden, um die Kollisionen zwischen Neuplanung und Bestand durch räumliche Angebote zu entschärfen.

Gliederung der Baufelder

Es wurde eine Grundstücksparzellierung vorgenommen (Trennung von den Baufeldern in MK2), die ausgehend vom öffentlichen Raum der neuen Wegelystraße (Planstraße) eine optimal straßenbegleitende Bebauung

zulässt. Aus dieser städtisch geprägten Absicht heraus ergeben sich in Teilbereichen Grundstückszuschneide, die besondere Dichtewerte erzeugen und in Teilbereichen zu Unterschreitungen der Abstandsflächen führen.

Durch das gestärkte Gerüst des öffentlichen Raumes ergibt sich eine Ableitung für die Gebäudehöhen. Im gesamten Verlauf der Wegelystraße wird der quadratische Querschnitt von Gebäudehöhe und Straßenquerschnitt zu Grunde gelegt, d.h. die hier geforderten 0,5 H Abstandsfläche (gemäß BauOBln 1997) werden nahezu durchgängig eingehalten. Damit wird auch hier die Typologie der "Berliner Stadtstraße" fortgesetzt.

Die gesamte Anlage des städtebaulichen Entwurfes und damit auch die der einzelnen Baufelder leitet sich aus diesen Parametern ab.

Landschaftsplanerisches Leitbild

Die Ausbildung der wohnungsnahen öffentlichen Grünräume erfolgt durch eine Parkanlage entlang des Spreeufers sowie am Ende der Englischen Straße, die Bestandteil eines in östlicher sowie westlicher Richtung weitergeführten Grünzugs ist.

Wohnfolgeeinrichtungen

Die städtebauliche Rahmenplanung "Spreestadt Charlottenburg" sah für den Block 669 (KPM-Gelände) keine Einrichtungen des Gemeinbedarfes vor. Ausgehend von der Planung des Vorhabenträgers sowie der zulässigen Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet war - auf der Grundlage des Planungsstandes Anfang 2002 - bei einer errechneten Anzahl von insgesamt ca. 118 Wohnungen eine Zunahme von ca. 235 dauerhaft anwesenden Einwohnern zu erwarten, die bei der Ermittlung der Wohnfolgeeinrichtungen berücksichtigt werden sollten. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wurde zwischen Bezirksamt und Vorhabenträger 2002 vereinbart, dass im Plangebiet eine integrierte Kita mit insgesamt ca. 60 Plätzen realisiert werden soll. Diese Kita soll die Versorgung des gesamten Bereiches der Spreestadt Charlottenburg gewährleisten und wird anteilig von den einzelnen Vorhabenträgern finanziert. Alternativ wäre jedoch auch die Bedarfsdeckung durch eine Einrichtung im Planungsumfeld möglich. Dementsprechend erfolgt im B-Plan keine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche.

Verkehrsflächen

Im städtebaulichen Konzept ist eine neue Straßenverbindung zwischen der Bachstraße und der Englischen Straße vorgesehen. Die Verlängerung der Wegelystraße erhält einen Querschnitt von insgesamt 21,0 m. Der Straßenquerschnitt orientiert sich an der westlich bis zur Franklinstraße verlaufenden Gutenbergstraße. Durch den Wegfall der Stellplatzanlage und der geplanten Querschnittsänderung der Bachstraße vor dem S-Bahnhof Tiergarten ergab sich eine Anpassung der Verkehrsführung der Bachstraße in die Straße des 17. Juni. Die verkehrstechnischen Anforderungen wurden im Rahmen der beauftragten Zuarbeit des Ingenieurbüros VIA GmbH (Verkehrsplanung KPM Quartier, März/April 2000) untersucht. Die zukünftigen Straßenraumprofile der Wegelystraße und der Bachstraße (Gesamtquerschnitt im südlichen Abschnitt 26,0 m) wurden zwischen den Tiefbauämtern der Bezirke Charlottenburg sowie Tiergarten, der Straßenverkehrsbehörde und der zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt. Der Neubau bzw. Umbau der Bachstraße sowie Wegelystraße wurde inzwischen bereits abgeschlossen.

Der Straßenraum entlang der Wegelystraße wird durch zwei kleine Plätze aufgelockert bzw. ergänzt. Auch im Einmündungsbereich der Wegelystraße zur Bachstraße sind kleine dreieckige Bereiche vorgesehen, in denen sich der Gehweg aufweitet.

Öffentliche Grünflächen

Als Bestandteil des Grünzugs entlang des Spreeufers wird die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche (Uferwanderweg) mit 10 m breitem Streifen beibehalten. Am nördlichen Ende der Englischen Straße ist als Übergangsbereich zum Spreeufer ebenfalls eine öffentliche Parkanlage vorgesehen (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanentwurfes 4-6).

Durch die sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindlichen großzügigen öffentlichen Grünflächen (Tiergarten und die öffentliche Grünfläche bzw. Sportplatz nördlich der Spree) ist die Grünversorgung ausreichend gesichert. In unmittelbarer Nähe im Bezirk Tiergarten stehen u.a. die an der Wullenweberstraße befindliche Spielplatz- und Sportanlagen zur Verfügung, so dass die Versorgungssituation als unkritisch eingeschätzt wird. Mit den geplanten öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan VII-280 sowie 4-6 wird der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im FNP 98 waren die Bauflächen überwiegend als M2 (gemischte Baufläche) dargestellt. In 1998/2000 wurde für die als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Fläche entlang der Straße des 17. Juni/Bachstraße ein Änderungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren mit geänderter Darstellung als M1-Fläche wurde mit Senatsbeschluss (Amtsblatt für Berlin vom 13.10.2000, Bereich Herzallee 16/98) beendet (siehe Abschnitt A, Punkt 4.1).

Der überwiegende Teil der Baugebiete (ca. 2,0 ha) wird gemäß Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt und entspricht somit der Nutzungsart und Intention des Flächennutzungsplans. Das Kernareal der KPM bleibt als Gewerbegebiet erhalten. Aufgrund der Tatsache, dass das Gewerbegebiet lediglich ca. 1,45 ha umfasst und die Darstellungsschwelle im FNP grundsätzlich eine Größe von mehr als 3 ha voraussetzt, ist auch hier die Entwickelbarkeit aus dem FNP gegeben. Bei der Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete (ca. 1,1 ha) konkretisiert und differenziert der Bebauungsplan ebenfalls die Nutzungsart unter Berücksichtigung der besonderen lokalen Gegebenheiten und Anforderungen (Rücksichtnahme auf vorhandene bzw. angrenzende Nutzungen).

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird der Grundsatz Nr. 1 des FNP entsprochen: „Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (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 (z.B. Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus dargestellter Wohnbaufläche)“⁶⁾

⁶⁾ Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001, Amtsblatt für Berlin Nr. 16, 29.03.2001.

Die Verträglichkeit der festgesetzten Nutzungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft (siehe Abschnitt B, Punkt 4.1.1 und 4.6).

Der FNP stellt für diesen Bereich keine Einzelhandelskonzentration dar. Für eine (textliche) Einschränkung von großflächigem Einzelhandel gibt es jedoch kein Planungserfordernis, da durch die Baukörperfestsetzungen im Bebauungsplan bereits konkrete Vorgaben für die überbaubaren Flächen festgesetzt werden und eine weitergehende Überprüfung der eventuellen negativen Auswirkungen solcher Nutzungen dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden kann. Für einen Ausschluss sind für das Plangebiet keine konkret zu befürchtenden Auswirkungen abzuleiten. Im übrigen sind in den innerstädtischen Kerngebieten Berlins schon aufgrund der Grundstückspreise großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe regelmäßig nicht zu erwarten.

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

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Aussagen des Flächennutzungsplans sind für den Bereich der "Spreestadt Charlottenburg" Erweiterungen und Neuansiedlungen von Industriebetrieben nicht mehr Planungsziel, sondern Nutzungen entsprechend der Darstellung gemischte Bauflächen M1 und M2. Unter Berücksichtigung der standortbezogenen Bedingungen und Anforderungen wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung konkretisiert. Tankstellen werden generell in allen Baugebieten ausgeschlossen.

Kerngebiete

Im Hinblick auf das angestrebte kerngebietstypische Nutzungsgefüge (Büro, Dienstleistung, Einzelhandel und Hotel) wird ein Teil der Flächen (ca. 1,97 ha) entlang der Straße des 17. Juni und Bachstraße, im östlichen Abschnitt der Wegelystraße und entlang der Englischen Straße als Kerngebiet (MK, gemäß § 7 BauNVO) ausgewiesen. Durch textliche Festsetzung wird in Teilbereichen vom MK die Zulässigkeit der Wohnnutzung geregelt. Störende Nutzungen (z.B. bestimmte Arten von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen), die nicht dem angestrebten hochwertigen Gebietscharakter entsprechen bzw. die Wohnqualität im Plangebiet und im Planungsumfeld beeinträchtigen können, werden mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Gewerbegebiet

Explizites Planungsziel ist der Erhalt der traditionsreichen KPM auf ihrem Kernareal. Dementsprechend wird dieser ca. 1,45 ha große Bereich, der dem Denkmalschutz unterliegt, als Gewerbegebiet (GE, gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt. Im erstellten Fachgutachten wurde auf die zukünftig geplante Betriebsstruktur der KPM eingegangen. In diesem Zusammenhang wurden die Emissionen, hinsichtlich des möglichen Konfliktpotentials in Bezug auf die geplanten angrenzenden Nutzungen, ermittelt. Hieraus ergab sich kein Anlass für weitere einschränkende Festsetzungen (dies wurde durch das Umweltamt Charlottenburg mit Schreiben vom 22.05.2000 bestätigt).

Allgemeine Wohngebiete

Für das Gebiet nördlich der Wegelystraße ist überwiegend ein ruhiges, grünbezogenes, zur Spree hin orientiertes Wohnen vorgesehen. Im Bebauungsplan wird eine insgesamt ca. 1,08 ha große Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA, gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Im geplanten WA sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.1.1 Verträglichkeit der Nutzungen

Im Plangebiet grenzen Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungsarten aneinander. Angrenzend zum Gewerbegebiet sind Kerngebiete vorgesehen. Nördlich der Wegelystraße grenzen Kerngebiet und Wohngebiet aneinander.

Die sich aus der Nachbarschaft (Gemengelage) möglicherweise ergebenden Immissionskonflikte müssen planerisch bewältigt werden. Die Erforderlichkeit von Maßnahmen, die zum Immissionsschutz notwendig sind, wurde geklärt. Hierzu wurde ein Fachgutachten erarbeitet (siehe Abschnitt B 4.6). Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Verträglichkeit zwischen Gewerbegebiet und angrenzenden Kerngebieten (einschließlich dem Gebiet südwestlich des Flurstückes 278, außerhalb des Geltungsbereiches) sowie zum Wohngebiet nördlich der Wegelystraße gewährleistet ist.

Die Porzellanproduktion der KPM wurde inzwischen neu organisiert und durch Anschaffung bzw. Installation neuer Trocknungsgeräte, Brennöfen etc. und eine technische Gebäudeausrüstung, die die bei der Produktion entstehende Abwärme zur Eigenversorgung nutzt, auf modernstes Niveau gebracht. Resultat ist eine deutliche Verringerung der Geräusch-, Schadstoff- oder sonstigen Immissionen gegenüber dem früheren Stand. Im Übrigen ist die KPM durch den genannten Kaufvertrag (siehe Teil A 3.3) verpflichtet, auf ihrem Areal jedwede Nutzung zu unterlassen, die Geräusch-, Schadstoff- oder sonstige Emissionen über das für den gegenwärtigen Geschäftsbetrieb notwendige Maß hinaus zur Folge hat. Diese Verpflichtung ist von der KPM durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert und im Falle der Veräußerung des Grundstücks der KPM auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.

Die Verträglichkeit der Kerngebietenutzung nördlich der Wegelystraße (MK5) und dem angrenzenden Wohngebiet kann grundsätzlich gewährleistet werden. Gegebenenfalls können im Baugenehmigungsverfahren spezifische Maßnahmen zur Sicherung der Wohnqualität festgelegt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In Anbetracht der beabsichtigten Nutzungsmaße bzw. zulässigen Geschossfläche werden im MK und im WA die Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Nach § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist,

dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen aus die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an dieses Gebiet entsprechend der konkreten Vorgaben des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes, die zentrale Lage und die angestrebte innerstädtische Struktur erforderlich. Die Nutzungsmaße entsprechen dem Leitbild für die Umstrukturierung dieses Gebietes, dass von einer starken Verdichtung ausgeht. Die besonders günstige ÖPNV-Anbindung (insbesondere der direkt angrenzende S-Bahnhof Tiergarten) ermöglicht ebenfalls die hohe bauliche Dichte. Die Anforderungen an die bauliche Nutzung und die angestrebte innerstädtische Struktur entsprechen den Vorstellungen des "Planwerk Innenstadt". Der generelle Grundgedanke des Konzeptes ist eine Signalwirkung im Eingangsbereich und eine Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Wegelystraße und der Englischen Straße mit Baukörpern, die eine feste Raumkante bilden und einen urbanen Eindruck in Höhe und Proportion vermitteln. Die städtebaulichen Gründe werden nachfolgend pro Teilbereich weiter abgehandelt.

Durch die konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan (explizite Vorgabe der Gebäudestellung und der zulässigen Gebäudehöhe durch eine Festsetzung als erweiterte Baukörper, ausdrückliche Festlegung der Bereiche, wo eine Unterschreitung der Abstandsflächen möglich ist) im Zusammenhang mit einer textlichen Festsetzung, welche in bestimmten Bereichen den Ausschluss von Fenstern von Aufenthaltsräumen regelt sowie in Anbetracht der Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Verschattungsanalyse kann gewährleistet werden, dass trotz der hohen baulichen Dichte den Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse entsprochen werden kann.

Ein Ausgleich erfolgt durch die Gewährleistung der öffentlichen Nutzung der geplanten „Vorplätze“, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt bzw. im MK3 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden. Im Übrigen soll die Innenhoffläche des KPM-Areals öffentlich zugänglich gemacht werden. Im Zusammenhang mit der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, die gleichzeitig einen ausgleichenden Umstand für die baulichen Dichte darstellen. Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erschließung steht der beabsichtigten baulichen Dichte aus verkehrlicher Sicht nichts entgegen (siehe Ergebnisse des erarbeiteten Verkehrsgutachten). Auch sonstige öffentliche Belange widersprechen nicht der beabsichtigten Dichte.

Die folgenden Ausführungen zu den einzelnen Baugebieten beziehen sich bei der Betrachtung der Abstandsflächen auf die Bauordnung für Berlin in der Neufassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Artikel XIV des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260). Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung für Berlin am 1. Februar 2006 haben sich keine Vorschriften ergeben, die über die Regelungen der alten Bauordnung hinausgehende Anforderungen an die Abstandsflächen enthalten würden.

Kerngebiete (Ø GFZ: 2,8 bis 5,2)

Die Ausweisung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß und der maximal zulässigen Geschossfläche. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt im MK1 bis MK4 mittels Vorgabe von engeren Baugrenzen bzw. Baulinien (Baukörperfestsetzung). Die zulässige GR bzw. GRZ wird somit nicht numerisch festgesetzt. Die Baulinien entlang der Wegelystraße, Bachstraße und Straße des 17. Juni sichern die Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht.

MK1

Auf der nördlichen Seite der Wegelystraße (MK1) ist konzeptionell zur Akzentuierung des Eingangsbereiches eine Bebauung mit acht bzw. sechs Vollgeschossen vorgesehen. Sie bildet in ihrem Wirkungskreis den eigentlichen typologischen Auftakt für das KPM-Quartier in Höhe und Proportion und markiert das Areal. Der überwiegende Teil dieses geplanten Gebäudes befindet sich im Bezirk Mitte (Tiergarten).

Die westliche Baugrenze bzw. geplante Gebäudekante verläuft parallel zur östlichen Gebäudekante des Baukörpers im MK2.

Über die Stellung des Baukörpers wird eine trichterförmige Eingangssituation in das Quartier geschaffen und eine Vorplatzsituation zum S-Bahnhof ausgebildet. Für das Quartier ist dieser Bahnhof der wichtigste ÖPNV-Anschluss und verdient eine adäquate Übersetzung in die stadträumliche Situation. Das geplante sechs- bis achtgeschossige Gebäude wurde im Laufe des diskursiven Verfahrens (Konzeptüberarbeitung) stark in Höhe reduziert und in der Stellung auf die Bedürfnisse des Bestandes (Siegmonds Hof Nr. 21) angepasst. Die Gebäudehöhe beträgt nunmehr ca. 28,5 bzw. 21,5 m (zulässige OK 62,0 m bzw. 55,0 m über NHN). Die in der "Brandwand" des Gebäudes Siegmunds Hof Nr. 21 vorhandenen Fenster müssen aufgrund der geplanten neuen Bebauung rückgebaut werden. Diesbezüglich wurde eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Erbbauberechtigten der Liegenschaft Nr. 21 abgeschlossen. Der Erbbauberechtigte stimmt der Grenzwanderrichtung vorbehaltlos und unwiderruflich zu. Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes (geringe Grundstückstiefe, beidseitige Begrenzung durch die öffentlichen Verkehrsflächen), der Grenzbebauung zum benachbarten Grundstück Siegmunds Hof Nr. 21, der Aufnahme der Trauffhöhe dieses benachbarten Gebäudes in den geplanten Gebäudeabschnitt entlang der Bachstraße und der Abgabe der Straßenverkehrsflächen ergibt sich das hohe Maß der baulichen Nutzung (errechnete GFZ im MK1 durchschnittlich ca. 3,3). Als besondere städtebauliche Gründe sind zudem die Signalisierung der Eingangssituation zur "Spreestadt" im Zusammenhang mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite geplanten Hochhaus und die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof hervorzuheben.

Im weiteren Verlauf der Wegelystraße (nördliche Seite) ermöglicht die Baukörperfestsetzung ein Gebäude mit sieben Vollgeschossen (Gebäudehöhe ca. 21,5 m bzw. zulässige OK 54,5 m über NHN), wodurch der städtische Charakter der Straße unterstrichen wird. Der siebengeschossige Baukörper entwickelt sich entlang der Straße und bildet primär eine Kante straßenseits, exponiert sich aber auch als Anrainer des

Vorplatzes. Am Vorplatz ist dementsprechend eine achtgeschossige Akzentuierung vorgesehen (zulässige OK 60,0 m über NHN).

In seiner Leistungsform stützt der Baukörper in seiner klaren Trennung des öffentlichen und privaten Raumes sowie der straßenbegleitenden Abwicklung das Gerüst des öffentlichen Raumes und unterstützt damit auch eine städtische Entwicklung des Areals. Die bauliche Dichte in diesem Teilbereich vom MK1 wird städtebaulich durch die angestrebte Gebäudekubatur in Zusammenhang mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite geplanten kompakten Gebäude sowie durch die Weiterführung der urbanen innerstädtischen Randbebauung (Höhenreihenfolge und Fassung der Straßenräume) begründet.

Die bisherige Abwägung im Rahmen des B-Planverfahrens bezog sich auf die Bewältigung der Abstandsflächensituation ausgehend von einem Baugebiet WA (geplante Baugebietsart zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des B-Planentwurfes) und einer Baukörperausweisung. Grundlage war die zu diesem Zeitpunkt gültige Bauordnung in der Fassung vom 3. September 1997. Diese Vorschriften der alten BauOBln stehen den Vorschriften der neuen BauOBln 2006 nicht entgegen. Durch die generelle Einhaltung von $0,5 H$ wird der nachbarschützenden Wirkung der Abstandfläche gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln (1997) entsprochen. Für das Gelände westlich vom Siegmunds Hof (Siegmunds Hof Nr. 17-20) gilt der Baunutzungsplan (Baustufe IV/3). Beeinträchtigungen bestehender Baurechte durch die explizite Festsetzung der Abstandfläche im Bebauungsplan liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der Tiefe der Gärten im Bestandsgebiet und der Entfernung zwischen dem geplanten Baukörper und den vorhandenen Gebäuden (minimal ca. 30 m) ist nur bei dem Grundstück Siegmunds Hof Nr. 19 eine substantielle Überlagerung von $1 H$ des geplanten Baukörpers mit der Abstandfläche des Bestandsgebäudes zu verzeichnen (um bis zu 5 m.). Die Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Grundstücke wurden nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausführlich geprüft und dienen als Grundlage für die planerische Bewältigung. Bei der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach Überprüfung der Auswirkungen im Ergebnis beschlossen worden, den Einwänden der betroffenen Bürger zu der an dieser Stelle (zum damaligen Verfahrensstand noch als Baugebiet WA vorgesehene Fläche) geplanten Gebäudekubatur zu folgen (siehe Abschnitt B, Punkt „Verfahren“). Neben den Interessen der Nachbarn wurden auch die Zielstellungen der städtebaulichen Konzeption (Fassung der Straße durch eine beidseitige Bebauung) im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Dementsprechend wurde das geplante Gebäude im Vergleich zu der gegenüberliegende Gebäudekante um ca. 10 m verkürzt und somit die Situation weiter entschärft. Zusätzlich wurde nach der TÖB-Beteiligung die südöstliche Gebäudekante des geplanten Baukörpers angepasst (Staffelung).

Ausgehend von der Baugebietsart MK wird die Abstandfläche ($0,5H$) gemäß BauOBln (1997) zur nordöstlichen Grundstücksgrenze eingehalten.

Die errechnete Grundflächenzahl (GRZ) im MK1 beträgt entsprechend der erfolgten Baukörperfestsetzungen (einschließlich der Tiefgaragenfläche) 0,5 und liegt somit unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

MK2

Das bereits auf Grundlage dieses Bebauungsplanes realisierte Hochhaus an der Ecke zur Straße des 17. Juni (MK2) positioniert sich am Übergang zwischen dem Universitätsgelände und der Spreestadt sowie dem Tiergarten als landschaftsräumlichem Zusammenhang. Der auf maximal ca. 60,0 m Gebäudehöhe – zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlage 93,7 m über NHN - festgelegte Baukörper entwickelt sich entlang der Straße des 17. Juni aus einem Block heraus, der in Maßstab, Traufhöhe und Bauflucht mit einer Gebäudehöhe von ca. 16,5 m (vier Vollgeschosse) bzw. Gebäudeoberkante 50,2 m über NHN die Höhe des westlich angrenzenden Ernst-Reuter-Hauses aufnimmt. Um jeweils 8,0 m bzw. 6,0 m zurückgestaffelt sind sechs bzw. sieben Vollgeschosse vorgesehen (Gebäudeoberkante bis 59,7 m. über NHN).

Die Höhenentwicklung des Baukörpers mit maximal ca. 60 m stellt die Präsenz des Quartiers an der Straße des 17. Juni her, ohne den denkmalpflegerischen sowie stadträumlichen Kontext zu dominieren, stellt aber visuell den Bezug über den Tiergarten zum Hardenbergplatz / Zoologischer Garten her. Damit wird räumlich artikuliert eine Verknüpfung mit der City-West hergestellt und die Spreestadt ins zentrale Umfeld der City-West angebunden. Hier sind auch die Bemühungen einer Neustrukturierung des Bereiches Herzallee zu berücksichtigen. Gleichzeitig bildet die Höhenentwicklung typologisch das Entree in das Hansaviertel und vermittelt somit zwischen Textur des Berliner Stadtgrundrisses (stadträumliches Gefüge) und dem Städtebau der Nachkriegsmoderne. Die zulässige OK ermöglicht im Hochhausbereich bis zu 18 Vollgeschosse. Nördlich schließt ein siebengeschossiger Gebäudeabschnitt an (zulässige Gebäudehöhe: Oberkante (OK) der baulichen Anlage 59,7 m über NHN, bzw. ca. 26 m über Gelände).

Entlang der Wegelystraße wird die kompakte Bebauung weitergeführt. Die Gebäudehöhe reduziert sich am Straßenrand von sieben Vollgeschossen durch Abstufung auf sechs Vollgeschosse. Letzteres entspricht (ausgehend von den im Konzept vorgesehenen Geschosshöhen bei diesem Gebäude) einer Gebäudehöhe von ca. 22,8 m bzw. OK 56,5 m über NHN. Mit den zurückgestaffelten Geschossen wird eine der Gesamtfigur angemessene Kompaktheit ermöglicht.

Die gemäß dem Planungskonzept zu akzentuierende Eingangssituation der "Spreestadt Charlottenburg", die Signalfunktion des Hochhauses, die exponierte Lage an der Straße des 17. Juni, die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof und die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur im Verhältnis zum westlich angrenzenden Ernst-Reuter-Haus (Verhältnis zwischen dem langgezogenen monumentalen Baukörper des Ernst-Reuter-Hauses und der relativ schmalen, jedoch hoch herausragenden geplanten Kubatur des Hochhauses) sind als städtebauliche Gründe für das Maß der baulichen Nutzung dieses Baukörpers (errechnete GFZ ca. 5,5) hervorzuheben. Die Gebäudehöhe leitet sich aus vergleichbaren Hochhäusern der Umgebung ab: das Telefunken-Haus am Ernst-Reuter-Platz mit 21 Geschossen und das Wohnhochhaus an der Klopstockstraße (Hansaviertel) mit 18 Geschossen.

Durch die Unterteilung in zwei deutlich erkennbare Einzelbaukörper wird auf der Südseite der Wegelystraße eine maßstabsprengende Figur im Baugebiet MK2 vermieden und eine Abfolge von ähnlich dimensionierten Baukörpern im Straßenverlauf geschaffen. Der zweite Baukörper entspricht hinsichtlich der Gebäudekubatur weitgehend dem südöstlich angrenzenden Baukörper, der

über dessen Sockelausbildung in das Quartier integriert wird. Die Pendantwirkung und die Weiterführung der Straßenfassung (Aufnahme der fünf- bis sechsgeschossigen Berliner Traufhöhe, ergänzt mit zwei um jeweils 1,1 m zurückgestaffelten Geschossen) sind bei diesem Baukörper die besonderen städtebaulichen Gründe für das geplante Maß der baulichen Nutzung (errechnete GFZ ca. 4,5). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (59,0 m über NHN) entspricht der inzwischen realisierten Planung des beauftragten Architektenbüros und wurde im Vergleich zu der Fassung des B-Planentwurfes für die TÖB-Beteiligung um 1,0 m reduziert. Somit werden die Auswirkungen (Verschattung) auf den Bestandsgrundstücken Siegmunds Hof 20-21 gemindert. Bewusst wurde auf eine Zusammenfügung beider Baukörper verzichtet und eine Gliederung vorgenommen. Durch den vorhandenen Nutzungszusammenhang wird der Zwischenraum zwischen den beiden Baukörpern vergleichsweise schmal ausgebildet, um optional eine einfache funktionale Verbindung beider Gebäude herstellen zu können. Die Ausrichtung des Gebäudes, insbesondere des südlichen Gebäudeflügels berücksichtigt die Stellung im Hintergrund des Ernst-Reuter-Hauses. Der Baukörper ist zwischen Ernst-Reuter-Haus und der südöstlich angrenzenden Neubebauung gut einzusehen und soll durch die Flügelstellung eine dem "Vorderhaus" ähnliche Qualität aufweisen. Im südlichen Übergangsbereich zum Baugebiet MK3 wird der Baukörper zur Entschärfung der Abstandsflächensituation nochmals gestaffelt.

Die Innenhöfe beider Baukörper können vollständig (ein- bis zweigeschossig) überbaut werden.

Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Festlegung der überbaubaren Flächen durch erweiterte Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 14 BauOBln (1997) bzw. § 6 Abs. 8 der BauOBln vom 1. Februar 2006, die aus sich heraus von den Abstandsflächenforderungen der Bauordnung entbinden. Durch die ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan ergeben sich bei den beiden Baukörpern im MK2 somit geringere Abstandsflächen.

Neben der Überschreitung von 0,5 H (BauOBln 1997) ergibt sich im Kerngebiet südlich der Wegelystraße an drei Stellen eine Überschreitung von 0,25 H (BauOBln 1997). Zwischen den ersten beiden Baukörpern südlich der Wegelystraße ergibt sich eine Überdeckung von 0,25 H um ca. 3 m. Zwischen dem Baukörper im MK3 und dem südöstlich angrenzenden Baukörper im MK 2 beträgt die Überdeckung - ausgehend von 0,25 H - ca. 5 m bzw. im rückwärtigen Bereich ca. 3,5 m, jeweils über eine Länge von maximal 18 m. Die Hauptorientierung dieser Gebäude bezieht sich jedoch nicht auf die hier aufgeführten Gebäudeabschnitte. Durch die Anordnung der Nebenräume und die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Fenstern von Aufenthaltsräumen (textliche Festsetzung 3.2) ist in diesen Bereichen eine angemessene Lösung zu finden. Die Beurteilung, ob im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in diesen Bereichen (insbesondere im Zwischenbereich der beiden überbaubaren Flächen im MK2) ausnahmsweise Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden können, soll sich an folgenden Kriterien orientieren:

- optimierte Grundrissgestaltung,
- Ausrichtung und Größe der Fenster,
- Nachweis einer ausreichenden Belichtungssituation sowie Anteil der natürlichen Belichtung,

- geplante Nutzung der betroffenen Räume (Büro, Besprechungsraum, Hotelzimmer etc.) und vorgesehene Nutzungsdauer (im Regelfall nicht ganztätiglich).

Hinsichtlich der geplanten Gebäudestellung ist seitens der Feuerwehr keine ablehnende Stellungnahme eingegangen. Diesbezüglich ist ebenfalls eine Abstimmung mit dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf erfolgt. Zusätzlich fand eine Abstimmung mit der Erwerbengesellschaft (Eigentümer der Flächen) im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie im Rahmen der Konkretisierung der Architektenentwürfe statt. In Anbetracht der Entfernung von mindestens 10,2 m zwischen den beiden überbaubaren Flächen im MK2, der vorgesehenen Nutzungen (überwiegend Büro sowie Hotel; nur in Teilbereichen oberhalb des 5. Vollschosses ggf. auch Wohnen) und der Gebäudestellung werden grundsätzlich die Anforderungen an Belichtung und Belüftung bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die Überschreitung der geplanten Straßenmitte der Wegelystraße - ausgehend von 0,5 H (BauOBln 1997) - bei den beiden Baukörpern südlich der Wegelystraße wurde durch die nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte Staffelung bzw. durch die Reduzierung der zulässigen Gebäudeoberkante weitgehend ausgeräumt. Bei dem inzwischen von 70 m auf ca. 60 m Gebäudehöhe (OK 93,7 m ü NHN) reduzierten Gebäudeabschnitt im südöstlichen Bereich von MK2 ergibt sich im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich erfolgten konzeptionellen Überarbeitung noch eine Überschreitung von 0,5 H der nordöstlichen Gebäudeecke zur Wegelystraße. In Anbetracht der reduzierten Breite des Hochhausbereiches und der Tatsache, dass in diesem Bereich nördlich der Wegelystraße ohnehin keine überbaubare Fläche festgesetzt wird, ist dies unbedenklich. Dies gilt auch für die geringfügige Überschreitung von 0,5 H (um 0,9 m) bei dem sechs- bzw. siebengeschossigen Gebäudeabschnitt am Anfang der Wegelystraße.

In östlicher Richtung überschreitet 0,5 H des Hochhausbereiches die Straßenmitte der Bachstraße (teilweise bis ca. 5 m zur Gebäudekante des S-Bahnhofes Tiergarten). Dies ist in Anbetracht der vorhandenen Nutzungen und der Entfernung zwischen dem Hochhaus und dem Bahnhofsgebäude unbedenklich und ergibt sich aus den expliziten Vorgaben des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes (siehe oben).

Die Überschreitung von 0,5 H (BauOBln 1997) durch die Neubebauung nördlich des Ernst-Reuter-Hauses (nördlicher Baukörper im MK2 sowie auch die südöstliche Ecke vom Baukörper im MK3) beträgt, bezogen auf die südlich angrenzende Grundstücksgrenze, in Teilabschnitten 3 bis 6,5 m. Aufgrund der Lage der Baukörper und der Geringfügigkeit der Überschreitung ist die Beeinträchtigung sehr geringfügig. Inzwischen konnte hier zusätzlich eine einvernehmliche Einigung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Nutzern erreicht werden. Hierzu wurde eine privatrechtliche Vereinbarung, die die Unbedenklichkeit bestätigt, abgeschlossen. Eine Eintragung von erforderlichen Grunddienstbarkeiten in das jeweilige Grundbuch wurde vereinbart. Gegenseitige Entschädigungsansprüche wurden unwiderruflich ausgeschlossen.

Die errechnete Grundflächenzahl (GRZ) im MK2 beträgt entsprechend der erfolgten Baukörperfestsetzungen (einschließlich der Tiefgaragenflächen sowie Zufahrten) 0,9.

Eine detaillierte zeichnerische Darstellung der Abstandsflächensituation im

Verhältnis zu den regulären Abstandsflächen nach § 6 Abs. 2 bis 12 BauOBln (1997) wurde erstellt. Hieraus geht hervor, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Dies gilt noch verstärkt bei Berücksichtigung der Abstandsflächenanforderungen (0,4 H) gemäß BauOBln 2006.

MK3

Der geplante und auf Grundlage dieses Bebauungsplanes bereits realisierte neugeschossige Baukörper (geplante Gebäudehöhe ca. 33,5 m bzw. zulässige OK 67,0 m über NHN) im Baugebiet MK3 prägt zusammen mit dem KPM-Eingangsbereich den Charakter des Platzes und verleiht ihm so ein unverwechselbares Image. Entsprechend präsentiert sich das an dieser Stelle geplante Gebäude in der Kubatur. Direkt am Vorplatz, an der Seite des Ausstellungsgebäudes der KPM entwickelt der Baukörper eine neugeschossige Gebäudehöhe und markiert damit nicht nur die eigene Präsenz, sondern auch die des Quartiersplatzes (aktuelle Bezeichnung: Herbert-Lewin-Platz). Im Gegensatz zu einer Adressierung Richtung Straße des 17. Juni vertraut diese Figur auf die Qualitäten der binnenräumlichen Wirkung innerhalb des KPM-Quartiers. Durch die angestrebte hochwertige Nutzung, in Kombination mit den angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäuden der KPM, kann eine identitäts- und imagebildende Situation hergestellt werden, die auf das gesamte Quartier ausstrahlt.

Im südlichen Bereich Richtung Ernst-Reuter-Haus staffelt sich die Gebäudefigur auf sechs Geschosse herunter (zulässige OK 57,0 m über NHN). Durch die rückwärtige Höhenstaffelung wird Rücksicht auf die direkt angrenzende Bebauung genommen. Bei dem Baukörper im MK3 ist die Fassung des Platzes als besondere städtebauliche Vorgabe zu berücksichtigen. Der südliche Teil dieses Baukörpers orientiert sich in der Höhenentwicklung an dem östlich angrenzenden Gebäude und gewährleistet in diesem Zusammenhang ebenfalls ein relativ einheitliches kompaktes Erscheinungsbild. Demzufolge entspricht das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich einer errechneten GFZ von ca. 3,1.

Nach der TÖB-Beteiligung wurde die Baugrenze im mittleren Bereich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger um 4,5 m von der geplanten östlichen Gebäudekante - im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Erhöhung der zulässigen Gebäudeoberkante für den zweigeschossigen Bereich auf 43,0 m über NHN - zurück versetzt.

In Anbetracht eines möglichen bzw. derzeit angestrebten Nutzungszusammenhangs wird der Übergangsbereich zwischen den versetzt zueinander stehenden Baukörpern im MK3-MK2 vergleichsweise schmal ausgebildet.

Die Nähe der geplanten Gebäude zueinander im Zusammenhang mit der expliziten Regelung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 14 BauOBln (1997) bzw. § 6 Abs. 8 der BauOBln vom 1. Februar 2006 wurde beim vorherigen Punkt (Ausführungen zum MK2) bereits dargelegt.

Die Vorplatzfläche (nördlicher Teilbereich vom MK3, Herbert-Lewin-Platz) ist Bestandteil des Kerngebietes, da hier eine Unterbauung mit einer Tiefgarage berücksichtigt wurde. Diese Fläche soll mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.4). Entsprechende Regelungen wurden mit dem Eigentümer abgestimmt und im Rahmen des Erschließungsvertrages einvernehmlich zwischen Bezirk und Vorhabenträger festgelegt.

Die errechnete Grundflächenzahl (GRZ) im MK3 beträgt entsprechend der erfolgten Baukörperfestsetzung (einschließlich der Tiefgaragenfläche) 0,7 und liegt somit unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

MK4

An der Englischen Straße (MK4) ist ein nach Außen hin gegliederter Gebäuderiegel vorgesehen, der hier die neue Straßenkante bildet. Die angestrebte Kleinteiligkeit des Gebäuderiegels soll mittels Einteilung in identifizierbare Einzelbaukörper erreicht werden und ist als ein positiver Standortfaktor, der Einzeladressenbildung ermöglicht und die Englische Straße rhythmisiert und proportioniert, zu sehen. In Anbetracht des vorliegenden Bauantrages bezüglich des Grundstücke Englische Straße Nr. 1-4 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches), in der eine Grenzbebauung vorgesehen ist, wurde die überbaubare Fläche im MK4 nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verlängert. Somit soll an dieser Grundstücksgrenze eine beidseitige Grenzbebauung ermöglicht werden (maximale Gebäudetiefe 15,0 m). In dem direkt an der KPM angrenzenden Bereich mit der Kennzeichnung LMNO ist in Anbetracht der Anforderungen des Brandschutzes lediglich eine Überdachung bzw. ein Lichthof oder Glasshalle zulässig (siehe textliche Festsetzung 3.3).

Zur Erschließung des Flurstückes 278 (derzeit landeseigene Fläche, welche von der KPM zukünftig u.a. zur Warenanlieferung genutzt werden soll) ist eine Durchfahrt bzw. ein Luftgeschoss eingetragen. In einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche MK4 wurde die Anordnung dieser Durchfahrt und die Eintragung eines Fahr- und Leitungsrechts (Fläche A) festgelegt.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt (ausgehend von sechs Vollgeschossen) 22,0 m bzw. OK 56,0 m über NHN. Die sechsgeschossige Bebauung fügt sich in die Rahmenplanung der angrenzenden weiteren Spreestadtplanung und der Qualität der Blockrandbebauung. Ein zusätzliches entlang der Straßenverkehrsfläche zurückgestaffeltes Geschoss wird durch Eintragung einer zweiten Baugrenze geregelt (in diesem Bereich beträgt die zulässige Gebäudehöhe 59,5 m über NHN). Für den südlichen Bereich mit Luftgeschoss wird die Bebaubarkeit oberhalb des Luftgeschosses durch die Nebenzeichnung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung (errechnete GFZ ca. 5,2) entspricht der städtebaulichen Leitidee zur Fassung des innerstädtischen Straßenraumes mit einer relativ geschlossenen Baufigur (Randbebauung), der berlin-typischen Traufhöhe und ergibt sich zudem aus der geringen Grundstückstiefe.

Die errechnete Grundflächenzahl (GRZ) im MK4 beträgt entsprechend der erfolgten Baukörperfestsetzung (einschließlich der Tiefgaragenfläche) 1,0 und ergibt sich aus der geringen Tiefe des Baugrundstückes und der städtebaulichen Zielsetzung einer ununterbrochenen straßenbegleitenden Bebauung (Blockrandbebauung).

MK5

Das Baugebiet MK5 bildet das nördliche Pendant zur Platzsituation im MK3. Die geplante Bauflucht wird straßenseitig durch eine Baulinie gesichert. Die zulässige OK wird entlang der Wegelystraße mit 55,5 m über NHN festgesetzt und ermöglicht sieben Vollgeschosse. Durch eine zusätzlich eingetragene Baugrenze wird eine Rückstaffelung des Baukörpers um mindestens 2,0 m vorgegeben. Für den restlichen Bereich der überbaubaren

Flächen beträgt die zulässige OK 59,0 m über NHN und orientiert sich damit an den Höhenstrukturen im MK2. Das Maß der baulichen Nutzung wird des weiteren mittels der

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,8

bestimmt.

Abweichend von den Festsetzungen in den sonstigen Kerngebieten innerhalb des Plangebietes erfolgt im MK5 eine flächenmäßige Festsetzung der überbaubaren Flächen. Damit sollen ausreichende Spielräume für die weitere Konkretisierung der zukünftigen Bebauung in diesem Teilbereich belassen werden. Hierbei wird berücksichtigt, dass die derzeit vorliegende städtebauliche Konzeption möglicherweise nochmals modifiziert werden soll und die Realisierung der geplanten Vorhaben im MK5 (sowie auch im WA) zeitlich noch nicht abschließend definiert ist.

Mit der zulässigen GRZ und GFZ werden im MK5 die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO unterschritten.

Gewerbegebiet (GFZ 2,0)

Die denkmalgeschützte und zu erhaltende Bebauung auf dem Kernareal der KPM wird mit engen Baugrenzen versehen und die Geschossigkeit entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Lage der vorhandenen Kellergeschosse, welche zum Teil gemäß der Begriffsdefinition des § 2 BauOBln als Vollgeschosse zu bewerten sind, wurde die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend angepasst. Bei der Bebauung entlang der Wegelystraße sowie den geplanten Erweiterungsbauten erfolgt eine Festlegung der zulässigen Gebäudeoberkante (OK 50,0 m über NHN). Die bestehende Hofstruktur soll weiterhin erhalten bleiben. Im westlichen Teil des Hofbereiches der KPM folgt die Baugrenze nicht unmittelbar der vorhandenen Gebäudekante, sondern hier sollte der an dieser Stelle geplante - einst vorhandene - Anbau wieder hergestellt werden können. Auf der Südseite (Flurstück 278) ist eine Erweiterung der Bebauungsstruktur (Tiefe max. 6,5 m) vorgesehen. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 2,0. Die errechnete Grundflächenzahl (GRZ) im GE beträgt entsprechend der erfolgten Baukörperfestsetzung (ohne Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) ca. 0,6.

Allgemeines Wohngebiete WA1-4 (Ø GFZ: 2,3)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl in Kombination mit Baugrenzen bzw. Baulinien entlang der Wegelystraße bestimmt.

Nach dem städtebaulichen Wettbewerb wurde die Planung für die Fläche zwischen Wegelystraße und Spreeufer in fünf Überarbeitungsgesprächen im Rahmen der Architekturwerkstatt weiterentwickelt und optimiert. Im Laufe dieses Abstimmungsprozesses im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat sich zum einen das Maß der baulichen Nutzung verglichen mit dem Wettbewerbsentwurf kontinuierlich verringert, zum anderen sind die Abstände zwischen den Baukörpern größer geworden. In vier unterschiedlichen Planungsständen wurde die Bebaubarkeit dieses Teilgebietes städtebaulich geprüft; parallel dazu wurden in Grundrissstudien mögliche Wohnungstypen vorgestellt, die eine sinnvolle Nutzung der geplanten

Baukörper nachwiesen. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende abgestimmte städtebauliche Entwurf beruht auf der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption nach Einbeziehung der Fläche des TU-Institutes (Arbeitsstand Juni 2005) und stellt eine Optimierung der Bebauung dar, da sowohl eine städtebauliche in die Umgebung eingepasste Situation und eine Verzahnung mit dem Landschaftsraum geschaffen, als auch eine Optimierung verschiedener Wohnwünsche erreicht werden kann.

Ihre Lagegunst zum Landschaftsraum nutzend, zum einen im Übergang zum Grünbereich stehend, zum anderen in unmittelbarer Nähe zur Spree, können auf dem Areal zwischen Wegelystraße und Spreeufer prägnante Baukörper, sogenannte Stadtindividuen entstehen. Die Stellung der Baukörper untereinander wird im Bebauungsplan nur hinsichtlich der Grundstruktur festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche ermöglicht Spielräume bei der weiteren Konkretisierung der Planung, wobei die zentrale Verbindungsachse zwischen Wegelystraße und Spreeufer bzw. Grünfläche in Form der nicht überbaubaren Fläche (Nord-Süd-Achse) gesichert wird.

Entsprechend der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption soll die Bebauung im Wohngebiet mit maximal fünf Vollgeschossen ausgebildet werden. Bei den gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen zwei Wohngebäuden am Spreeufer (WA1 und WA2) sind neun Vollgeschosse zulässig. Hiermit wird der Lagegunst entsprochen und gleichzeitig auf dem östlich vorhandenen langgezogenen achtgeschossigen Gebäudebestand reagiert.

Die beiden geplanten Baukörper in WA1 und WA2 sind städtebauliche Dominanten, die von der Spree gesehen auf die besondere Bedeutung des ehemaligen KPM-Areals als wichtiges Bindeglied zwischen Ernst-Reuter-Platz und Hansa-Viertel, gelegen an der Straße des 17. Juni und zwischen den Landschaftsräumen des Tiergartens und der Spree, hinweisen. Von der Wegelystraße gesehen sollen die Baukörper auf eine besonders attraktive Nutzung im Zusammenhang mit der Randlage zum Wasser verweisen und eine Einheit mit den Hochpunkten an der Straße des 17. Juni (MK2) sowie im MK3 bilden.

Im Spannungsfeld zwischen den dominanten Bebauungen des Ernst-Reuter-Hauses, der neuen Daimler-Chrysler-Niederlassung (Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans) und der großflächigen Anlage der KPM einerseits und dem Hansa-Viertel mit seinen zahlreichen Wohnhochhäusern andererseits versteht sich die neue, maximal neugeschossige Bebauung im WA1 und WA2 als Bindeglied. Dafür ist sowohl die geplante Dichte, als auch die Höhenentwicklung erforderlich. Im Vergleich zu der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption (Stand öffentliche Auslegung) wurde die Höhe der Wohnhochhäuser von dreizehn auf neun Vollgeschosse reduziert und somit die Dominanz der Bebauung erheblich gemindert. Die beiden geplanten Baukörper im WA1 und WA2 sollen den Bruch zwischen der sich entwickelnden „Spreestadt Charlottenburg“ und dem Hansaviertel schließen. Als besonderer städtebaulicher Grund für das Maß der baulichen Nutzung (errechnete GFZ im WA durchschnittlich ca. 2,3) ist für diesen Bereich insbesondere, neben den aufgeführten städtebaulichen Leitvorstellungen, die Ausnutzung der attraktiven Lage zur Spree in Form der maximal neugeschossigen Bebauung hervorzuheben. Die zahlreichen Bebauungsstudien - sowohl im Rahmen des Wettbewerbes als auch bei der Überarbeitungsphase - haben gezeigt, dass eine durchgängig niedrig gehaltene Bebauung keine Verbindung erreichen kann und keine einheitliche

und prägnante Bebauung entlang der Uferkante entstehen lässt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan erfolgt als flächenmäßige Festsetzung mittels Baugrenzen in Verbindung mit Baulinien für den Bereich zwischen WA1 und WA2. Die Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mittels Knotenlinien. Ein weiteres Zurücktreten der Bebauung ist bei der flächenmäßigen Festsetzung mit Baugrenzen grundsätzlich möglich, soll jedoch im Bebauungsplan nicht weiter vorgegeben werden. Die östliche Baugrenze im WA4 nimmt die vorhandene Bauflucht des KPM-Gebäudes (GE) auf.

Mit der flächenmäßigen Festsetzung der überbaubaren Flächen im WA3 und WA4 (sowie MK5) gelten die Abstandsflächenregelungen der BauOBl. Der B-Plan trifft diesbezüglich keine ausdrücklichen Festsetzungen. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ist ggf. durch eine entsprechende Höhenstaffelung der Baukörper zu gewährleisten. Dies gilt grundsätzlich auch für die Einhaltung der Abstandsflächen zwischen WA4 und WA3, wobei hier aufgrund der bestehenden und zukünftigen Eigentumsverhältnisse möglicherweise eine Unterschreitung der Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren nicht ausgeschlossen werden muss. Bei den beiden Baugebieten WA1 und WA2 sind ebenfalls zu den Grundstücksgrenzen grundsätzlich die Abstandsflächenvorgaben gemäß BauOBl heranzuziehen.

Die Baulinien im WA1 und WA2 sind in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 8 der BauOBl vom 1. Februar 2006, die aus sich heraus von den Abstandsflächenforderungen der Bauordnung entbinden. Durch die ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan ergeben sich hier geringere Abstandsflächen.

Die Orientierung der maximal neugeschossigen Bebauung, die Lage an der Spree und die verhältnismäßig kleine zulässige Grundfläche der Bebauung im WA1 und WA2 gewährleistet die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zulässigen Bebauung, sowohl zueinander und auch zu den angrenzenden Grundstücken. Durch die Lage der maximal neugeschossigen Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes bzw. angrenzend zum Spreeufer sind die Auswirkungen auf die Umgebung gering.

Die errechnete durchschnittliche GRZ im WA beträgt ca. 0,6 und liegt somit oberhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die städtebauliche Begründung für diese Überschreitung wurde bereits weiter oben dargelegt.

Im Zwischenbereich der Baugebiete WA1 und WA2 ist eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt, damit eine Verbindung der Tiefgaragenbereiche in den einzelnen Teilgebieten ermöglicht wird. Im Ergebnis der Abwägung der Anregungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde im südlichen Bereich zwischen WA3 und WA4 eine mögliche zweite Verbindungsfläche für die Tiefgarage (siehe Deckblatt vom 7. Februar 2006) festgesetzt.

Für die Wohnungen sind gemäß BauOBl notwendige Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Diesbezüglich erfolgt jedoch keine Festsetzung im Bebauungsplan.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird zur Erschließung der Baugebiete im Plangebiet die Verlängerung der Wegelystraße (Querschnitt 21,0 m) als Verbindung zwischen Bachstraße und Englische Straße festgesetzt. Der vordere Bereich der Wegelystraße ersetzt damit die bisherige Wegelystraße. Mit dem Eigentümer dieser zukünftig öffentlichen Fläche wurde Einigkeit über die Ausweisung dieser Flächen erzielt und im Rahmen eines Grundstücksübergabungs- bzw. -tauschvertrages wurden weitere Einzelheiten geregelt. Die hiermit verbundenen Eingriffe in Privateigentum sind in Anbetracht der damit verbundenen Erschließung und der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Art und Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Baugebiete angemessen. Zudem erhält der Privateigentümer bisher gewidmetes Straßenland im Austausch zurück.

Die im Geltungsbereich gelegenen festgesetzten Straßenbegrenzungs- resp. Straßenfluchtlinien der Bebauungspläne VII-56, VII-183 sowie des Bau-nutzungsplanes (Bezirk Mitte) werden aufgehoben und durch die geplanten Straßenbegrenzungslinien neu festgesetzt.

Die geplante Querschnittsaufteilung der Wegelystraße gliederte sich gemäß der abgestimmten Straßenplanung wie folgt:

5,0 m Gehweg (einschließlich Baumscheiben)

2,25 m Parkplatzstreifen

6,5 m Fahrbahn

2,25 m Parkplatzstreifen

5,0 m Gehweg (einschließlich Baumscheiben)

Die Bachstraße sollte in dem Bereich zwischen Straße des 17. Juni und Wegelystraße einen neuen Querschnitt von 26,0 m (parallel zur Bauflucht des gegenüberliegenden S-Bahnhofes) erhalten. Die neuen Querschnitte der Bachstraße sowie der Wegelystraße wurden mit den zuständigen Verwaltungsstellen abgestimmt. Die Gesamtbreite (26,0 m) ergibt sich aus folgender beabsichtigter Querschnittsaufteilung der Bachstraße im Einmündungsbereich zur Straße des 17. Juni:

4,0 m Gehweg (einschließlich Baumscheiben)

1,5 m Radweg

6,0 m Fahrbahn (2 Fahrspuren)

3,0 m Mittelinsel / Abbiegespur Richtung Wegelystraße

6,0 m Fahrbahn (2 Fahrspuren)

1,5 m Radweg

4,0 m Gehweg (einschließlich Baumscheiben)

Nördlich der Wegelystraße wird der Querschnitt der Bachstraße verjüngt und auf den derzeit nördlich der Straße Siegmunds Hof vorhandenen Querschnitt der Bachstraße zurückgeführt.

Die Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt zeichnerisch durch Eintragung einer Straßenbegrenzungslinie im Planbild. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die geplanten Vorplätze führen zu einer Erweiterung der Straßenverkehrsflächen an einigen Stellen ⁷⁾.

4.4 Öffentliche Parkanlage

Wie bereits weiter oben dargelegt, soll die bisherige Grünfläche entlang der Spree (Breite 10,0 m) sowie ein Teilbereich westlich vom WA weitgehend erhalten bleiben und dementsprechend mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage (insgesamt ca. 1,3 ha) festgesetzt werden. Hierbei wird berücksichtigt, dass im benachbarten Bebauungsplanentwurf VII-272a am Ende der Englische Straße ebenfalls eine öffentliche Grünfläche vorgesehen ist.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze

Grundsätzlich sollen private Stellplätze auf privaten Bauflächen in Tiefgaragen realisiert werden. Oberirdische Stellplatzanlagen und Garagen werden ausgeschlossen, da ebenerdige Stellplätze sich nachteilig auf die Freiraumqualität der Baugebiete, die eine hohe bauliche Dichte aufweisen, auswirken. In Abstimmung mit Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB und § 17 Abs. 2 BauNVO sind im MK2, MK3, MK4, GE und im WA Flächen für Tiefgaragen (außerhalb der überbaubaren Flächen) festgesetzt.

Bei öffentlich zugänglichen Gebäuden sind Stellplätze für schwer Behinderte und Behinderte im Rollstuhl vorzusehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In Ergänzung zu den öffentlichen Straßen ist für die Erschließung einzelner Grundstücksbereiche bzw. angrenzender Grundstücke die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich. Zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung des Ernst-Reuter-Hauses sowie der nördlich daran angrenzenden geplanten Bebauung im MK2 ist eine Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im westlichen Bereich des MK2 vorgesehen (Fläche „A“). Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage im MK2 direkt von der Straße des 17. Juni erfolgt. Auf der Grundlage der erarbeiteten Verkehrs- und Immissionsgutachten wird die Zu- und Abfahrt von der Wegelystraße explizit ausgeschlossen.

Ebenfalls soll für die Spedition der KPM und für die Zu- bzw. Durchfahrt zu der geplanten Stellplatzanlage der KPM auf dem Flurstück 278 eine Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Berücksichtigung vorhandener Leitungen) südlich der geplanten Bebauung an der Englischen Straße vorbereitet werden.

Die Zufahrt von der Wegelystraße zur KPM sowie zum MK3 soll mittels der Eintragung eines Fahrrechts (Fläche „C“) sichergestellt werden. Die Ausgestaltung dieser Fläche sowie die Gewährleistung der Sicherheit für Fußgänger ist im Rahmen der Ausführungsplanung weiter zu regeln und mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

⁷⁾ Die Vorplatzfläche im nördlichen Teilbereich vom MK3 ist Bestandteil des Kerngebietes, da sie mit einer Tiefgarage unterbaut werden kann. Entsprechende Regelungen wurden im Erschließungsvertrag zwischen dem Bezirk und dem Vorhabenträger festgelegt.

Das Gehrecht für die Allgemeinheit (Fläche „D“) soll die öffentliche Zugänglichkeit der Vorplatzfläche im MK3 sichern. Auf eine Festsetzung als Verkehrsfläche wurde aufgrund der ebenfalls an dieser Stelle geplanten Tiefgarage verzichtet.

Zudem ist im Zusammenhang mit der vorhandenen rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Siegmunds Hof 18-20 im WA ein Gehrecht für die Anlieger sowie ein Fahrrecht für Benutzer und Besucher des Grundstückes Siegmunds Hof 19 (Erschließung der vorhandenen genehmigten Stellplatzanlage) vorgesehen (Fläche „B“).

Die mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen sind behindertengerecht auszubauen.

Die vorhandene Fernwärmeleitung der Bewag entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird mittels der Eintragung der Fläche „U“ berücksichtigt.

Flächen mit Pflanzgeboten und sonstigen Bindungen

Im GE (entlang der südlichen Grundstücksgrenze) wurden Flächen (Fläche „E“) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, entsprechend dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag, ausgewiesen. Mittels textlicher Festsetzungen wird die Vorgabe bei der Anpflanzung konkretisiert.

Im MK2 wurde entlang der Wegelystraße ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zu- bzw. Ausfahrt zur (gemeinsamen) Tiefgarage soll von der Straße des 17. Juni erfolgen (festgesetzt im Planbild). Hiermit wird eine optimale verkehrliche Anbindung gesichert und gleichzeitig gewährleistet, dass die Vorgaben des Immissionsgutachtens (siehe Abschnitt C 1.2) eingehalten werden können.

Kennzeichnungen

In Ergebnis der Eintragung im Bodenbelastungskataster (Nr. 10472), der Gefahrenabschätzung und den vorliegenden Altlastenuntersuchungen (siehe Abschnitt C 3) erfolgt eine Kennzeichnung des Flurstückes 137/7 (Gutenbergstr. 2/4 / Englische Str. 21-23), da hier mit erheblichen Bodenverunreinigungen in Aufschüttungen und Verfüllungen (insbesondere im Bereich des ehemaligen Schafgrabens) zu rechnen ist. Die zukünftige Nutzung des nördlichen Teilbereiches als Teil des Uferwanderwegs - öffentliche Parkanlage - ist als sensible Nutzung anzusehen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass bei ordnungsgemäßer Beseitigung der Bodenverunreinigungen die vorgesehene Nutzung als öffentliche Grünfläche grundsätzlich möglich ist.

4.6 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Kerngebieten können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen. Einrichtungen dieser Art sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit
§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO

Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Schaffung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes im Bereich der Spreestadt Charlottenburg zwischen Bachstraße und Margarete-Kühn-Straße. Gleichzeitig stehen hierdurch vermehrt Flächen für den Einzelhandel zur Verfügung. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO) bezieht sich auf den Standort und Größe der Stätte. Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen gemäß § 33 a GewO (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie ähnliche Vorführungen, die im Hinblick auf die angestrebte, hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzung unverträglich wären, werden generell ausgeschlossen. Diese Regelung gilt nicht für die gemäß § 33 a GewO Satz zulässigen Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichen Charakter. Der Ausschluss von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO) erfolgt aufgrund der beabsichtigten hochwertigen Nutzung (insbesondere Dienstleistung) dieses Areals in exponierter Lage und der möglichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung.

In Anbetracht des planerischen Zieles der Stärkung der städtischen Funktion dieses Areals sind Tankstellen als störende und gesamtwirtschaftlich unbedeutende Betriebsform für das Kerngebiet nicht ausnahmsweise zulässig, sondern werden generell ausgeschlossen. Der Bedarf an Tankstellen kann durch die vorhandenen Tankstellen im unmittelbaren Planungsumfeld (Marchstraße, Bismarckstraße, Lessingstraße) gedeckt werden.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen sowie zur Sicherung des Wohnanteils, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 der BauNVO, die den dominanten Wohncharakter des Baugebiets wesentlich beeinträchtigen oder abschwächen würden, generell ausgeschlossen.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO

Die Festsetzung dient dem angestrebten Erhalt eines hochwertigen Gewerbebestandes (KPM-Kernareal) sowie der Minimierung möglicher Beeinträchtigungen in den angrenzend vorgesehenen hochwertigen Büro-Dienstleistungs- und Wohnnutzungen.

Aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und den angestrebten hochwertigen Charakter auch der angrenzenden Baugebiete werden sowohl Tankstellen als auch Sportplätze und Sporthallen im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Der Bedarf an Tankstellen kann durch die vorhandenen Tankstellen im unmittelbaren Planungsumfeld (Marchstraße, Bismarckstraße, Lessingstraße) gedeckt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet erfolgt im Hinblick auf die Schaffung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes im Bereich der Spreestadt Charlottenburg zwischen Bachstraße und Margarete-Kühn-Straße.

1.4 Im Kerngebiet MK2 und MK4 sind Wohnungen in Geschossen, deren Fußbodenoberkante oberhalb von 45,5 m über NHN liegt, allgemein zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die Festsetzung dient der Gliederung des Kerngebietes. Die Wohnnutzung soll in den Bereichen, wo eine hohe Wohnqualität (Berücksichtigung der Lärmsituation) und eine gute Besonnung/Belichtung gewährleistet werden kann, ab dem fünften

Vollgeschoss zulässig sein. Die Wohnnutzung wird mit dieser Regelung von ihrer ausnahmsweisen Zulässigkeit (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in die Regelzulässigkeit überführt. Durch Beschränkung auf Teile des Kerngebietes bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Nutzungsmischung innerhalb des Kerngebietes zu fördern. Sie trägt dazu bei, einer Verödung des Gebiets nach den üblichen Bürozeiten entgegenzuwirken. Aus den Ergebnissen des Lärmgutachtens (Straßenverkehr) ergibt sich, dass entsprechend der innerstädtischen Lage die Lärmimmissionen relativ hoch sind, jedoch eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität auch bei dem zukünftigen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten ist, da die Immissionsgrenzwerte (IWG) der 16. BImSchV tagsüber und nachts an keiner Stelle überschritten werden. Zudem soll die Wohnnutzung nur in den oberen Geschossen zulässig sein, womit die Lärmbelastung sich dementsprechend weiter reduziert.

Gemäß § 8 Abs. 2 der BauOBl sind bei der Errichtung von mehr als sechs Wohnungen private Kinderspielplatzflächen vorzusehen. Diese können auf den (begrüntem) Dachflächen nachgewiesen werden.

1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb des 1. Vollgeschosses die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Die Festsetzung dient der Sicherung eines hohen Wohnanteils im Wohngebiet. In Anbetracht der Lagegunst dieser Teilbereiche an der Spree bzw. entlang einer ruhigen Seitenstraße (Wegelystraße) bzw. Sackgasse (Englische Straße) sowie im Gebietsinneren hat aus besonderen städtebaulichen Gründen die Stärkung der Wohnnutzung und Schaffung einer ruhigen Wohnlage hier einen wichtigen Stellenwert. Zudem entspricht dies der Differenzierung der Nutzungen im gesamten Plangebiet gemäß der abgestimmten städtebaulichen Konzeption. Aus der Lagegunst der WA-Flächen ergibt sich grundsätzlich jedoch ein Umnutzungsdruck auf Wohnungen zugunsten tertiär genutzter Flächen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden bereits gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.5 werden die im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Nutzungen weiter differenziert. Dabei wird der Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt, weil der Bereich des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) für eine gewerbliche Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung § 4 Abs. 2 Nr. 2 ohne Einschränkungen im Bebauungsplan erhalten bleibt und die betroffenen Nutzungen typischerweise Erdgeschossnutzungen darstellen.

Die Ausnahmeregelung bietet darüber hinaus die Möglichkeit der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der Betriebsgröße, der Betriebszeiten sowie des Umfangs der gewerblich genutzten Flächen im Gebäude und der möglichen, negativen Auswirkungen hinsichtlich der Verträglichkeit mit der Wohnnutzung.

Mit dieser Festsetzung werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen einer gleichartigen Regelung unterworfen wie die Räume für freie Berufe (Siehe TF 1.6).

1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb des 1. Vollgeschosses Räume für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Die Festsetzung dient der Sicherung eines hohen Wohnanteils im Wohngebiet. In Anbetracht der Lagegunst dieser Teilbereiche an der Spree bzw. entlang einer ruhigen Seitenstraße (Wegelystraße) bzw. Sackgasse (Englische Straße) sowie im Gebietsinneren hat aus besonderen städtebaulichen Gründen die Stärkung der

Wohnnutzung und Schaffung einer ruhigen Wohnlage hier einen wichtigen Stellenwert. Zudem entspricht dies der Differenzierung der Nutzungen im gesamten Plangebiet gemäß der abgestimmten städtebaulichen Konzeption. Die Ausnahmeregelung bietet darüber hinaus die Möglichkeit der Einzelfallprüfung der freien Berufe im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der Wohnnutzung. Die Beschränkung der Räume macht deutlich, dass trotz der Inanspruchnahme für freiberufliche und gewerbliche Zwecke der Charakter als Wohngebäude gewahrt bleiben muss. Davon kann jedenfalls dann keine Rede sein, wenn die Wohnfläche weit überwiegend wohnfremd genutzt wird. Die primäre Wohnnutzung darf nicht in den Hintergrund gedrängt werden, da anderenfalls bei gehäufter Berufung auf § 13 BauNVO eine Veränderung des Gebietscharakters drohen würde. Die Außenwirkung der freiberuflich Tätigen kann bei speziellen Berufsgruppen ähnliche Auswirkungen haben wie bei den gewerblichen Betrieben. Um diesen bedenklichen Entwicklungen gegenzusteuern, sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig. Durch die Ausnahmeregelung kann jeweils im Einzelfall Einfluss im Genehmigungsverfahren auf die Nutzung genommen werden. Siehe des weiteren die Begründung zur textlichen Festsetzung 1.5.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Kerngebieten und im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie WA2 sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche 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. mit § 20 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Definition der anrechenbaren Geschossflächen.

In den Kerngebieten und im nördlichen Teilgebiet des WA mit höchstens neun Vollgeschossen (WA1 und WA2) soll eine Anrechnung erfolgen, um einer unerwünschten Überschreitung der beabsichtigten baulichen Dichte vorzubeugen.

2.2 In den Kerngebieten können ausnahmsweise Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,7 m über die festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (Aufzugs-, Entlüftungs- und Beleuchtungsanlagen) dienen und straßenseitig eine vom Schnittpunkt der festgesetzten Oberkante mit der äußeren Gebäudekante im 30°-Winkel ausgehende Linie nicht überschritten wird.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante soll für Lüftungs- und Aufzugsanlagen ermöglicht werden. Das äußere Erscheinungsbild soll jedoch gewahrt und negative Auswirkungen der Technikaufbauten auf das Ortsbild vermieden werden.

2.3 Im Kerngebiet MK3 können ausnahmsweise oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante von 67,0 m über NHN Attiken bis zu einer Höhe von 67,5 m über NHN zugelassen werden.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante soll für Attiken (die insbesondere auch in Zusammenhang mit der Dachbegrünung vorgesehen sind) im MK3 ausnahmsweise zulässig sein.

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 ist innerhalb der Fläche V1,V2,V3,V4,V1 eine eingeschossige Tiefgarage mit einer Grundfläche von bis zu 250 m² zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Die Festsetzung soll die Möglichkeit eröffnen, für die Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 eine gemeinsame Tiefgarage zu errichten und entwurfsabhängig innerhalb der Fläche V1,V2,V3,V4,V1 zu verbinden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Innerhalb der Kerngebiete kann oberhalb des 1. Vollgeschosses auf 30 von Hundert der Außenwandfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkonen, Erkern oder ähnlichen Vorbauten vor den Baugrenzen und Baulinien bis zu 1,2 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten wird.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Ein Hervortreten von die Fassaden des Baukörpers gliedernden, untergeordneten Elementen wird im MK ausnahmsweise ermöglicht.

3.2 Im Kerngebiet MK2 sind in den Außenwänden der baulichen Anlagen zwischen den Punkten J und K Fenster von Aufenthaltsräumen nur ausnahmsweise zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 8 BauOBl

An einigen Stellen (MK2) sollen aufgrund der mit der Baukörperausweisung verbundenen zulässigen Unterschreitung der Abstandflächen nach BauOBl zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen bzw. Sicherstellung von gesunden Arbeitsverhältnissen und Gewährleistung des Sozialabstandes Fenster von Aufenthaltsräumen nur in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zulässig sein.

3.3 Im Kerngebiet MK4 kann auf der Fläche L,M,N und O eine Überdachung bis 59,5 m über NHN ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken wegen der Belichtung und Belüftung am Hof gelegener Räume und Sicherheitsbedenken nicht bestehen. Zusätzlich zur Überdachung können temporäre, d.h. leicht zu öffnende, vertikale Klarverglasungen bis zur Höhe der Überdachung sowie ein Vortreten von Aufzügen vor der Baugrenze zwischen den Punkten L und O bis zu 2,0 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden, soweit Sicherheitsbedenken nicht bestehen.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Generell ist zur Gebäudewand der KPM einen Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten. Um jedoch Spielräume für eine gestalterisch angemessene und nutzungsorientierte Verwendung der Zwischenfläche zu belassen, soll eine transparente Überbauung oder Überdachung (Lichthof, Glashalle z.B. als Teil einer passiven Nutzung von Solarenergie) sowie die Anordnung von Aufzügen unter Einschränkungen zulässig sein. Aufenthaltsräume und sonstige baurechtlich notwendige baulichen Anlagen sowie sonstige technische Nebenanlagen sollen in diesem Bereich aufgrund von Sicherheitsbedenken ausgeschlossen werden. Die brandschutztechnischen Vorschriften sind zu berücksichtigen.

3.4 Im Kerngebiet MK2 kann zwischen den Punkten S und T ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 2,5 m Tiefe und bis zu einer Grundfläche von insgesamt 40 m² für eine Unterbauung zugelassen werden.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Unterbringung eines Aufzugsschachtes im Zusammenhang mit der Müllentsorgung soll auf der Südseite des Baukörpers im MK2 ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenze für eine unterirdische bauliche Anlage im begrenzten Umfang ermöglicht werden.

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Kerngebiet MK5 sind oberirdische Stellplätze und Garagen generell unzulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Die Beschränkung der Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen ist zur Umsetzung der angestrebten hochwertigen Außenraumgestaltung des neuen Quartiers notwendig. Weiterhin dient der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen als Ausgleich für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen. Für das Gewerbegebiet und das MK4 ist eine generelle Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen (mit Ausnahme der Flächen mit einem Pflanzgebot) nicht erforderlich bzw. gewollt.

4.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten H und I ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung ist erforderlich, da Straßenbegrenzungslinie und Geltungsbereichsgrenze Bereich entlang der Straße des 17. Juni räumlich zusammenfallen und eine Darstellung beider Linien graphisch nicht möglich ist.

4.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage vorhandenen Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind. Planbildliche Unterteilungen der Straßenverkehrsflächen beziehen sich auf den Bestand oder besitzen lediglich Vorschlagswirkung.

5. Immissionsschutz

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

6. Grünfestsetzungen

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Gewerbegebiet sind unterirdische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,5 m starken Substratschicht zu überdecken und intensiv gärtnerisch zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen, Spielplätze, Terrassen sowie für untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Festsetzung sichert vor allem für die Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches eine angemessene Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die Tiefgaragen können durch die intensive Begrünung als wohnungsnaher Freiflächen mitgenutzt werden. Die Festsetzung gilt auch für

Tiefgaragen, die als Sockelgeschosse ausgebildet werden. Eine Substratschicht von mindestens 50 cm durchwurzelbarer Tiefe ermöglicht auch eine Bepflanzung mit Sträuchern. Zusätzliche benötigte Schichten wie Filterfließ, Drainschicht, Bautenschutzmatte und Wurzelschutzbahn sind in diesen 50 cm noch nicht enthalten, sondern zuzüglich in der Aufbauschicht zu berücksichtigen. Diese Festsetzung bildet gleichzeitig eine Kompensation für die planbedingten Eingriffe.

6.2 Die Fläche E ist dicht mit hochwachsenden Laubsträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² Pflanzfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm anzupflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und auf die Festsetzung anrechenbar. Die restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung einer dichten, hochwüchsigen Gehölzkulisse in den südlichen Grundstücksrandbereichen des Gewerbegebietes (GE). Durch die Anpflanzungen wird die ökologische Qualität der Grundstücksfreiflächen verbessert. Die Abgrenzung dieser Flächen wurde mit Vertretern der KPM (zukünftiger Nutzer des landeseigenen Flurstücks 278) einvernehmlich abgestimmt. Diese Festsetzung bildet zudem einen Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO in den Kerngebieten. Die Umsetzung und Zuordnung ist über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Für die WA-Gebiete wird die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf den Grundstücksfreiflächen festgesetzt. Die Verpflichtung gilt nur für die allgemeinen Wohngebiete, weil für die übrigen Baugebiete eine höhere Grundstücksausnutzung festgesetzt ist und eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücksfreiflächen daher nicht realistisch ist.

Die Verpflichtung je angefangene 200 m² einen Baum zu pflanzen stellt sicher, dass die im städtebaulichen Konzept formulierte Grün-Prägung der Wohnbebauung umgesetzt wird. Durch die Anpflanzungen wird ferner die ökologische Qualität der Grundstücksfreiflächen verbessert. Vorhandene Bäume werden berücksichtigt, damit eine übermäßige Verschattung der Grundstücke vermieden wird.

Diese Festsetzung bildet einen Ausgleich für die planbedingten Eingriffe bei den Schützgütern Klima und Landschaftsbild .

6.4 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Beleuchtungsflächen sowie für Dachflächen über 81,0 m ü. NHN.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Das städtebauliche Konzept sieht für die Baugebiete Flachdächer vor. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung beeinflusst durch Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers die Wasserbilanz positiv und steigert die ökologische Qualität des Baugebietes. Sie bietet Lebensraum für bestimmte Organismengruppen und erhöht die ökologische Vielfalt im Gebiet. Gleichzeitig dient sie der Gestaltung des Gebietes. Zur Minimierung von Kosten und Pflegeaufwand ist lediglich eine extensive Begrünung vorgesehen. Hochhausdachflächen über 81,0 m über NHN werden von der Festsetzung ausgenommen.

6.5 In allen Baugebieten sind fensterlose Außenwandflächen zu begrünen. Dies gilt nicht für Fassaden denkmalgeschützter Gebäude.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fassadenbegrünung trägt zur Grüngestaltung des neuen Quartiers bei. Zusätzlich bietet sie Lebensraum für bestimmte Organismengruppen und erhöht die ökologische Vielfalt im Gebiet. Die Festsetzung dient ebenfalls als Minderungsmaßnahme im Hinblick auf Eingriffe in das Schutzgut Klima.

6.6 In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln

Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Verwendung von wasser- gebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren. Die Kerngebiete werden aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke und der Anforderungen an die Außengestaltung von der Festsetzung ausgenommen. Die Festsetzung dient ebenfalls der Umsetzung von Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Flächen A sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der an diese Fläche angrenzenden oder diese einschließenden Grundstücke und einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung schafft die Voraussetzung für die Sicherung der vorhandenen rückwärtigen Erschließung des Ernst-Reuter-Hauses und der geplanten Neubebauung sowie der Anbindung des Flurstückes 278 an die Englische Straße im MK4 (Belieferung der KPM).

7.2 Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Siegmunds Hof 18-20, einem Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Siegmunds Hof 19 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung schafft die Voraussetzung für die Sicherung der vorhandenen rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Siegmunds Hof Nr. 18, 19 und 20 und dient zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der vorhandenen genehmigten Stellplatzanlage auf dem Grundstück Nr. 19. Zudem findet die vorhandene Fernwärmeleitung der Bewag Berücksichtigung.

7.3 Die Fläche C ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der an diese Fläche angrenzenden oder einschließenden Grundstücke und der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung schafft die Voraussetzung für zu sichernde Rechte an einer Teilfläche innerhalb des „Vorplatzes“ südlich der Wegelystraße und im GE, die die Zugänglichkeit und Belieferung des Gewerbegebiets (KPM-Innenhof) und des westlichen Bereichs vom MK3 von der Wegelystraße aus gewährleisten.

7.4 Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung schafft die Voraussetzung für die Sicherung der entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Nutzung als öffentlich zugänglicher „Platz“. Die Festsetzung entspricht der bereits im Erschließungsvertrag vereinbarten Gestaltung als öffentlich begehbarer Platz. Aufgrund der geplanten Unterbauung mit einer privaten Tiefgaragennutzung wurde der Ausweisung als mit einem Gehrecht belastetem Baugebiet der Vorrang gegenüber einer öffentlichen Verkehrsfläche (Stadtplatz) eingeräumt. Die betroffene Fläche verbleibt damit beim Baugrundstück.

7.5 Die Fläche U ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Definition der zu sichernden Rechte im östlichen Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, zur Sicherung der vorhandenen Wärmeleitung der Bewag.

7.6 In den Kerngebieten und im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB

Die Werbeanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes mit der Charakteristik eines hochwertigen Gebietes und einem wesentlichen Wohnanteil sollen den zulässigen Läden und Geschäften einen Hinweis auf ihre Leistungen ermöglichen. Dabei soll jedoch eine Beeinträchtigung der zulässigen Nutzungen im direkten Umfeld ausgeschlossen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie waagrecht angeordnet sind, nicht über die Fensterunterkante des 1. Obergeschosses hinaus reichen und mit ruhigem und deshalb weniger störendem Licht ausgeführt sind.

7.7 Auf der Fläche W sind zur Erhaltung des unterirdischen (verrohrten) Gewässers bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträgers nicht entgegenstehen.

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Erhaltung eines Restbereiches des (verrohrten) Gewässers (Schafgraben), der gleichzeitig Teile des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet aufnimmt. Diese Teilfläche ist Bestandteil der überbaubaren Grundstücksfläche im WA4, jedoch soll – so lange der Schafgraben noch nicht vollständig innerhalb öffentlicher Flächen verlegt worden ist - hierauf Rücksicht genommen werden.

7.8 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.

Die Festsetzung Nr. 7.8 stellt einen Hinweis auf die Rechtsfolgen der Bebauungsplanänderung dar. Durch die geplanten Festsetzungen werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

5. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-280 ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Bilanzierung (gerundet):

Flächennutzung VII-280	Fläche in m²	Anteil in %
Nettobauland	44.855	78,6
davon MK	19.670	34,4
davon GE	14.425	25,3
davon WA	10.760	18,9
Öffentliche Parkanlagen	1.295	2,3
Verkehrsflächen	10.930	19,1
Summe	57.080	100,0

Stand: Januar 2006

C PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

1. Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

1.1 Belichtung, Besonnung und Belüftung

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

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

Der erste Punkt wurde im Zusammenhang mit der Anwendung von § 6 Abs. 8 BauOBln bereits in Abschnitt B 4.2 dieser Begründung dargelegt.

Verschattung

Die Verschattung der Gebäude bzw. Grundstücke Siegmunds Hof Nr. 11-21 durch die geplante Neubebauung wurde bereits im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes untersucht. Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Bedenken der Bürger bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine zusätzliche detaillierte Verschattungsanalyse vorgenommen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Verschattungen, die sich aus der geplanten Neubebauung ergeben, sich im Rahmen der Beeinträchtigungen, die sich im städtischen Kontext (bei einer Bebauung die sich überwiegend an der berlintypischen Traufhöhe orientiert) prinzipiell ergeben, bewegen. Die untersuchten Varianten mit einer Reduzierung der Höhe der geplanten Bebauung nordöstlich der Wegelystraße (nördlicher Baukörper im MK1) würden nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Verschattungssituation führen und würden erhebliche negative Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept sowie auf die Wirtschaftlichkeit der Nutzung dieses Grundstückes haben.

In Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Interessen wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung das geplante Gebäude nochmals um 10 m

verkürzt bzw. die überbaubare Fläche an dieser Stelle reduziert. Somit können die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke gemindert werden, ohne jedoch die angestrebte städtebauliche Grundfigur grundsätzlich zu verlassen.

Die Verschattung durch das geplante Hochhaus an der Straße des 17. Juni (MK2) wurde durch die nach der Bürgerbeteiligung vorgenommene nochmalige Modifizierung der Gebäudekubatur (Gebäudehöhe reduziert von 70 m auf ca. 60 m; Verzicht auf vorgesehenen zwölfgeschossigen Anbau) sowie durch die Stellung des Hochhauses (Schmalseite zudem reduziert von 18 m auf 17,0 m) minimiert.

1.2 Immissionsschutz und verkehrstechnische Untersuchungen

Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro ZLV ein Verkehrs- und Lärmgutachten erarbeitet (Zentrum für Logistik und Verkehrsplanung GmbH, Fachgutachten zum Bebauungsplan VII-280 in Berlin Charlottenburg – Verkehr und Lärm -, Abschlussbericht November 1999). Die Ausgangssituation wurde erfasst und entsprechend den vorgesehenen Nutzungen wurden auf der Basis abgeleiteter Verkehrsaufkommen Vorschläge für die Verkehrserschließung erarbeitet, die notwendigen Stellplatzkapazitäten abgeleitet und die beabsichtigte Straßenraumgestaltung überprüft. Die Lärmbelastung durch die umliegenden Straßen und durch Gewerbe im Plangebiet sowie in den angrenzenden Gebieten wurde ermittelt.

Im Plangebiet sind insgesamt ca. 200 öffentliche Parkstände bzw. Stellplätze in Form von Straßenrandstellplätzen vorhanden. Vor dem Ernst-Reuter-Haus befinden sich weitere ca. 120 öffentlich nutzbare Stellflächen. Verkehrsbeobachtungen an Wochentagen zu unterschiedlichen Tageszeiten ergaben, dass die vorhandenen Parkkapazitäten mit Ausnahme des Parkplatzes an der Bachstraße unmittelbar am S-Bahneingang nicht ausgelastet waren.

Für die Ermittlung der heutigen Verkehrsbelastungen wurden vorhandene Verkehrserhebungen verwendet und unter Berücksichtigung der zeitlich unterschiedlichen Verteilung der einzelnen Fahrzeugarten hochgerechnet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen bei Realisierung der vorgesehenen Bebauung im westlich angrenzenden Gebiet (Bebauungsplanbereich VII-272) wurde ebenfalls berücksichtigt. Die ermittelten Belastungen bilden neben den durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet induzierten Verkehrsaufkommen die Grundlage für die Ermittlung der künftigen Belastungen.

Durch Ermittlung der Leistungsreserven in der Spitzenstunde wurde für die wichtigsten Knotenpunkte überprüft, ob diese in der Lage sind, künftig zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Für die untersuchten Varianten (mit und ohne Linksabbiegebeziehung aus der Bachstraße in die Straße des 17. Juni) ergaben sich im Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit trotz des Sicherheitszuschlages (Faktor 1,2) ausreichend ist.

Zusammenfassend kommt das Fachgutachten zu dem Ergebnis, dass das Gebiet durch den Straßenverkehr auf der Bachstraße, der Straße des 17. Juni und auf dem Salzufer mit Lärm vorbelastet ist. Die Schallquellen dominieren im Bereich der Englischen Straße und der Bachstraße gegenüber dem Einfluss des zusätzlichen Straßenverkehrs, der bei der Realisierung der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches entsteht. Die

Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 durch Straßenverkehrsimmissionen im Bereich der Englischen Straße ist als geringfügig einzuschätzen.

Im Bereich der Bachstraße werden Orientierungswertüberschreitungen im Straßenverkehr durch die bereits bestehende Vorbelastung mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr von über 20.000 Kfz/24h verursacht. Die Emissionen des Straßenverkehrs auf der Bachstraße liegen im Prognosefall maximal nur 0,6 dB(A) über den Emissionswerten des Analysezeitraumes. Das Umweltamt Tiergarten hat mit Schreiben vom 23.02.2000 bestätigt, dass davon auszugehen ist, dass eine Erhöhung der Lärmbelastung für die Anwohner der Bachstraße durch den neuen Zielverkehr zu dem Bebauungsplangebiet nicht gegeben ist.

Im östlichen Bereich der Wegelystraße könnte es - ausgehend von den im ZLV-Gutachten angesetzten Annahmen - zukünftig zu überhöhten Emissionen durch den Straßenverkehr kommen, denen durch entsprechende bauliche Maßnahmen (ausgehend von der zu diesem Zeitpunkt geplanten Festsetzung als WA-Gebiet) entgegengewirkt werden müsste.

Die Prognose und Beurteilung der Geräuschimmissionen entlang der Wegelystraße wurde in einem zusätzlichen Gutachten des Ing.-Büros BeSB nochmals detaillierter untersucht (BeSB GmbH Berlin, Prognose und Beurteilung der Geräuschimmissionen infolge des Straßenverkehrs für das KPM-Quartier Berlin-Charlottenburg (Gutachten Nr. 3652.2-00), 25. August 2000 sowie ergänzende Erläuterung zum Umgang mit den Orientierungswerten der DIN 18005 gemäß Schreiben der BeSB GmbH vom 01.02.2001). Die Planungsprämissen wurden aktualisiert. Hierbei wurden eine geänderte Erschließung bzw. geänderte Zufahrtswege im Bereich MK2 berücksichtigt. In diesem Zusammenhang erfolgte im Bebauungsplan eine explizite Festsetzung der Bereiche mit und ohne Zu- und Ausfahrt.

Ebenfalls wurde im Vergleich zum ZLV-Gutachten die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze im Plangebiet aktualisiert. Daraus ergab sich insgesamt eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Wegelystraße (nunmehr 1.350 Kfz/24h). Die Berechnungen der BeSB zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte (IWG) der 16. BImSchV tagsüber und nachts an keiner Stelle überschritten werden und daher auch kein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen besteht. Dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (im WA tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) im WA 4 bei der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Wegelystraße nicht eingehalten werden können, ist für einen innerstädtischen Bereich typisch und ist Folge der gewünschten urbanen städtebaulichen Struktur. Die Orientierungswerte sind als nach Möglichkeit anzustrebende Ziele des Schallschutzes zu verstehen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange ein wichtiger Planungsgrundsatz. Theoretisch würde sich die Möglichkeit anbieten, zur Einhaltung der Orientierungswerte im WA den Abstand zur Straße zu vergrößern. Dies widerspricht jedoch der städtebaulichen Leitidee für das Plangebiet. Ausschlaggebend für die Bewertung und Abwägung der einzelnen Belange ist letztendlich, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Die in der 16. BImSchV enthaltene IGW stellen eine Konkretisierung der in § 43, Abs. 1 des BImSchG erwähnten Grenzwerte dar. Hieraus folgt, dass im Falle der Einhaltung der IWG keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu befürchten sind. Zudem sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Anforderungen gemäß DIN

4109 "Schallschutz im Hochbau" in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte zu beachten und die Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die DIN 4109 stellt die baurechtlich eingeführte Anforderungs- und Bewertungsgrundlage für alle an der Bauplanung und -ausführung Beteiligten dar. Bei Beachtung der in DIN 4109 aufgeführten Grundsätze und Ausführungsanweisungen ist davon auszugehen, dass der nach dem Bauordnungsrecht geschuldete Mindestschallschutz eingehalten wird.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität im MK2 und MK4 durch Verkehrslärm ist aufgrund der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit oberhalb von 45,5 m über NHN (circa 12 m über Gehweg) entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 nicht zu erwarten.

Produktionslärm

Ein weiteres Fachgutachten der BeSB GmbH (Prognose und Beurteilung der Geräuschimmissionen infolge des Betriebes der KPM, Gutachten Nr. 3652.1-00, April 2000) wurde zur Ermittlung der akustischen Auswirkungen der Produktionsprozesse sowie An-, Abliefer- und Besucherverkehr auf dem zukünftig weiter durch die KPM zu nutzenden Areal erstellt. Aufgabe des Gutachtens war zu klären, inwieweit die hier aneinanderstoßenden Nutzungen aus akustischer Sicht prinzipiell verträglich sind. Ausgehend von der unmittelbar geplanten Situation wurde auch die potentielle Langfristentwicklung untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch in der „worst-case-Variante“ die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Maximal ergibt sich während des Tages im Bereich des an das Flurstück 278 südwestlich angrenzenden geplanten Baukörpers (außerhalb des Geltungsbereiches) im Zusammenhang mit einer eventuellen zukünftigen Nutzung des Flurstückes 278 als Parkplatz ein Beurteilungspegel von 53 dB(A). Während der Nachtzeit wird hier ein Beurteilungspegel von weniger als 35 dB(A) erzeugt. Im Bereich der geplanten Bebauung entlang der Wegelystraße werden die auftretenden Geräuschimmissionen sowohl tags als auch nachts ausschließlich durch die haustechnischen Anlagen der KPM bestimmt. Hier werden in den obersten Stockwerken während des Tages als auch während der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von weniger als 40 dB(A) erzeugt. In den unteren Stockwerken werden infolge der Abschirmwirkung der Gebäude auf dem Gelände der KPM noch geringere Beurteilungspegel erzeugt. Insgesamt werden somit sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 eingehalten. Zusammenfassend kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass bei Verwirklichung der vorgesehenen Planungen aus akustischer Sicht keine Konflikte erkennbar sind. Spezielle akustische textliche Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf die Vorprüfung vom 30.10.2001 im Sinne des UVP-Gesetzes für den

Bereich der engeren Charlottenburger Spreestadt (statistische Blöcke 69 und 669) wird verwiesen. Dem UVP-Gesetz entsprechende, vergleichbar schwere Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde nicht durchgeführt.

2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

2.2.1 Eingriffsbewertung

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Weiterhin bearbeitet er die Fragestellung der Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen gemäß § 1a BauGB 1998 i. V. mit § 21 BNatSchG. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen, kann aber auch durch vertragliche Vereinbarungen abgesichert werden. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung aller Belange eingestellt.

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, wird gemäß § 1a BauGB bereits bestehendes Planungsrecht und nicht die tatsächliche Situation herangezogen, weil nur Eingriffe auszugleichen sind, die vor der planerischen Entscheidung noch nicht zulässig waren oder erfolgt sind. Das geltende Planungsrecht wurde aus den beiden festgesetzten Bebauungsplänen VII-56 und VII-183 sowie für die Flurstücke 1834, 1835 und 1836 aus dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 abgeleitet.

In Abstimmung mit den Naturschutz- und Grünflächenämtern der Bezirke Charlottenburg und Tiergarten wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz verbalargumentativ durchgeführt. Die Bewertung wurde vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes aktualisiert und im Rahmen der Vorbereitung der erneuten öffentlichen Auslegung im Juli 2005 nochmals fortgeschrieben. Die Bewertung der planbedingten Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand wurde nachträglich nochmals überprüft. Hieraus ergab sich, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-280 im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Baumfällungen begründen und Ersatzpflanzungen gemäß der BaumSchVO im nachgelagerten Genehmigungsverfahren geregelt werden. Diese sind somit außerhalb der Eingriffsbewertung gemäß § 21 BNatSchG zu behandeln.

Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

Die Planung verursacht folgende Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

- Der Bebauungsplan VII-56 setzt über die Baustufe 6 eine GRZ von 0,6 fest. Er wurde durch den Bebauungsplan VII-A u.a. hinsichtlich der Nutzungsmaßberechnung auf die Vorschriften der BauNVO 1968 übergeleitet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-56 war damit eine über die festgesetzte GRZ von 0,6 hinausgehende Versiegelung der Grundstücke durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig. Unter Würdigung der festgesetzten Nutzungsart "Vorbehaltsfläche für besondere öffentliche und private Zwecke" i.V. mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 war eine weitgehende Versiegelung der Grundstücksflächen und damit auch der heutigen Wegelystraße möglich. Weiterhin ist für Teilflächen der Wegelystraße, des MK 1 und des MK2

Straßenverkehrsfläche festgesetzt, wonach dieser Bereich vollständig versiegelt werden konnte. Der Bebauungsplan VII-280 ermöglicht in den Kerngebieten MK1-MK4 (\emptyset GRZ unter Anrechnung nach § 19 Abs. 4 Nr.2 - Nebenanlagen- ca. 0,85) sowie im Gewerbegebiet (GRZ unter Anrechnung nach § 19 Abs. 4 Nr.2 - Nebenanlagen- ca. 0,9) durch Festsetzung der Baukörper und der Tiefgaragenflächen bei gleichzeitigem Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen einen hohen Versiegelungsgrad. Im Kerngebiet MK 5 (GRZ 0,5) beträgt der Versiegelungsgrad unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO 0,75.

Der Bebauungsplan VII-183 setzt für das Grundstück Englische Str. 20 eine GRZ von 0,8 fest. In Verbindung mit der BauNVO 1968 konnten darüber hinaus Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Somit war hier eine nahezu vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen möglich.

Der Bebauungsplan VII-280 ermöglicht in den Allgemeinen Wohngebieten WA1-WA4 demgegenüber ein weit geringeres Versiegelungsmaß (\emptyset GRZ Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO 0,75.max. 0,8)

Für die Flurstücke 1834, 1835 und 1836 im Bezirk Mitte gilt der Baunutzungsplan Gemäß Baustufe III/3 ist im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,3 sowie eine viergeschossige Bebauung zulässig. Er wurde durch den Bebauungsplan II-A u.a. hinsichtlich der Nutzungsmaßberechnung auf die Vorschriften der BauNVO 1968 übergeleitet. (Nichtanrechnung von Nebenanlagen, Stellplätzen usw.). In Verbindung mit der BauNVO 1968 konnten darüber hinaus Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Somit war hier eine weitergehende Versiegelung der Grundstücksflächen möglich. Der Bebauungsplan VII-280 ermöglicht hier eine Bebauung, die über das geltende Planungsrecht hinausgeht, die jedoch bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches nur einen Anteil von 1% ausmacht.

Im Ergebnis des Vergleichs von bestehendem Planungsrecht und neuer Planung bereitet der Bebauungsplan in der Gesamtbilanz keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in das Schutzgut **Boden** vor. Dies wird durch das Eingriffsgutachten, welches jedoch hinsichtlich der Ermittlung des Versiegelungsgrades nach altem Planungsrecht einer anderen Systematik gefolgt ist, grundsätzlich bestätigt.

- Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser ist der Bebauungsplan VII-280 ebenfalls nicht als erheblicher Eingriff zu bewerten. Durch die Dachbegrünung und die damit verbundene verzögerte Einleitung des Oberflächenwassers, kann insgesamt eine Verbesserung für das Schutzgut **Grundwasser/ Oberflächenwasser** erreicht werden.
- Die Steigerung der baulichen Nutzung und Dichte in Relation zur bisher planungsrechtlich zulässigen Bebauung durch den Bebauungsplan stellt einen nachhaltigen und erheblichen Eingriff in das Schutzgut **Klima** dar, der auszugleichen ist.
- Mit der Begrünung der Grundstücksfreiflächen erfolgt im Hinblick auf die Bewertung der "**Biotopfunktionen**" insgesamt eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut **Biotop- und Artenschutz**. Dies wird

bei einer Umsetzung der angestrebten Dachflächenbegrünung zusätzlich positiv verstärkt.

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Abriss von Gebäuden verursacht ggf. die Zerstörung von Niststätten besonders geschützter Tierarten, deren Beeinträchtigung nach § 42 BNatSchG verboten ist. Die bisher vorhandenen Daten zur Fauna im Planungsgebiet lassen keine gesicherten Aussagen zu, ob durch den Abbruch der Gebäude Lebensstätten besonders geschützter Tierarten betroffen wären, zumal sich mögliche Vorkommen bis zur Realisierung des Bauvorhabens auch verändern können. Zum Thema Artenschutz (gebäudebrütende Tierarten) liegt eine Stellungnahme des bezirklichen Fachamtes vor. Bei einer Begehung wurden an den Gebäuden weder Kotpuren noch Nistmaterial von gebäudebrütenden Vögeln festgestellt.

Die Behandlung der Fragestellung der Betroffenheit von besonders geschützten Tierarten kann nicht endgültig im Bauleitplanverfahren geklärt werden bzw. der § 42 BNatSchG ist somit im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nicht berührt. Die Vorschriften nach § 42 BNatSchG sind jedoch während der Realisierungsphase zu beachten. Gegebenenfalls muss im Bauantragsverfahren eine Befreiung beantragt werden, deren Ausgleichsvorgaben (z.B. Anbringung von Nisthilfen an den neuen Gebäuden) zusätzlich zu den Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans durchzuführen sind.

- Die umfassenden Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes, insbesondere der Verlust an Grünsubstanz stellen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar und sind daher als Eingriff zu bewerten. Eine landschaftsgerechte Wiederherstellung ist durch die Bebauung eines Großteils der Flächen im Planungsgebiet nicht möglich. Durch die Neugestaltung des Quartiers, insbesondere auch durch die Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Baugrundstücken über den Bebauungsplan sowie das Anpflanzen von Straßenbäumen über den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag können die Eingriffe in das Schutzgut **Stadt- und Landschaftsbild** aus landschaftsplanerischer Sicht jedoch vollständig ausgeglichen werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft empfiehlt der landschaftsplanerische Fachbeitrag grundsätzlich folgende Maßnahmen:

- Vermeidung von Baukörperriegeln entlang der Spree durch Baukörperausweisung zur Erhaltung klimatischer Austauschfunktionen.
- Minderung der Inanspruchnahme von Boden durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge für die Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken und für Stellplätze entlang von Straßen.
- Versickerung von unbelastetem, auf Dachflächen anfallendem Regenwasser im Plangebiet zur Reduzierung des Abflusses und damit Entlastung der Vorfluter sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts.
- Extensive Dachbegrünung zur Schaffung von Ersatzlebensräumen, zur Entlastung der lokalklimatischen Situation durch Verdunstung und Staubfilterung sowie zur Rückhaltung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser.
- Fassadenbegrünung zur Minderung der negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Bebauung. Denkmalgeschützte Gebäude sind davon

ausgenommen. Durch die Ausbildung der senkrechten Vegetationsschichten wird die Verdunstung über Blattflächen und damit Abkühlung der Luft erhöht. Die Wärmespeicherung und -rückstrahlung der Gebäude wird durch das Blattwerk abgepuffert.

- Tiefgaragenbegrünung zur Schaffung von Ersatzlebensräumen und zur qualitativollen Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes, einhergehend mit der Schaffung von zusätzlichen, privat nutzbaren Frei- und Erholungsflächen.
- Baumanpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücksfreiflächen zur Stärkung lokalklimatischer Austauschfunktionen und zur Minderung der Eingriffe in den Gehölzbestand aufgrund der Planung.
- Gestaltung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser/Oberflächenwasser, Klima, Biotop- und Artenschutz sowie Stadt- und Landschaftsbild.
- Der Umgang mit besonders geschützten Tierarten sowie deren Niststätten, deren Zerstörung gemäß § 42 BNatSchG verboten ist, kann aufgrund fehlender Daten nicht im Bauleitplanverfahren geklärt werden. Die Vorschriften nach § 42 BNatSchG sind deshalb während der Realisierungsphase zu beachten. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen beim Umgang mit Vorkommen besonders geschützter Tierarten gilt, dass Abrisstätigkeiten entweder außerhalb der Brutsaison durchzuführen oder mögliche Nistplätze vor dem Beginn der Brutsaison unzugänglich zu machen sind.
- Festsetzung von Mindestqualitäten für Baumpflanzungen zur Sicherstellung einer kurzfristigen Funktionserfüllung für das Landschaftsbild und für den Naturhaushalt.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Analyse der Auswirkungen des Bebauungsplankonzeptes auf die Schutzgüter verbleiben unter Berücksichtigung der vorher aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen noch Eingriffe in die Schutzgüter Klima sowie Landschaftsbild. Hierfür sind weitergehende Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen. Auf der Grundlage des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages (einschließlich Ergänzungen vom Februar 2001, 21.05.2001 sowie 21.07.2005) werden folgende Ausgleichsmaßnahmen angesetzt:

- Anpflanzungen sowie Baumpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen (B-Plan)
- Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen (städtebaulicher Vertrag)

Abschließende Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Eingriffe in dem gemäß BaumSchVO geschützten Baumbestand sind außerhalb der Eingriffsbewertung zu bewerten.

Schutzgut	Eingriff	Minderung	Ausgleich	Bilanz
Boden	kein erheblicher Eingriff durch zusätzliche Versiegelung	wasser- und luftdurchlässige Befestigung der untergeordneten Erschließungsflächen	-	-
Grundwasser/ Oberflächenwasser	kein erheblicher Eingriff durch zusätzliche Versiegelung	Rückhaltung und verzögerter Abfluss der Niederschläge durch extensive Dachbegrünung, Regenwasserversickerungskonzept	-	-
Klima	Verschlechterung der bereits stark belasteten lokal-klimatischen Situation durch Steigerung der Baumasse und Verlust von Vegetationsbeständen	extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung von Außenwänden	Anpflanzung von Straßenbäumen, Vegetationsbestände auf den Grundstücken	ausgeglichen
Biotop- und Artenschutz	kein erheblicher Eingriff durch die Veränderung der Vegetationsbestände	Anpflanzung von Straßenbäumen, Vegetationsbestände auf den Grundstücken, extensive Dachbegrünung	-	-
Landschaftsbild	umfassende Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes, Verlust von Grünsubstanz	neue städtebauliche Gliederung des Gebietes, Neugestaltung des Landschaftsbildes	Anpflanzung von Straßenbäumen, Baumpflanzung auf den Baugrundstücken	ausgeglichen

Die Größe der Flächen mit Dachbegrünung sowie der Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt und somit auch nicht bilanziert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Anteil der Dachflächen mit einer Dachneigung weniger als 15 Grad relativ hoch sein wird und somit ein zusätzlicher Beitrag zur Eingriffsminderung geleistet wird. Dies gilt ebenso für Fassadenbegrünungen.

Die im landschaftsplanerischen Fachbeitrag genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden zum größten Teil durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

- zur öffentlichen Grünfläche entlang der Spree
 - zum Maß der baulichen Nutzung und Festsetzung der überbaubaren Flächen
 - zum Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen (Nr. 4.1),
 - zur Begrünung unterirdischer baulicher Anlagen (Nr. 6.1),
 - zur Anpflanzung einer dichten Gehölzkulisse (Nr. 6.2),
 - zur Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücksfreiflächen (Nr. 6.3),
 - zur extensiven Dachbegrünung (Nr. 6.4),
 - zur Fassadenbegrünung von fensterlosen Außenwandflächen (Nr. 6.5) und
 - zum Ausschluss wasser- und luftundurchlässiger Beläge (Nr. 6.6)
- im Bebauungsplan umgesetzt.

Die Festsetzungen präzisieren dabei die Vorgaben des landschafts-

planerischen Fachbeitrages, berücksichtigen aber auch andere Aspekte wie städtebauliche und stadtgestalterische Gründe.

Deshalb wird beispielsweise die Fassadenbegrünung auf fensterlose Außenwandflächen beschränkt. Da alle übrigen im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag genannten Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden, wird davon ausgegangen, dass trotz der reduzierten Festsetzung zur Fassadenbegrünung die Eingriffe in das Schutzgut Klima ausreichend kompensiert werden.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zu den Baumanpflanzungen im Straßenraum bzw. zu den Ersatzpflanzungen (Fläche E) wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vom 03.05.2002 zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger gesichert. Damit ist gleichzeitig eine Zuordnung der Maßnahmen gewährleistet.

Mit der Übernahme der festsetzbaren Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan wird jedoch nicht nur der Eingriffsregelung Rechnung getragen. Die Festsetzungen tragen auch dazu bei, die Umweltsituation im Plangebiet zu verbessern und setzen damit Vorgaben des übergeordneten Landschaftsprogramms um.

Belange der Erholung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel einer qualitätvollen Ausbildung der wohnungsnahen Freiräume des neuen Quartiers. Neben der Nutzung gebietsinterner Flächen für Erholungszwecke wird parallel die Verknüpfung vorhandener Erholungsflächen mit dem Gebiet verfolgt.

Entlang des Spreeufers soll der öffentliche Grünzug gesichert werden. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Nachbarbebauungsplans (Bebauungsplanentwurf 4-6) wird dieser nach Westen fortgesetzt. Über die Verlängerung der Englischen Straße zur Spree erhält der Ufergrünzug einen neuen Zugangsbereich am Rand des Planungsgebietes.

Die Wegelystraße übernimmt neben der Erschließung des Gebietes die wichtige Funktion der Verknüpfung des Spreeufergrünzugs mit dem Großen Tiergarten. Die an dieser Straße gelegenen Plätze übernehmen auch Funktionen für die Erholung innerhalb des Quartiers.

Durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sollen in den allgemeinen Wohngebieten die verbleibenden Grundstücksfreiflächen der privaten, wohnungsnahen Erholung zur Verfügung stehen.

Insgesamt ist die Grün- und Freiflächenversorgung des Quartiers aufgrund des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Tiergartens, des nördlichen Spreeufergrünzuges und des Spiel- und Sportplatzangebots an der Wullenweberstraße ausreichend gesichert.

Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der Ausbildung und Gestaltung der geplanten „Stadtplätze“ im Eingangsbereich an der Bachstraße wie auch im Zentrum des neuen Quartiers kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der "Adressenbildung" und der Prägung eines unverwechselbaren Images zu.

Durch den weitgehenden Verzicht auf oberirdische Stellplätze im Plangebiet sowie die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen ist auch für die verbleibenden Grundstücksfreiflächen eine qualitätvolle Gestaltung möglich.

Die vorgesehene Gestaltung des Straßenraumes der Wegelystraße mit einer alleeartigen Baumbepflanzung liefert ein Grundgrüngerüst im öffentlichen Raum des neuen Quartiers.

Durch die Verpflichtung zum Anpflanzen von Gehölzen auf den Wohnbaugrundstücken und im Gewerbegebiet (GE), die angestrebte Dach- und Fassadenbegrünung sowie durch die Begrünung von Tiefgaragen werden vielfältige Grünstrukturen geschaffen, die neben der Neugestaltung des Landschaftsbildes auch wichtige ökologische Funktionen sichern.

Zur Sicherstellung, dass die vorgesehenen Bäume möglichst kurzfristig die ihnen zugedachten Funktionen für das Baugebiet erfüllen können, werden Mindeststammumfänge festgesetzt.

3. Altlasten

Für das gesamte Plangebiet ist aufgrund der über 100-jährigen industriell-gewerblichen Nutzung mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Insbesondere die Altlastenverdachtsflächen Nr. 10601 und 10472 (teilweise) im Bodenbelastungskataster boten Anlass für orientierende Bodenuntersuchungen. Daraufhin wurden im Geltungsbereich in den Jahren 1993/1995 sowie 2000-2002 Bodenuntersuchungen durchgeführt, um eventuelle Bodenkontaminationen festzustellen und Entsorgungswege nach den LAGA-Kriterien festzulegen.

Die Bodenuntersuchungen aus den Jahren 1993/1995 beziehen sich auf einen kleinen Teil (Flurstück 278) südlich der Tonlagerhalle der bestehenden KPM im geplanten Gewerbegebiet. Hierbei ergaben sich keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen.

Die Mitte 2000 im Auftrag des Vorhabensträgers vorgenommenen punktuellen Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Straßenverkehrsflächen (Wegelystraße) wiesen deutliche Belastungen durch Blei und/oder polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf. Die Kontaminationen sind an die Auffüllungsschicht gebunden.

Anfang 2001 wurden weitere detailliertere Altlastenuntersuchungen für die bis dahin noch nicht untersuchten Bereiche innerhalb des Plangebietes zeitgleich zu den Baugrunduntersuchungen durch den Vorhabenträger vorgenommen (HGN Hydrologie GmbH: Baugrunduntersuchung für das BV Erschließungsstraße und KPM-Quartier Berlin Charlottenburg vom 14.09.2000 sowie Prof. Dr.-Ing. H. Müller-Kirchenbauer u. Partner GmbH: Untergrunderkundung, Boden- und Gründungsgutachten, orientierende Altlastenuntersuchung, Baufelder C und G vom 20.04.2001 sowie DMT Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH: KPM-Quartier, Gefährdungsabschätzung und vorläufige Baugrundbeurteilung Baufelder A, B, D, 5 und 6 vom 20. August 2001). Hierzu wurde im Vorfeld eine Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden dem Umweltamt übergeben. Die Gutachten von HGN und Müller-Kirchbauer beziehen sich auf Flächen in denen der Boden z.T. großflächig ausgebaut bzw. überbaut wird. Hier stand der notwendige Entsorgungsweg im Vordergrund. Die Gutachter haben auf den Stichprobencharakter der Bodenuntersuchungen hingewiesen.

In Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt wurden durch das Ing.-Büro DMT Ende 2001 ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Untersuchungsgegenstand war das gesamte ehemalige KPM-

Gelände (Altlastenverdachtsfläche Nr. 10601) mit Ausnahme des weiterhin durch die KPM genutzten Zentralbereiches (geplantes Gewerbegebiet GE).

Kerngebiete MK1 und MK4

Das Gutachten des Ing.-Büros DTM bezieht sich auf die Baugebiete MK1, MK4 und das WA) und betrifft somit auch Bereiche die später nicht überbaut und als Frei- bzw. Grünfläche zugänglich sein werden. Im Grundsatz sind die Ergebnisse mit der geplante Nutzung vereinbar. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

Kerngebiete MK2 und MK 3

Im Bereich der bereits realisierten Gebäude (Kerngebiete MK2 und MK3) sind die Auffüllungsschichten bereits vollständig entfernt worden, um einen tragfähigen Baugrund zu erstellen bzw. zweigeschossige Tiefgaragen zu errichten. Im Bereich dieser Gebäude ist der potenziell belastete Boden bereits entfernt worden. Nach ordnungsgemäßer Entsorgung und entsprechendem Nachweis ist davon auszugehen, dass ein Altlastenverdacht für diese Bereiche nicht mehr besteht. Im Grundsatz sind die Ergebnisse mit der geplante Nutzung vereinbar. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Gutachten des Ing.-Büros DTM bezieht sich auch auf das Baugebiet WA und betrifft somit auch Bereiche die später nicht überbaut und als Frei- bzw. Grünfläche zugänglich sein werden. Im Grundsatz sind die Ergebnisse mit der geplante Nutzung vereinbar. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

Gewerbegebiet (GE)

Für das Flurstück 278 (südlicher Teilbereich der KPM) ist aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen aus den Jahren 1993/1995 der Altlastenverdacht nicht bestätigt worden. Für den restlichen Bereich des Kernareals der KPM lassen die Ergebnisse der historischen Nutzungsanalyse branchentypische Bodenverunreinigungen vermuten. Da jedoch mit der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan lediglich die derzeitige bauliche Nutzung bestätigt wird und keine sensiblere Nutzung vorgesehen wird, ergibt sich - auch im Hinblick auf die im Randbereich durchgeführte Untersuchung - keine Grundlage für eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan.

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

Im Bereich der Wegelystraße sind durch die bereits erfolgte Straßenbaumaßnahme Teile der Auffüllungsschicht entsorgt worden. Aufgrund der geplanten Nutzung als Straßenverkehrsfläche und nach ordnungsgemäßer Entsorgung und entsprechendem Nachweis ist davon auszugehen, dass eine Kennzeichnung nicht erforderlich ist.

Für eine Teilfläche des Flurstückes 173/7 (Gutenbergstr. 2/4 / Englische Str. 21-23) erfolgt eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, da hier mit Aufschüttungen und Verfüllungen (insbesondere im Bereich des Schafgrabens) zu rechnen ist. Die Fläche umfasst Teile der geplanten Straßenverkehrs- und Grünfläche am Ende der Englischen Straße (Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 10472 (Gutenbergstr. 2/4, Englische Str. 21-23, ehemals Fa. Henkel AG)). Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse, ist von einem großflächigen Bodenaushub auszugehen. Die zukünftige Nutzung des nördlichen Teilbereiches als Parkanlage ist zudem als sensible Nutzung anzusehen.

4. Nutzungsrechte / Bodenordnung

Der Bebauungsplan VII-280 sieht eine Neuordnung der Grundstücksflächen vor. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger Bavaria Projektentwicklung GmbH werden die finanziellen Auswirkungen im Zusammenhang mit Einschränkungen der Nutzungsrechte geregelt. Etwaige Entschädigungsansprüche aufgrund der Neuplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar bzw. sind aufgrund der inzwischen abgeschlossen bzw. vorbereiteten nachbarschaftlichen Vereinbarungen nicht zu erwarten. Durch nachbarschaftliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Verein für Kommunalwissenschaften (Ernst-Reuter-Haus) und Studentenwerk Berlin sowie die unterschriftsreife Vereinbarung mit der TU-Berlin wurde das Einverständnis dieser Betroffenen inzwischen eingeholt und fixiert.

Mit dem Erbbauberechtigten des Grundstückes Siegmunds Hof Nr. 21 wurde März 2000 ebenfalls eine nachbarschaftliche Vereinbarung abgeschlossen. Hierin wurde u.a. festgelegt, dass der Grenzwanderrichtung vorbehaltlos und unwiderruflich zugestimmt wird (einschließlich Schließung der derzeit vorhandenen Fenster).

Die Übertragung der zukünftig öffentlichen Flächen der verlängerten Wegelystraße sowie die Umwidmung von derzeitigem Straßenland (ursprüngliche Wegelystraße, Teile der Bachstraße) als Bauland wurde im Rahmen des Grundstückskaufs- sowie Erschließungsvertrages zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger einvernehmlich festgelegt. Für die Flächen die derzeit nicht im Eigentum des Landes Berlin sind, liegt von der Eigentümerin ein unwiderrufliches notarielles Übertragungsangebot für Berlin vor. Auch die Eintragung von Geh- und Fahrrechten wurde einvernehmlich mit den jeweiligen Betroffenen abgestimmt und stellt keinen unzumutbaren Eingriff dar. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden durch diese Festsetzung nur geringfügig eingeschränkt.

Hoheitliche Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Haushaltsplan und Finanzierung

Der Bebauungsplan bildet u.a. die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherstellung von öffentlichen Verkehrsflächen. Durch einen Erschließungsvertrag zwischen dem Bezirksamt Charlottenburg und der GbR KPM-Gelände Berlin-Tiergarten bzw. Theseus Immobilien Management GmbH & Co. (Erschließungsträger) wurden Regelungen zur Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen bzw. Herstellungsverpflichtungen festgelegt. Gemäß § 11 BauGB sollen die Folgekosten, die Voraussetzung oder Folge der geplanten Vorhaben sind, in angemessener Höhe in Form von Kostenbeteiligungen durch die Vorhabenträger übernommen werden.

Der am 28.12.2000 unterschriebene Erschließungsvertrag regelt u.a.:

- Übertragung der Erschließung des Plangebietes einschließlich eines Teils der Bachstraße sowie der Englische Straße,
- der Erschließungsträger überträgt den Besitz an den Erschließungsanlagen und übergibt die Anlagen, soweit sie in seinem Eigentum stehen, nach Herstellung und Abnahme kostenfrei an das Land Berlin,
- für die Erstellung der Straßenentwässerung ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und den BWB

abzuschließen. Dieser Vertrag regelt die Koordination und Durchführung der Arbeiten, die Übernahme sowie die Kosten,

- der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Entwurfsplanungen mit dem bezirklichen Tiefbauamt, NGA, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Landespolizeiamt sowie BWB abzustimmen,
- bzgl. Honorar für Leistungen des bezirklichen Tiefbauamtes; für Leistungen des bezirklichen NGA wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages eine separate Regelung getroffen,
- Stellung von Vertragserfüllungsbürgschaften.

Folgekosten sowie die Unterhaltungsmaßnahmen für öffentlich zugängliche Flächen sind von den jeweiligen Eigentümern zu erbringen.

Die Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Aufgaben der laufenden Verwaltung.

Die Kosten für die Deckung des entstehenden Bedarfes an Kitaplätzen sind anteilig durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Dementsprechend wurde ein Vertrag über den Bau einer Kindertagesstätte im Plangebiet ausgearbeitet. Diese Kita soll den Bedarf der angrenzenden Bebauungsplanbereiche der Spreestadt Charlottenburg decken. Die Kita ist hinsichtlich der Nutzungsart im MK und WA planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB zulässig und durch die festgesetzten Nutzungsmaße abgedeckt. Am 14.03.2002 hat das Land Berlin mit dem jeweiligen Investoren öffentlich-rechtliche Verträge zur Durchführung und Refinanzierung der Infrastruktureinrichtung abgeschlossen.

Die Kosten im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung der zukünftig öffentlichen Flächen sind ebenfalls vertraglich geregelt. Diese Kosten wurden im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit dem Grundstückseigentümer berücksichtigt, der seinerseits von der planungsrechtlichen Aufstufung seines Grundstücks profitiert.

D VERFAHREN

Die ehemaligen Senatsverwaltungen StadtUmTech sowie BauWohnV (aktuelle Bezeichnung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung), das Landesdenkmalamt und die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit einem Schreiben vom **24.08.1998** gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht, den Bebauungsplan VII-280 aufzustellen, informiert.

Mit Schreiben vom 12.10.1998 hat die Senatsverwaltung BauWohnV mitgeteilt, dass gegen die Absicht den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Es wurde darauf hingewiesen, die Verbreiterung der Bachstraße im B-Planverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen **§ 4a AGBauGB** (jetzt § 6 AGBauGB). Mit Schreiben vom 08.10. und 12.10.1998 hat die Senatsverwaltung StadtUmTech ihre grundsätzliche Zustimmung erteilt und auf die Altlastenverdachtsfläche Nr. 10610 und auf die bedingte Entwickelbarkeit aus dem FNP hingewiesen. Von dem Landesdenkmalamt und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg liegen keine gesonderte Stellungnahmen vor.

Das Bezirksamt Charlottenburg hat am **05. Oktober 1999** den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VII-280 gefasst. Das Bezirksamt Tiergarten hat am **26. Oktober 1999** ebenfalls den Aufstellungsbeschluss

gefasst. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 59 vom 12. November 1999 veröffentlicht. Diese Bekanntmachung ersetzte die Bekanntmachung des Bezirksamtes Charlottenburg vom 8. Oktober 1999 (ABl. S. 4286).

Mit Schreiben vom 12. November 1999 wurde SenBauWohnV II E einer Ergänzung der Mitteilung der Planungsabsicht übergeben (Darlegung der inzwischen konkretisierten Planungsvorstellungen im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses sowie Erweiterung des Geltungsbereiches). Mit Schreiben vom 14.12.1999 hat SenStadt mitgeteilt, dass gegen die Erweiterung keine Bedenken bestehen. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass bei der Festlegung der westlichen Straßengrenzungsline der Bachstraße die Vorgaben entsprechend der Absprachen vom November 1999 einzuhalten sind. Das Verfahren wird nach **§ 7 AGBauGB** durchgeführt. In dem Schreiben von SenSUT vom 30.12.1999 wurde nochmals auf die Altlastenverdachtsfläche Nr. 10601 und auf die Notwendigkeit bei Baumaßnahmen, Maßnahmen zur Flächenentsiegelung und zur Regenentwässerung die Umweltbehörden einzubeziehen, hingewiesen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in den Bezirken Charlottenburg und Tiergarten zeitgleich vom **8. November bis einschließlich 3. Dezember 1999** durchgeführt. Am **23. November 1999** wurde eine öffentliche Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden insgesamt (einschließlich der protokollierten Anregungen der Bürger im Rahmen der öffentlichen Erörterungsveranstaltung) 20 Äußerungen der Bürger zu dem Bebauungsplanentwurf VII-280 eingebracht. Die eingegangenen schriftlichen Äußerungen entsprachen im Wesentlichen den bereits während des Erörterungstermins von den Bürgern vorgetragenen Themenbereichen.

Diese Äußerungen bezogen sich insbesondere auf:

- Minderung der Wohnqualität (Verschattung, Nähe und Höhe der geplanten Baukörper),
- Veränderung des Gebietscharakters,
- Rückwärtige Erschließung der Grundstücke am Siegmunds Hof (Nr. 18, 19 und 20),
- geplante Nutzungen (Gewerbe, Büro),
- Verschlechterung der Stellplatzversorgung, insbesondere im Zusammenhang mit dem Trödelmarkt,
- Auswirkungen durch die geplanten Änderungen im Bereich der Bachstraße,
- Nutzung des Flurstückes 278 (Zulieferung sowie Stellplätze der KPM; Auswirkungen auf geplante Wohnungen im Umfeld).

Die Bezirksämter Charlottenburg sowie Tiergarten haben im Ergebnis der erfolgten Abwägung folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes VII-280 bzw. Überprüfungen beschlossen:

- Reduzierung der zulässigen Höhe des geplanten Hochhauses im MK2 um 10 m,
- Reduzierung der Breite des geplanten Hochhauses im MK2 (von 18,0 m auf 17,0 m),

- Verzicht auf den zwölfgeschossigen Anbau im MK2 (nunmehr entwickelt sich das Hochhaus aus einem siebengeschossigen Baublock heraus),
- Anpassung der Staffelung beim nördlichen Baukörper im MK2 entlang der Wegelystraße (Staffelung VII. und VIII. Vollgeschoss),
- Verkürzung des geplanten Baukörpers im südöstlichen Bereich vom Baugebiet WA⁸⁾ zur Reduzierung der Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke (Siegmonds Hof Nr. 18-20),
- Eintragung von Geh- und Fahrrechten im WA zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Siegmunds Hof Nr. 18-20,
- Geprüft wurde, in welcher Form die Bewältigung möglicher Nutzungskonflikte in Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung des Flurstückes 278 durch die KPM und der geplanter Wohnnutzung in dem südwestlich angrenzenden Grundstück (Englische Straße 1-4) erfolgen kann. Aus dem Gutachten (siehe Abschnitt C, Punkt 1.2) geht hervor, dass bei Verwirklichung der vorgesehenen Planungen aus akustischer Sicht keine Konflikte erkennbar sind.

Die Beschlüsse der Bezirksämter Tiergarten (BA-Nr. 876/00) und Charlottenburg (BA-Nr. 338/00) über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 24. Oktober 2000 bzw. 31. Oktober 2000 gefasst.

Die Abwägungsergebnisse wurden in der Fassung des Bebauungsplanentwurfes für die TÖB-Beteiligung eingearbeitet.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 14. bzw. 21. November 2000 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahme von einem Monat gesetzt. Auch die Stellungnahmen, die nach dieser Frist eingegangen sind, wurden einbezogen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und mit einigen Trägern (SenStadt Abt. I F, GASAG) erfolgte eine nochmalige Abstimmung über den Umgang mit ihrer Stellungnahme. Es konnte eine Einigung erreicht werden.

Die Hauptthemen im Rahmen der TÖB-Beteiligung waren:

- Sicherung der Erschließung des TU-Institutes
- Ergänzung bzw. Fortschreibung der Begründung bezüglich der noch nicht abgeschlossenen Bodenuntersuchung sowie Verkehrslärm (Wegelystraße)
- Sicherung der Finanzierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bzw. Fortschreibung der Begründung diesbezüglich
- Besondere Zweckbestimmung der Stadtplätze; Einschränkung der Fahrrechte auf dem Stadtplatz südlich der Wegelystraße
- Beeinträchtigung/Verschattung des Grundstückes Siegmunds Hof 20 (Meerbaumhaus); Reduzierung der Gebäudehöhe im WA und MK2
- Änderung des Fahrrechtes (Fläche B) im WA; Verringerung der Betroffenheit des Grundstückes Siegmunds Hof 20

⁸⁾ Diese Teilfläche wurde im Rahmen der Überarbeitung des B-Planentwurfes für die erneute öffentliche Auslegung nunmehr dem Baugebiet MK1 zugeordnet.

- Erforderliche Leitungsumverlegungen und eventuelle Leitungsrechte
- Umgang mit der geplanten Grenzbebauung im WA (westlicher Baukörper)
- Berücksichtigung des Brandschutzes im MK4 im Bereich angrenzend zur KPM-Produktionsbebauung

Nach Auswertung der TÖB-Stellungnahmen und Abstimmung mit den beiden Stadtplanungsämtern wurden - abgesehen von redaktionellen Korrekturen - folgende Änderungen im Planbild vorgenommen:

- Vervollständigung der Vermaßung der Wegelystraße/Bachstraße
- Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im MK2 (nördlicher Baukörper) um 1,0 m in Verbindung mit einer zweifachen Staffelung um jeweils 1,1 m
- Staffelung der südöstlichen Gebäudekante beim südlichen Baukörper im WA (nunmehr Bestandteil des Baugebietes MK1)
- Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im nördlichen Abschnitt der Englischen Straße
- Reduzierung der überbaubaren Fläche im MK4 sowie zusätzlicher textlicher Festsetzung zur Regelung der Überbaubarkeit der Zwischenfläche bzw. das Vortreten von Gebäudeteilen angrenzend zum KPM-Gebäude
- Zusätzliche textliche Festsetzung zur Gewährleistung der gemeinschaftlichen Nutzung der Freiflächen im WA (Eintragung der Punkte PQR). Diese Festsetzung wurde im Rahmen der Vorbereitung der erneuten öffentlichen Auslegung wieder gestrichen, da mit der neuen Abgrenzung vom WA die Festsetzung obsolet geworden war.
- Festsetzung eines Bereiches im MK2 entlang der Wegelystraße ohne Ein- und Ausfahrt
- Geringfügige Anpassung der Gebäudehöhen in den Innenbereichen vom MK2 und MK3 sowie geringfügige Anpassung einiger Baugrenzen (Anpassungen aufgrund der konkretisierten Architekten- sowie Erschließungsplanung)
- Modifizierung der Tiefgaragenabgrenzung im WA; Eintragung einer TGa-Fläche im GE (Option)
- Festsetzung von Kerngebiet (MK3) anstelle der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich). Unterbaubarkeit durch eine zweigeschossige Tiefgarage (Nebenzeichnung 1 entfällt)
- Eintragung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit im nördlichen MK3
- Festsetzung von Straßenverkehrsflächen für die drei übrigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich); Verlegung der Straßenbegrenzungslinie in diesen Bereichen.

Zudem wurde die Begründung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend den Anmerkungen einzelner TÖBs angepasst bzw. ergänzt.

Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes VII-280 (Vorlage zur Reinzeichnung) durch die Bezirksämter Mitte sowie Charlottenburg-Wilmersdorf wurde ein Änderungsbeschluss zum Planentwurf

gefasst, der das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit beinhaltet. Dieser Änderungsbeschluss (Amtsblatt für Berlin Nr. 16, S. 1196, 08. April 2002) führte zu einer Veränderung des Geltungsbereiches. Der nordwestliche Bereich (westliche Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets, Sondergebiet, öffentliche Parkanlage sowie die geplante Straßenverkehrsfläche der Verlängerung der Englischen Straße wurden Bestandteil des Bebauungsplanverfahren 4-6. Anlass für die Teilung des Geltungsbereiches waren die eventuellen haushaltmäßigen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Übertragung/ Erwerb der derzeit privaten Fläche, welche zukünftig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden sollen.

Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom **2. April bis einschließlich 3. Mai 2002** wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zeitgleich in den Bezirken Mitte sowie Charlottenburg-Wilmersdorf durchgeführt. Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 22. März 2002 (S. 1060), die Ankündigung in der Tagespresse am 29. März 2002.

Es gingen drei Schreiben ein. Insgesamt gehen aus den Schreiben zehn unterschiedliche Anregungen bzw. spezifische Punkte hervor. Zudem wurden von den Trägern öffentlicher Belange fünf Stellungnahmen abgegeben.

1. Der Haupteinwand des Meerbaumhauses betraf die Beeinträchtigung der Lebensqualität der Nutzer des Meerbaumhauses durch die Höhe der geplanten Baukörper und die damit einhergehende Verschattung des Meerbaumhauses. Zudem wurde bemängelt, dass die zugesagten Verschattungsstudien nicht vorlägen.

Dieser Einwand wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgewogen (siehe Nr. 21 der TÖB-Abwägungstabelle, Stellungnahme der Evangelischen Kirche). Die Bedenken des Meerbaumhauses wurden nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und im Rahmen der Abwägung der TÖB-Beteiligung ausführlich geprüft. Als Ergebnis der erfolgten Abwägung wurden mehrere Änderungen im Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

- Verkürzung der Länge des geplanten Baukörpers im WA um ca. 10 m (nunmehr Bestandteil des Baugebietes MK1)
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe des geplanten Hochhauses im MK2 um ca. 10 m
- Reduzierung der Breite des geplanten Hochhauses im MK2 um 1 m
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe des nordwestlichen Baukörpers im MK2 entlang der Wegelystraße um 1 m

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Abwägung wurden mehrere Verschattungsstudien durchgeführt (siehe Punkt C 1.1 der Begründung). Diese wurden dem Eigentümer/Nutzer des Meerbaumhauses ebenfalls (mehrfach) vorgestellt (z.B. am 11.04.2000, 09.10.2000 und 19.01.2001).

2. Der zweite vom Meerbaumhaus vorgebrachte Punkt betrifft die Überprüfung bzw. Konkretisierung des Wegerechtes (Fläche B).

Diesbezüglich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die genaue Ausbildung der Zufahrt zu konkretisieren und weiter zu regeln.

3. Als nächster Punkt wurde durch das Meerbaumhaus darauf hingewiesen, dass sichergestellt werden soll, dass die Abluft der Tiefgaragen nicht in Richtung des Gartens des Meerbaumhauses abgeleitet wird.

Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Entlüftung der Tiefgaragen wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierbei sind die Interessen des Meerbaumhauses zu berücksichtigen.

4. Als letzter Punkt wurde darauf hingewiesen, dass die Versickerung des Regenwassers der Dachflächen sichergestellt werden soll.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich; hierfür gibt es keine explizite städtebauliche Grundlage. Die Versickerung auf den Baugrundstücken im WA ist Grundlage der abgestimmten Regenentwässerungskonzeption und ist in dem Zusammenhang bereits berücksichtigt. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Instrumente.

Die Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. bezog sich auf folgende sechs Punkte:

1. Die Landesarbeitsgemeinschaft lehnt den Bau der Planstraße (Wegelystraße) ab. Laut Eingriffsgutachten sollen ca. 100 Bäume gefällt werden. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Flora/Fauna dar, der nicht hingenommen werden kann. Der Preis des hohen Baumverlustes steht in keinem Verhältnis zur Wegverkürzung durch die Planstraße. Die geplanten Neubauten können von der Bachstraße, Straße des 17. Juni und Englische Straße erschlossen werden. Die Zunahme des Autoverkehrs auf der Planstraße wird kritisch gesehen.

Durch die Grün-Festsetzungen auf Grundlage des erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrages (Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten) wird ein ausreichender Ausgleich für die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht. Ein Ausgleich für erforderliche Baumfällungen ist Bestandteil eines gesonderten Vertrages zwischen dem Investor und dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Planstraße bzw. Wegelystraße dient vorrangig der geordneten Erschließung des Plangebietes und ist nicht mit der neuen Wegeverbindung zur Gutenbergstraße begründet worden. Die Lage der Wegelystraße ist aufgrund der verkehrstechnischen Anforderungen (Einmündungsbereich in die Bachstraße) nicht veränderbar. Dem Durchgangsverkehr über die Wegelystraße soll durch die Gestaltung der Straße und die Gestaltung des Knotenpunktes mit der Englischen Straße entgegen gewirkt werden.

2. Straßenbaumaßnahmen wurden im Bereich der Bachstraße bereits durchgeführt

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat diesen gemäß § 125 BauGB am 11.09.2001 zugestimmt.

3. Zu hinterfragen ist, ob in Berlin zur Zeit überhaupt ein Bedarf an Wohnungen, Büros oder einem Hotel besteht.

Dieses Thema wurde bereits berücksichtigt. Aufgrund der durch die Planung erzielten Aufwertung des Plangebietes kann eine attraktive innenstadtnahe Wohn- und Arbeitsumgebung ermöglicht werden. Der Bedarf ist nachweisbar vorhanden. Inzwischen wurde durch den Investor z.B. bereits mehrere Verträge mit zukünftigen Nutzern und Betreibern abgeschlossen.

4. Kritisiert wird, dass geschützte Tierarten und Niststätten aufgrund fehlender Daten nicht untersucht wurden.

Abwägungsergebnis: wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Erarbeitung des

landschaftsplanerischen Fachbeitrages bzw. im Zusammenhang mit der Stellungnahme von SenStadt Abt. I bei der TÖB-Beteiligung wurde der Umgang mit geschützten Tierarten sowie Niststätten geklärt (siehe Punkt C.1.2 der Begründung). Eine weitere Prüfung soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die Vorschriften nach § 20 BNatSchG sind während der Realisierungsphase zu berücksichtigen.

5. Sicherung der gehölzbestandenen Freifläche zum TU-Institut.

Abwägungsergebnis: wurde im damaligen B-Planentwurf zunächst bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt diese Fläche als nicht-überbaubare Fläche fest. Zusätzlich war angrenzend an die Grundstücksgrenze zum TU-Institut eine Pflanzbindung für diese Fläche im B-Planentwurf vorgesehen.

Anmerkung: Im Rahmen der nochmaligen Überarbeitung des B-Planentwurfes wurde im Juli 2005 auf der Grundlage der geänderten Festsetzungen des B-Planes für den nördlichen Teilbereich die Sicherung von Gehölzbeständen nochmals geprüft und abgewogen. Hieraus ergab sich der Wegfall dieser Fläche mit Pflanzbindung, da im Zusammenhang mit der Integration der TU-Fläche in dem WA-Bereich diese Bindung eine ungewollte Zäsur ergeben hätte und der Gehölzbestand zudem nicht besonders schützenswert war. Diese Planänderung wurde in der fortgeschriebenen Fassung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages berücksichtigt.

6. Bitte um Mitteilung, wohin die Ginkgo-Bäume versetzt wurden

Diese wurden (in Abstimmung mit dem Umweltamt und Hr. Wargin) beim Behring-Krankenhaus in Zehlendorf gepflanzt.

Der Verein für Kommunikationswissenschaften e.V. gab bekannt, dass keine Anregungen vorgebracht werden und etwaige Probleme sich nachbarrechtlich regeln lassen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gaben keinen Anlass zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Die Hinweise der Wasserbehörde (grundwasserschonende Bauweise bei den Tiefgaragen, Sicherung der Regenwasserversickerung im WA und Verlegung des Schafsgrabens) finden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung. Die Wasserbehörde wurde über den aktuellen Planungs- und Genehmigungsstand hinsichtlich des Schafsgrabens schriftlich informiert.

Die Evangelische Kirche äußerte sich nochmals zu den im Rahmen der TÖB-Beteiligung bereits vorgebrachten Einwendungen. Die Begründung zum Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen überzeugen die Evangelische Kirche nicht, weshalb Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplans eingelegt wird.

Die diesbezügliche Abwägung bzw. die vorgenommenen Änderungen im Planbild sind bei Punkt 1 des Meerbaumhauses bereits aufgeführt.

Die BVG und den Bewag teilten mit, dass es keine Bedenken gibt. Die Deutsche Telekom gab Hinweise zu Verlegung von Telekommunikationslinien im öffentlichen Straßenraum und wies darauf hin, dass über das Plangebiet eine Richtfunkverbindung verläuft.

Nach Auswertung und Abwägung der eingegangenen Anregungen/Hinweise ergaben sich keine Änderungen im Planbild und in den textlichen Festsetzungen. Das Abwägungsergebnis wurde am 21. Mai 2002 durch das Bezirksamt Mitte und am 4. Juni 2002 durch das Bezirksamt Charlottenburg beschlossen.

Dementsprechend erfolgte Ende 2002 die Anwendung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für Vorhaben im Baugebiet MK2 und MK3. Der Neubau von drei Bürogebäuden mit Tiefgarage wurde inzwischen abgeschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Mitte hat dem Bebauungsplan vom 22. März 2002 sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB bereits erstmalig am 20. Juni 2002 zugestimmt.

Geltungsbereichsänderung / erneute öffentliche Auslegung

Im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Flächen des TU-Institutes wurde durch Beschlüsse der Bezirksämter Charlottenburg-Wilmersdorf sowie Mitte am 1. bzw. 2. August 2005 der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-280 nochmals geändert und eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Es wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Planinhalten geäußert werden dürfen. Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 12. August 2005 (S. 2951). Die Ankündigung in der Tagespresse erfolgte am 19. August 2005.

Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 22. August 2005 bis einschließlich 23. September 2005 statt. Die Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die erneute öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 22. August 2005 informiert und zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Von Bürgern/Betroffenen sind zwei schriftliche Anregungen eingegangen.

Die Anregungen durch den Vorhabenträger betrafen folgende Punkte:

1. Anpassung der Gebäudehöhe im MK1 auf OK 55,0 bzw. 59,0 m sowie 63,0 m ü. NHN.

Abwägung: Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächensituation zu den nördlich angrenzenden Bestandsgrundstücken erscheint eine weitere Erhöhung der Gebäudehöhe um 4,0 bis 4,5 m nicht angebracht. Die vorgeschlagene Staffelung entschärft zwar die Abstandsflächensituation, dennoch würde eine nochmals erhöhte Gebäudeoberkante von den Anwohnern in ihrer Gesamthöhe wahrgenommen werden. Die im B-Planentwurf zulässige Gebäudeoberkante beruht auf einer sorgfältigen Abwägung hinsichtlich der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Betroffenen unter Berücksichtigung der vorliegenden Verschattungsstudien. Die Einhaltung von 0,5 H (BauOBlN 1997) zur Straßenmitte wäre bei der vorgeschlagenen Gebäudehöhe im Übrigen auch nicht mehr einzuhalten. Die zulässige Gebäudehöhe im „Turmbereich“ wurde im Planungsverlauf bereits von 58,0 m auf nunmehr 60,0 m ü. NHN erhöht. Auch hier sprechen die Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer bzw. -nutzer letztendlich gegen eine nochmaligen Erhöhung der zulässigen Gebäudeoberkante.

2. Erweiterung der überbaubaren Fläche im MK1 für die Erdgeschosszone in Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage

Abwägung: Die Funktionalität der Tiefgarage ist durch die zulässige maximale Ausdehnung von 17,0 m in ausreichendem Umfang gegeben. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

3. Wegfall des „Lichthofes“ im MK1 und Anpassung der Kubatur des Turmaufsatzes (südlicher Baukörper) sowie Anhebung der Geschossfläche auf 4.000 m².

Abwägung: Der Anregung wurde zum Teil gefolgt. Die Änderung bzw. der Wegfall des Lichthofes hat praktisch keine negativen Auswirkungen und löst demzufolge keine Betroffenheit aus. Für eine Sicherung eines Lichthofes gibt es auf der Ebene des Bebauungsplans keine zwingenden Gründe. Demzufolge wird diese vorgeschlagene Änderung berücksichtigt. Für eine Festsetzung einer eventuellen Auskragung (Turmaufsatz) gibt es keine städtebaulichen Gründe. Die zulässige GF wird, entsprechend der vorliegenden Gebäudeplanung, geringfügig auf 4.000 m² erhöht.

4. Aufhebung des Fahrrechtes (Fläche U) zugunsten von Rettungsfahrzeugen unter Beibehalt des Leitungsrechtes, da dieses Fahrrecht nicht benötigt wird bei einer Schaffung von Zufahrtsmöglichkeiten über das Grundstück des Studentenwerkes (eine entsprechende Vereinbarung sei in Vorbereitung).

Abwägung: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Nach nochmaliger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie mit der BEWAG hat sich ergeben, dass das Leitungsrecht für die Fernwärmeleitung beibehalten wird, jedoch eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche (Begradigung) im Übergangsbereich zwischen WA3 und MK5 möglich ist, da die Leitung grundsätzlich innerhalb des zukünftigen Baukörpers integriert werden könnte. Das Fahrrecht kann entfallen, da die Sicherung von Flächen für Rettungsfahrzeuge nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des Bauordnungsrechts im Baugenehmigungsverfahren ist.

5. Vorschlag, den letzten Satz der textl. Festsetzung Nr. 7.6 zu streichen. Im WA4 könnten Einzelhandelsgeschäfte oder gewerbliche Einheiten entstehen, die auf Eigenwerbung an der Stätte der Leistung angewiesen sind. Es erscheint angemessen, auch im WA Werbeanlagen entsprechend der TF 7.6 Satz 1 zu beschränken, und nicht lediglich als Ausnahme zuzulassen.

Abwägung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wird ermöglicht, in Genehmigungsverfahren standort- und projektbezogen eine Abwägung vorzunehmen, die Rücksicht auf die Besonderheiten und eventuelle Schutzbedürftigkeit der Nutzungen im WA nimmt. Durch diese Einzelfallprüfung können sämtliche Interessen ausreichend Berücksichtigung finden.

6. Die Fläche zwischen WA1/WA4 sowie WA2/WA3 sollte vollständig für eine Unterbauung mit einer Tiefgarage festgesetzt werden, da dies eine sinnvolle und wirtschaftliche Anordnung der Tiefgarage ermöglichen würde.

Abwägung: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Eine Verbindung der Tiefgarage zwischen WA1 und WA2 ist bereits vorgesehen. Die Zwischenfläche WA3/WA4 soll grundsätzlich nicht unterbaubar sein, jedoch wird im Zusammenhang mit einer möglichen Ringschließung im südlichen Bereich zwischen WA3 und WA4 eine zweite Verbindung ermöglicht. Der Versiegelungsgrad im WA kann somit entsprechend dem Eingriffsgutachten eingehalten werden.

Das zweite Bürgerschreiben bezog sich auf den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel bzw. eine Änderung der Gebietsart in diesem Zusammenhang.

Abwägung: Der Anregung wurde nicht gefolgt, weil aufgrund der expliziten

Baukörperfestsetzung bzw. der teilweisen geringen Tiefe der überbaubaren Flächen im MK die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im MK nicht zu erwarten ist. Dementsprechend gab es kein Erfordernis für einen Ausschluss derartiger Nutzungen. Für eine (textliche) Einschränkung von großflächigem Einzelhandel gibt es somit kein Planungserfordernis, da durch die Baukörperfestsetzungen im Bebauungsplan bereits konkrete Vorgaben für die überbaubaren Flächen festgesetzt werden und eine weitergehende Überprüfung der eventuellen negativen Auswirkungen solcher Nutzungen dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden kann. Für einen Ausschluss sind für das Plangebiet keine konkret zu befürchtenden Auswirkungen abzuleiten.

Insgesamt sind zudem 20 TÖB-Stellungnahmen eingegangen. Davon gaben neun zur Kenntnis, dass sie durch die Planung nicht berührt werden bzw. keine Bedenken haben. Die restlichen TÖB gaben überwiegend Hinweise die zur Kenntnis genommen wurden bzw. zu einer redaktionellen Anpassung des Begründungstextes führten. Folgende TÖB-Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

1. Vorschlag zur Umformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.

Abwägung: Die Formulierung ist eine gängige Formulierung für textliche Festsetzungen in Berlin und grundsätzlich eindeutig.

2. Nachträgliche Eintragung des Schafgrabens als Gewässer.

Abwägung: Der Schafgraben wurde inzwischen bereits im Bereich der Straßenverkehrsflächen verlegt. Der derzeit noch verbleibende Teil des alten Schafgrabens am Ende der Wegelystraße befindet sich fast ausschließlich innerhalb der zukünftig öffentlich Flächen (Parkanlage/ Straßenverkehrsfläche). Eine nachrichtliche Übernahme im B-Plan ist zum Planverständnis somit nicht mehr erforderlich. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Begründungstext eingearbeitet. Die Thematik des Schafgrabens wurde im weiteren Verfahren nochmals behandelt.

1. Der Gehölzbestand rund um das TU-Institutes sollte dauerhaft gesichert werden.

Abwägung: Der Bebauungsplan bereitet in diesem Bereich keinen Eingriff in den Gehölzbestand vor, der nicht bereits nach geltendem Recht (Bebauungspläne VII-56 und VII-183) zulässig gewesen wäre. Ein expliziter Schutz des Gehölzbestandes im Zusammenhang mit einer flächenmäßigen Festsetzung der überbaubaren Flächen stünde nicht im Verhältnis zur damit verbundenen erheblichen Einschränkung der zukünftigen Bebaubarkeit der Grundstücke. Mit der Einbindung der TU-Flächen als Teil der WA-Baugebiete ergeben sich neue Strukturen, welche nur bedingt auf den vorhandenen Gehölzbestand Rücksicht nehmen können. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag erfasst, bewertet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Diese finden in den Grünfestsetzungen ihren Niederschlag.

2. Eine Kartierung der geschützten Arten sei dringend erforderlich.

Abwägung: Das Bezirksamt in Form des Amtes für Umwelt und Natur hat zwischenzeitlich mit Stellungnahme vom 06.10.2005 festgestellt, dass keine Hinweise zum Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich erkennbar sind. Weitere Untersuchungen sind daher nicht nötig. Der § 42 BNatSchG ist somit im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nicht berührt. Diese Erkenntnis wurde in die Begründung des

Bebauungsplanes aufgenommen. Im weiteren Verfahren ist vor Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu prüfen, ob sich dann die heute erkennbare Situation bezüglich der besonders oder streng geschützten Arten geändert hat. Eine Entscheidung über das weitere Vorgehen kann dann, darauf aufbauend, getroffen werden.

3. Eine Ausweisung der Flächen entlang der Ostseite der Englischen Straße sowie entlang der Nordseite der Wegelystraße als Kerngebiet nach § 7 BauNVO wurde seitens der IHK weder für erforderlich noch zweckmäßig gehalten. Es wurde angeregt, diese Flächen mit Blick auf die Ziele des Step Zentren 2020 bezüglich der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel als Mischgebiet nach § 6 BauNVO auszuweisen.

Abwägung: Eine Wohnnutzung ist für den Eingangsbereich entlang der Wegelystraße sowie entlang der Englischen Straße (mit Ausnahme einiger Flächen in Geschossen oberhalb von 45,5 m über NHN) nicht vorgesehen und damit ist eine Festsetzung als MI-Gebiet nicht geeignet. Aufgrund der geringen Tiefe der überbaubaren Flächen (Baukörperfestsetzung) ist im übrigen die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im MK1 und MK4 nicht zu erwarten.

Nach Auswertung und Abwägung der Anregungen/Hinweise ergaben sich somit folgende Änderungen:

- Begradigung der überbaubaren Fläche im westlichen Bereich vom WA3 bzw. MK5
- Geringfügige Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des „Lichthofes“ im südlichen Teilbereich vom MK1 sowie Anpassung der Geschossfläche
- Geringfügige Anpassung der Tiefgaragenfläche im WA

Diese Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung und lösten keine Betroffenheit aus.

Die Änderungen sind Gegenstand des Deckblatts vom 7. Februar 2006.

Eingeschränkte Beteiligung - § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB (1998) -

Im Dezember 2005 wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei den textlichen Festsetzungen Nr. 1.5 (nunmehr 1.6), der Neuregelung der Zulässigkeit der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO genannten Nutzungen (neue textliche Festsetzung Nr. 1.5), der durch Verzicht auf die Regelung des Fahrrechtes für Rettungsfahrzeuge (textliche Festsetzung Nr. 7.5) und Regelungen zu Werbeanlagen (textliche Festsetzung Nr. 7.6) sowie Aktualisierungen der Planzeichnung aufgrund der Änderungen im Liegenschaftskataster/ Grundstücksbezeichnung sowie der dem Vorschlag zur Sicherung eines Teiles des Schafgrabens im WA4 vorgenommen. Die Den von den Änderungen betroffenen zwei Eigentümern sowie der Technische Universität Berlin, SenWissKult und SenStadt VIIIID wurde im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 13 BauGB (1998) mit Schreiben vom 06. Januar 2006 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen bis zum 20. Januar 2006 gegeben. Bedenken zu den geplanten Änderungen wurden keine geäußert. Ein

Eigentümer hat sich nicht innerhalb der Frist geäußert. Es wird davon ausgegangen, dass seine Belange von den Änderungen nicht betroffen sind. Die Beteiligung hat zu keinen weiteren Änderungen des Bebauungsplaninhaltes geführt. Nach Klärung des aktuellen Sachverhaltes wurde für den bislang im WA 4 verbliebenen Teil des verrohrten Gewässers (Schafgraben) eine Festsetzung aufgenommen, die bauliche Anlagen innerhalb der Fläche W nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit dem zuständigen Unternehmensträger zulässt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde durch die TU Berlin und SenWFK die Erschließung des Grundstücks Englische Str. 20 problematisiert. Das dort ansässige TU Institut wird verlagert, die Fläche wird gemeinsam mit den weiteren WA- Flächen vermarktet. Damit ist die Erschließung gesichert und eine sachgerechte Neuparzellierung möglich.

Die Änderungen gemäß dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren sowie die Änderungen im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurden auf dem Deckblatt vom 7. Februar 2006 eingetragen. Der Begründungstext wurde entsprechend den eingegangenen Hinweisen fortgeschrieben.

Der Bebauungsplan VII-280 vom 22. März 2002 mit Deckblättern vom 12. Juli 2005 und 7. Februar 2006 wurde am 23.03.2006 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte sowie am 23.03.2006 von der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen.

Das Bezirksamt Mitte fasste zeitgleich einen Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens II-124. Hiermit wird die teilweise Überlappung der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne VII-280 und II-124 bereinigt.

Am 30. März 2006 ist der Bebauungsplan VII-280 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt worden. Im Ergebnis vom 26. Mai 2006 hat das Anzeigeverfahren keine Beanstandungen ergeben. Die schriftlichen Hinweise zur Klarstellung und verbesserten Nachvollziehbarkeit wurden in den Begründungstext redaktionell eingearbeitet.

Planreifeerklärungen gemäß § 33 BauGB

Für drei Einzelvorhaben wurden gemäß § 33 Abs. 1 BauGB (1998) Baugenehmigungen erteilt:

1. Bauantrag für den Neubau eines Bürogebäudes im MK3 sowie im nördlichen Bereich vom MK2 der Gesundheitsverbände (Bauteile C und G1).

Bezirksamtbeschluss Nr. 46 vom 4. Juni 2002 hinsichtlich der Zustimmung zur Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB (1998). Zustimmung des BVV-Ausschusses für Bauleitplanung vom 11. Juni 2002. Das Vorhaben wurde umgesetzt.

2. Bauantrag für die Errichtung eines Büro- und Hotelgebäudes im südlichen Bereich vom MK2.

Mit BA-Beschluss Nr. 74 vom 1. Oktober 2002 wurde der Anwendung der Planreife gemäß § 33 BauGB zugestimmt.

Auf der Grundlage der eingegangenen Unterlagen hat der BVV-Ausschuss für Bauleitplanung in seiner Sitzung am 23. Oktober 2002 den Beschluss des Bezirksamtes – Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB (1998) - zustimmend zur

Kenntnis genommen. Das Bauvorhaben wurde umgesetzt.

Herstellung der Wegelystraße

Die Herstellung der Wegelystraße zwischen Bachstraße und Englische Straße ist im Zeitraum 2002-2004 gemäß § 125 BauGB (BA-Beschluss vom 11. September 2001, Zustimmung BVV-Ausschuss am 4. Oktober 2001, Zustimmung gemäß § 21 AGBauGB (1999) am 24. Januar 2002) erfolgt.

Überleitungsvorschriften

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 BauGB (Neufassung vom 23. September 2004) nach den Vorschriften in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt. Demzufolge sind

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- der Hinweis während der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf umweltbezogenes Informationsmaterial nicht erforderlich.

E RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin, den 14. Februar 2006

Bezirksamt Mitte von Berlin

Z e l l e r

Bezirksbürgermeister

D u b r a u

Bezirksstadträtin

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

T h i e m e n

Bezirksbürgermeisterin

G r ö h l e r

Bezirksstadtrat

Die redaktionellen Änderungen/ Ergänzungen aufgrund der Hinweise SenStadt im Rahmen des Anzeigeverfahrens wurden eingearbeitet

Berlin, den 6. Juni 2006

L A T O U R

.....

Baudirektor

.....

Anlage 1: Pflanzliste

Hinweis

Insbesondere bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Gehölzliste empfohlen.

I. Gehölzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche, Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Obstbäume	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Hasel, Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen, Gemeiner Spindelbaum
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball