

Bezirksamtsvorlage Nr. 1124
- zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 03.03.2015

1. Gegenstand des Antrages:

Beschluss der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **1-89VE (Lützowplatz)** im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten.

2. Berichtersteller:

Bezirksstadtrat Spallek

3. Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

- I. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan **1-89VE** vom 21.5.2013 mit Deckblatt vom 27.11.2013 für die Grundstücke Lützowufer 20-23, Lützowplatz 2/18 sowie Wichmannstraße 1-3 im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten, wird gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt.
- II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.
- III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung beauftragt.
- IV. Veröffentlichung: ja
- V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
 - a) Personalrat:
 - b) Frauenvertretung:
 - c) Schwerbehindertenvertretung:
 - d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung:

- I. Rechtsverordnung
- II. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89VE gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

5. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG).

6. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personelle Auswirkungen:

keine

7. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen: keine

8. Behindertenrelevante Auswirkungen: keine

9. Integrationsrelevante Auswirkungen: keine

10. Sozialraumrelevante Auswirkungen: keine

11. Mitzeichnungen:

keine

.....
Bezirksstadtrat Spallek



Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE

für

die Grundstücke Lützowufer 20-23, Lützowplatz 2/18 und Wichmannstraße 1-3,
im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Tiergarten

Zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Inhalt

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	4
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	4
I.2	Plangebiet.....	5
I.2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
I.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
I.2.3	Geltendes Planungsrecht	6
I.2.4	Altlasten.....	8
I.2.5	Denkmalschutz	8
I.3.	Planerische Ausgangssituation	8
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
I.3.2	Flächennutzungsplan.....	9
I.3.3	Landschaftsschutzprogramm und Landschaftspläne	9
I.3.3.1	Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm	9
I.3.3.2	Landschaftsplan	11
I.3.4	Stadtentwicklungsplanungen	11
I.3.5	Bezirksentwicklungsplanung.....	12
I.3.6	Planwerk Innere Stadt	12
I.4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
II.	Planinhalt und Abwägung.....	16
II.1.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept.....	16
II.1.1	Bisheriges Vorhaben	16
II.1.2	Neues Nutzungs- und Baukonzept.....	16
II.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	19
II.3.	Abwägung, Begründung der Festsetzungen	20
II.3.1	Art der baulichen Nutzung	20
II.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Vollgeschosse, Maß der baulichen Nutzung.....	22
II.3.3	Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.....	25
II.3.4	Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	29
II.3.5	Immissionsschutz	33
II.3.5.1	Rechtliche und planerische Voraussetzungen.....	33
II.3.5.2	Untersuchungsergebnisse.....	35
II.3.5.3	Erforderliche Schutzvorkehrungen	36
II.3.5.4	Luftreinhaltung	40
II.3.6	Grünfestsetzungen	41
II.3.7	Verkehr und Erschließung	41
II.3.8	Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen	43
II.4.	Durchführungsvertrag	43

III. Auswirkungen der Planung	44
III.1. Auswirkungen auf die Umwelt	44
III.1.1 Klima	46
III.1.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	46
III.1.3 Menschliche Gesundheit (Lufthygiene)	48
III.1.4 Ergebnis	49
III.2. Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur	49
III.2.1 Vorhandene verkehrliche Erschließungssituation	49
III.2.2 Geplante Verkehrserschließung	51
III.2.2.1 Grundannahmen	51
III.2.2.2 Prognostiziertes Verkehrsaufkommen	51
III.2.2.3 Erschließung des Bauvorhabens	52
III.3. Regenentwässerung	53
III.4. Auswirkungen auf das Grundwasser / Umweltvorprüfung	53
III.5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	54
IV. Verfahren	55
IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht und Aufstellungsbeschluss	55
IV.2. Beschleunigtes Verfahren	55
IV.3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	56
IV.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	61
IV.5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	93
IV.6. Erneute Beteiligung	100
IV.7. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung	101
IV.8. Anzeigeverfahren	101
V. Rechtsgrundlagen	103
VI. Anhang	104
1. Textliche Festsetzungen	104
2. Besonnungsstudie	106

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-41 VE. Letzterer umfasst die Grundstücke Lützowufer 20-23, Lützowplatz 2/18 sowie Wichmannstraße 1-3 wurde am 12.08.2009 festgesetzt. Er sieht die Errichtung von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Wohngebäuden in einem quantitativen Verhältnis der Geschossfläche von etwa zwei Drittel zu einem Drittel vor. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Jahr 2008 ein Durchführungsvertrag geschlossen. Es liegt eine Baugenehmigung vom Dezember 2009 vor.

Aufgrund der geänderten Nachfragesituation – insbesondere der sehr großen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungsangeboten – beabsichtigt der Vorhabenträger, die DIBAG Industriebau AG, München, die Nutzungsmischung dahingehend zu modifizieren, dass sich das Mischungsverhältnis umkehrt. Danach sollen nun etwa 55 % der Geschossfläche für Wohnen und nur noch etwa 45 % für Geschäfts- und Büronutzungen vorgesehen werden.

Damit einhergehend soll auch die städtebauliche Figur dem erhöhten Wohnanteil angepasst und so verändert werden, dass die Voraussetzungen für qualitativ hochwertiges Wohnen weiter verbessert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-41 VE beinhaltet eine vorhabenkonkrete Ausweisung von Art und Maß der Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. Die beabsichtigten Änderungen des Vorhabens erfordern deshalb eine entsprechende Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE. Dabei sind vor allem die Baugrenzen der festgesetzten Baukörper der geänderten städtebaulichen Figur anzupassen und die Zuordnung der Nutzungen zu den jeweiligen Baukörpern zu modifizieren. Qualitative Änderungen des zulässigen Nutzungsspektrums sind nicht vorgesehen. Gleiches gilt prinzipiell für die äußere Erschließung des Vorhabens über die anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (TGa-Zufahrten, Gehwege etc.) und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Das Maß der Nutzung wird hingegen geringfügig reduziert.

Weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-41 VE Rechtskraft hat, erfordert dessen Änderung die Durchführung eines neuen, eigenständigen Bebauungsplanverfahrens mit allen gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritten.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 03.05.2012 an das Bezirksamt Mitte einen Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE gestellt und sich dazu bereit erklärt, die erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.08.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE beschlossen (ABl. Nr. 37 / 31.08.2012 S. 1597) beschlossen.

Am 24.09.2012 erfolgte außerdem eine Präsentation des geänderten Vorhabens im Baukollegium der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Das Baukollegium stimmte dem neuen Planungskonzept zu und bezeichnete die neue städtebauliche Konfiguration als in sich schlüssig und ausdrücklich begrüßenswert. Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf dieser Grundlage wurde empfohlen.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bezirks und des Vorhabenträgers auf Grundlage der abgestimmten Vorhabenplanung. Diese sehen eine verdichtete, städtische aber zugleich verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen sowie Geschäfts- und Büronutzungen vor, welche einen Beitrag zur weiteren Reurbanisierung der Innenstadt leisten soll. Die westliche Kante des Lützowplatzes soll räumlich, deutlicher gefasst werden. Die Neubebauung soll bezüglich Funktion, Gestalt und Identitätsstiftung den Ansprüchen des Ortes an Urbanität angemessen sein und eine bauliche Vermittlung zu dem nördlich des Landwehrkanals angrenzenden Tiergartenviertel formulieren.

Weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-41 VE Rechtskraft hat, erfordert dessen Änderung die Durchführung eines neuen, eigenständigen Bebauungsplanverfahrens mit allen gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritten. Da die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-89 VE beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden (vgl. IV.2.).

I.2 Plangebiet

I.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich an einem zentral gelegenen, sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut erschlossenen innerstädtischen Standort der City-West, unweit des östlich gelegenen Regierungsviertels sowie des Potsdamer Platzes. Das Umfeld ist geprägt durch Büro-, Geschäfts- und Hotelnutzungen rund um den Lützowplatz und überwiegend Wohngebäude westlich des Plangebietes. Ferner befinden sich in der weiteren Umgebung etliche Botschaften sowie mit Regierungsfunktionen im Zusammenhang stehende Nutzungen (Bundesverteidigungsministerium, Landesvertretungen, Stiftungen u.ä.).

Durch die drei anliegenden Straßen Lützowplatz, Lützowufer und Wichmannstraße ist das Vorhabengrundstück vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen. Während der Lützowplatz Teil einer stark frequentierten übergeordneten Nord-Süd-Straßenverbindung zwischen Kleiststraße und Großem Stern ist, haben die beiden anderen Straßen lediglich gebietsinterne Erschließungsfunktionen und sind nur mäßig belastet.

Der Standort ist sehr gut an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden. Am Lützowplatz befindet sich unmittelbar am Vorhabengrundstück Haltestelle mehrerer Buslinien Der S-, U- und Regionalbahnhof Zoo sowie die U-Bahnhöfe Nollendorfplatz, Wittenbergplatz und Kurfürstenstraße sind jeweils in etwa 5–10 Minuten erreichbar.

Der Tiergarten als großer innerstädtischer Grün- und Erholungsraum ist lediglich ca. 500 m entfernt und über Promenaden entlang des Landwehrkanals fußläufig erreichbar.

In den Jahren 1982 bis 1983 wurde auf dem Vorhabengrundstück im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus eine Wohnanlage mit 84 Wohneinheiten bei einer Geschossfläche von ca. 13.400 m² errichtet. Diese bestand aus einer geschlossenen Zeile am Lützowplatz sowie fünf rückwärtigen Gebäuden, davon zwei mit Anschluss an die Nachbargebäude am Lützowufer bzw. an der Wichmannstraße und drei freistehenden Baukörper-

pern. Hauptziel dieser Bebauung war die Schaffung von „introvertiertem“ Wohnen am verkehrsreichen Lützowplatz durch auf den Blockinnenraum bezogene Wohnformen mit großen Terrassen und Mietergärten. Die Platzkante war vier- bis sechsgeschossig, die Wohngebäude im Blockinnenraum waren viergeschossig ausgebildet. Etwa 50 % der Fläche waren mit Wohngebäuden überbaut. Es gab ca. 40 oberirdische Stellplätze.

In einer baugutachterlichen Untersuchung der Wohnanlage wurden im Jahre 2003 erhebliche physikalische und konstruktive Mängel festgestellt, deren Beseitigung im Rahmen eines wirtschaftlichen Kosten-/ Nutzenverhältnis aus Sicht des Vorhabenträgers nicht möglich war. Nach zwischenzeitigem Leerstand wurde die gesamte bisherige Wohnbebauung abgerissen.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE umfasst die Grundstücke Lützowplatz 2/18, Lützowufer 20-23 und Wichmannstraße 1-3 mit den Flurstücken 3524, 3654 und 4133 der Flur 8 in der Gemarkung Tiergarten sowie anliegende Teilflächen des Lützowufers, des Lützowplatzes und der Wichmannstraße (mit Teilflächen der Flurstücke 3694, 4134 und 198/28). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 11.220 m²; die Größe des Vorhabengebiets (ohne bestehende öffentliche Verkehrsflächen) beträgt ca. 7.225 m².

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die sich innerhalb des Plangeltungsbereichs befindenden Straßenverkehrsflächen sind Eigentum des Landes Berlin.

I.2.3 Geltendes Planungsrecht

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE ist mit Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 12. August 2009 (Nr. 19, S. 405) in Kraft getreten.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Höhen der baulichen Anlagen nehmen einen engen Bezug auf das zu diesem Zeitpunkt geplante Vorhaben:

- Entlang des Lützowplatzes ist durch Baugrenzen ein 21 m tiefer Baukörper mit sechs durchgehend zulässigen Vollgeschossen sowie drei Aufbauten als jeweils siebtes Vollgeschoss („Staffelgeschosse“, welche jeweils gegenüber der vorderen und rückwärtigen Baugrenze zurücktreten) festgesetzt.

Dieser Bereich ist als Fläche B „Geschäfts- und Bürogebäude“ ausgewiesen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sind dort allgemein zulässig:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind auf der Fläche B außerdem ausnahmsweise zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

- Parallel zum vorderen Baukörper ist in einem Abstand von knapp 16 m ein zweiter, 12,7 m tiefer Bebauungsriegel durch Baugrenzen festgesetzt. Dieser besteht aus vier Bereichen mit jeweils sieben zulässigen Vollgeschossen, welche durch drei jeweils zweigeschossige Bereiche zusammengefügt sind. Der vordere und der rückwärtige Riegel werden schließlich durch zwei Baukörper am Lützowufer bzw. an der Wichmannstraße miteinander verbunden. Die beiden ebenfalls durch Baugrenzen definierten Baukörper weisen jeweils drei Vollgeschosse und eine Tiefe von 7,4 m auf.

Der gesamte Bereich westlich der rückwärtigen Baugrenze des Gebäuderiegels am Lützowplatz ist als Fläche A „Wohngebäude“ ausgewiesen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 sind hier nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe.

- Alle von Baugrenzen eingefassten Flächen sind als „überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt. Die übrigen Flächen – dies betrifft den knapp 16 m tiefen „Innenhof“ zwischen vorderer und rückwärtiger Gebäudezeile, die „Gartenzone“ westlich des hinteren Riegels mit einer Tiefe von gut 10 m sowie eine kleine Fläche am Lützowufer – sind als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ ausgewiesen.
- Aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich eine zulässige Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 4.200 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von knapp 0,6 für das Vorhabengrundstück. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 darf die durch Baukörperausweisung bestimmte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Aus der Multiplikation der überbaubaren Grundstücksflächen mit der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich rechnerisch eine planungsrechtlich zulässige Geschossfläche (GF) von ca. 26.200 m². Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,6.

- Für die gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche des „Innenhofes“ ist eine Fläche für Tiefgaragen mit zwei Geschossen festgesetzt.
- Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Teilflächen des Lützowufers, des Lützowplatzes und der Wichmannstraße sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Hinsichtlich der dargestellten Nutzungsmaße ist zu berücksichtigen, dass die Ausweisung der Baukörper im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE einen gewissen, wenn auch nicht allzu großen Spielraum gegenüber der konkreten Vorhabenplanung aufweist. Dies ist der praktischen Erfahrung geschuldet, dass im Zuge der Vorhabenrealisierung häufig noch geringfügige Änderungserfordernisse auftreten. Bei einer zu engen Baukörperausweisung kann dies unmittelbar zu Nichtübereinstimmungen zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen und Vorhaben führen. Dies gilt es im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung zu vermeiden.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE festgesetzten Baugrenzen sind in der Planunterlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE dargestellt.

Vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE wies der Bebauungsplan Nr. II-60 vom 18.02.1965 für den Plangeltungsbereich ein Kerngebiet mit zulässiger Baustufe V/4 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 fest.

I.2.4 Altlasten

Das Vorhabengrundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt verzeichnet. Mit Trümmerschutt ist in Teilbereichen des Grundstücks zu rechnen.

I.2.5 Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

I.3. Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg¹ bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Die Hauptstadtregion soll gemäß § 3 (Zentrale Orte) Abs. 1 LEPro nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 als Rechtsverordnung in Kraft getreten (GVBl. S. 182). Als gemeinsamer Raumordnungsplan der beiden Länder löst er die bisherigen Landesentwicklungspläne: Landesentwicklungsplan LEP I - Zentralörtliche Gliederung, den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) und den Landesentwicklungsplan für Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) ab.

Mit dem LEP B-B für die „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

Der Kern der neuen Entwicklungsstrategie ist die Konzentration auf vorhandene leistungsfähige Strukturen im Raum. Dies erfordert, Prioritäten in der Wirtschaft, Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft und beim Technologietransfer zu setzen und die räumliche Entwicklung auf Schwerpunkte auszurichten (Leitbild „Stärken stärken“). In der Bauleitplanung soll dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung gefolgt werden. Das bisherige Zentrale-Orte-System mit der Metropole Berlin wird grundsätzlich beibehalten.

Da das Plangebiet nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung liegt, ist gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen möglich. Außerdem trägt die Planung dem Grundsatz (G) 4.1 Rechnung, wonach einer Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

¹ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019f.), stellt für das Plangebiet sowie für die angrenzenden Flächen eine gemischte Baufläche M2 dar. Der Straßenzug Schillstraße – Lützowplatz ist nicht als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang des Landwehrkanals ist ein übergeordneter öffentlicher Grünzug dargestellt. Außerdem enthält der FNP die Darstellung einer geplanten Verlängerung der U-Bahnlinie 3 mit Bahnhof am Lützowplatz, deren Trasse jedoch nicht das Vorhabengrundstück tangiert.

I.3.3 Landschaftsschutzprogramm und Landschaftspläne

I.3.3.1 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm

Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Naturschutzgesetzes formuliert das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350), für den Bereich des Plangebietes in thematischen Programmplänen u.a. die nachfolgenden relevanten Zielsetzungen und Maßnahmen:

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet wird als *Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung* dargestellt. Es gelten folgende Anforderungen an Nutzungen:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung mit folgenden Anforderungen:

- Emissionsminderung,
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Dieser Teilplan ordnet das Plangebiet innerhalb der *städtisch geprägten Räume* dem *Innenstadtbereich* zu. Es gelten folgende Anforderungen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

In diesem Teilplan befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der *bebauten Bereiche*. Für Wohnquartiere gilt hinsichtlich der *Dringlichkeit der Verbesserung der Freiraumversorgung* die *Stufe III*, welche insgesamt auf eine durchschnittlich gute Freiraumversorgung hindeutet. Es gelten folgende Anforderungen für Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen.

Außerdem ist das Plangebiet den *Flächen mit zentralen Nutzungen* mit folgender Anforderung zugeordnet:

- Entwicklung und Neuanlage von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt und Aufenthaltsqualität.

Programmplan Landschaftsbild

Der Teilplan weist das Plangebiet ebenfalls als *Innenstadtbereich* innerhalb der *städtisch geprägten Räume* aus. Es gelten folgende Anforderungen:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertiger gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Der Lützowplatz ist außerdem als Maßnahmenschwerpunkt für die Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen dargestellt.

Die Karte „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ enthält für das Plangebiet keine Darstellungen. Der Landschaftsplan II-L-11 vom 26.02.2002 ist mit Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE für dessen Geltungsbereich außer Kraft getreten.

Das LaPro stellt eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen des Naturschutzes bezogene Ergänzung des Flächennutzungsplanes dar. Es enthält keine zwingenden Vorgaben für die Bebauungsplanung. Auch sind Bebauungspläne nicht, anders als beim Flächen-

nutzungsplan, aus dem LaPro zu entwickeln. Die Vorgaben des LaPro sind jedoch in das planungsrechtliche Abwägungsverfahren einzubeziehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-89 VE greift einige wesentliche Darstellungen des LaPro auf. Insbesondere wird durch einen hohen Anteil von Dachbegrünungsflächen (mind. 2.230 m²) und die Pflanzung von Bäumen (mind. 20 Stk.) die naturhaushaltswirksame Fläche erhöht und es wird ein Beitrag zur Kompensation einer hohen baulichen Dichte geleistet. Somit werden auch zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Die neue, repräsentativere bauliche Fassung des Lützowplatzes trägt zu dessen gestalterischer Aufwertung bei.

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten (vgl. III.1.).

I.3.3.2 Landschaftsplan

Bis zum Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE befand sich das Vorhabengrundstück innerhalb des festgesetzten Landschaftsplans II-L-11 vom 26.02.2002 (GVBl Nr. 18 vom 18.05.2002). Darin wurde der Ziel-Biotopflächenfaktor (BFF) für dieses Gebiet mit 0,6 ausgewiesen. Dieser Wert ging aus der ursprünglich mit dem inzwischen eingestellten Bebauungsplanverfahren II-141a verfolgten Planung eines allgemeinen Wohngebiets hervor. Für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE verfolgte gemischte bauliche Nutzung mit höherer Dichte wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur als zuständiger Fachbehörde ein Ziel-BFF von 0,4 zu Grunde gelegt.

Aufgrund der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE und ergänzender Regelungen im Durchführungsvertrag konnte für das Plangebiet ein BFF von 0,43 gesichert werden. Daher wurde der Landschaftsplans II-L-11 für den Bereich des Plangebiets mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE außer Kraft gesetzt.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Am 29. März 2011 hat der Senat von Berlin den neuen Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr beschlossen. In der Karte zum übergeordneten Straßennetz, „Bestand 2011“ sind die Verkehrsachse Klingelhöferstraße – Lützowplatz – Schillstraße – An der Urania sowie auch das Lützowufer östlich des Lützowplatzes als Straßen der Verbindungsstufe II (übergeordnete Straßenverbindung) ausgewiesen. In der Karte „Einstufung 2025“ sind diese Straßenzüge hingegen als besondere örtliche Straßenverbindungen (in der Innenstadt) dargestellt. Außerdem sind Klingelhöferstraße, Schillstraße und An der Urania nach der Karte „Radverkehrsnetz“ Teil des Fahrradrouthenhauptnetzes. Schließlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des vorhandenen innerstädtischen Parkraumbewirtschaftungsgebiets.

Am 12. April 2011 hat der Berliner Senat den neuen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. In Fortführung des StEP Zentren 2020 (März 2005) sollen weiterhin die städtischen Zentren erhalten und gestärkt werden, der motorisierte Verkehr vermieden, die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt und großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadt- und zentrenverträglich integriert werden. Das bewährte, hierarchisch gegliederte, poly-

zentrale Zentrumsystem bildet die Grundlage des StEP Zentren 3. Das Plangebiet ist nach der Karte „Zentrenkonzept – Zentrenhierarchie“ Teil der City-West und liegt in Randlage zum Zentrumsbereichskern Zoo / Kurfürstendamm / Tauentzienstraße. Auch die City-Ost mit dem Zentrumsbereichskern Potsdamer- / Leipziger Platz ist nur unweit entfernt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-89 VE hat keine Auswirkungen auf den StEP Zentren 3.

Andere Stadtentwicklungspläne, etwa der StEP Industrie und Gewerbe oder der StEP Wohnen enthalten keine Darstellungen mit unmittelbarer Relevanz für das Plangebiet.

I.3.5 Bezirksentwicklungsplanung

Nach der Fusion der früheren Bezirke Tiergarten, Wedding und Mitte wurden die ehemals fünf Bereichsentwicklungspläne (BEP) zusammengefasst und zu einer Bezirksentwicklungsplanung weiter entwickelt. Der Bezirksentwicklungsplan wurde am 18. November 2004 (samt Dissensplan) von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossen. Dieser stellt in seinem Nutzungskonzept für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Art der Nutzung *Wohnen W1* mit einer Geschossflächenzahl größer 1,5 dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-41 VE folgte dieser noch auf der ausschließlichen Wohnnutzung im Bestand beruhenden Darstellung insofern nicht, als der Anteil der geplanten gewerblichen Nutzungen den Wohnanteil deutlich überwog. Diese Entwicklung wurde auch durch andere Bauvorhaben in der Umgebung („Köbisdreieck“ und „Klingelhöferdreieck“) vollzogen, in welchen das Wohnen ebenfalls zugunsten anderer Nutzungen (Geschäftshäuser, Botschaften, CDU-Parteizentrale) reduziert wurde. Mit der nunmehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE geplanten wesentlichen Erhöhung des Wohnanteils wird einem wichtigen Leitbild der Bezirksentwicklungsplanung, nämlich der Sicherung des Wohnstandortes Mitte, wieder deutlicher Rechnung getragen.

Der Lützowplatz ist im sektoralen Fachplan „Grün- und Freiflächen“ (BVV-Beschuss v. 18.06.2009) als öffentliche Grünfläche verzeichnet, entlang des Landwehrkanals sind „grüne Hauptwege“ und „bezirkliche Grünverbindungen“ dargestellt.

I.3.6 Planwerk Innere Stadt

Mit dem Planwerk Innere Stadt (Senatsbeschluss vom 11. Januar 2011) wird ein komplexer Planungsansatz verfolgt, bei dem es um die Berücksichtigung der Dynamik der Stadtentwicklung geht, die ihren Ausdruck auch, aber nicht allein in Städtebau und Architektur findet. Das Planwerk definiert sechs räumliche Schwerpunkte, auf denen der stadtplanerische Fokus in den kommenden Jahren liegen wird. Der Lützowplatz und das Plangebiet befinden sich innerhalb des Schwerpunktraums „City West“ (an dessen südöstlichem Rand).

Die City West ist als einer der beiden großen Zentrumsbereiche der Stadt ein wesentlicher Imagefaktor für die überregionale Attraktivität und Bedeutung der Metropole Berlin. Die Potenziale der City West als Einkaufsstandort, als Ort touristischen Interesses, als Standort für Bildung, Kultur, Wissenschaft und Büronutzungen sowie als herausgehobener Wohnstandort sollen weiter gestärkt werden. Die vorhandene, historisch geprägte, typische Struktur der Nutzungsmischung und -vielfalt soll erhalten und verbessert werden.

Für das Vorhabengrundstück ist im Planwerk noch eine Neubebauung auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE (als zum Zeitpunkt des o.g. Senatsbeschlus-

ses abgestimmte Planung) dargestellt. Weitere allgemeine Ziele des Planwerks Innere Stadt, welche auch für das Plangebiet Anwendung finden können, sind:

- Nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale,
- Bewahrung und Qualifizierung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort für sozial unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

I.4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Lützowplatz und die ihn umgebende Bebauung sind als stadtgestalterisch bedeutsamer innerstädtischer Bereich einzuordnen. Der Platz hatte zur Jahrhundertwende eine fast geschlossene Randbebauung mit vier- bis fünfgeschossigen gründerzeitlichen Gebäuden und war eine begehrte Wohnadresse. In den Jahren 1943 bis 1945 wurde die Platzrandbebauung nahezu vollständig zerstört. In den Nachkriegsjahren bis zum Ende der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts war die Entwicklung des Gebiets um den Lützowplatz durch die Nord-Süd-Verbindung (Westtangente) im Rahmen der Ideologie der „autogerechten Stadt“ geprägt. Im Zusammenhang mit der Wandlung der städtebaulichen Leitidee im Vorfeld der „Internationalen Bauausstellung Berlin 1987“ entstand im Prozess der Stadtreparatur nach den Plänen des Architekten O. M. Ungers die bisherige Wohnbebauung des Grundstücks. Deren gravierenden Baumängel schlossen aus Sicht des Eigentümers eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Da seitens des Eigentümers die Absicht bestand, das Grundstück aufgrund seiner sehr gut erschlossenen zentralen Lage in der City-West einer intensiveren innerstädtischen Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro- und Hotelnutzung zuzuführen, wurden in Abstimmung zwischen dem Bezirksamt Mitte und dem Investor zunächst städtebauliche Untersuchungen zu einer verträglichen und angemessenen baulichen Dichte und einem realistischen Wohnanteil auf dem Baugrundstück durchgeführt. Im Anschluss daran wurden die städtebauliche und architektonische Ausformulierung und die Nutzungsverteilung im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens konkretisiert.

Städtebauliche Tragfähigkeitsuntersuchung

Zur Ermittlung einer Zielvorgabe der baulichen Dichte (GFZ) wurden die Dichtewerte im Bestand untersucht.² Zum Untersuchungsbereich gehörten dabei neben dem Vorhabengrundstück und dem westlich bis zur Landgrafenstraße anschließenden übrigen Blockbereich auch die südlich bzw. südöstlich angrenzenden Blockbereiche zwischen Landgrafenstraße und Schillstraße bzw. zwischen Schillstraße und Einemstraße, ebenso die nördlich des Landwehrkanals angrenzenden Blockbereiche einschließlich des „Klingelhöferdreiecks“ (begrenzt durch Klingelhöfer-, Cornelius- und Stülerstraße) und des „Köbisdreiecks“ (zwischen Klingelhöfer-, Köbis- und Von-der-Heydt-Straße).

Die Dichterermittlung wurde einerseits unter Betrachtung vollständiger städtebaulicher Blockeinheiten und andererseits mittels der Untersuchung eines etwa 60 m tiefen Grundstücksstreifens entlang der zentralen Straßenachse Schillstraße – Lützowplatz – Klingelhöferstraße durchgeführt. Da eine Tiefe von 60 m der des Vorhabengrundstückes entspricht, lassen die

² Urbanistica Berlin: „Städtebauliche Tragfähigkeitsuntersuchung – Potential der baulichen Dichte des Grundstückes Lützowplatz 2-18“, Berlin, Juni 2004

in dieser Tiefe ermittelten Dichtewerte Rückschlüsse auf die für den Betrachter im Stadtraum subjektiv wirksame Dichte zu. Für das dem Plangebiet südlich benachbarte Grundstück Wichmannstr. 24 / Schillstr. 9-10 wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 ermittelt, für das südöstlich gegenüberliegend Grundstück Schillstr. 8 eine GFZ von 4,5.

Im Ergebnis wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte für das konkurrierende Gutachterverfahren eine bauliche Dichte mit einer GFZ von 3,6 bis maximal 3,9 als angemessen angesehen. In Bezug auf die Geschossigkeit wurden für das Gutachterverfahren bewusst keine Vorgaben gemacht.

Ein vollständiger Ersatz für die zu diesem Zeitpunkt noch bestehende Wohnbebauung wurde nicht vorgegeben. Rechnerisch entspricht ein Wohnanteil von 35 % dem Durchschnitt vergleichbarer Quartiere im Umfeld. Dieser Wert sollte in der weiteren Planung in jedem Falle überschritten werden.

Gutachterverfahren Lützowplatz 2-18

Zur Konkretisierung eines städtebaulichen und architektonischen Entwurfs auf der Grundlage der oben dargestellten Vorgaben wurde unter der Leitung des Bezirksamtes Mitte, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der DIBAG Industriebau AG zwischen Februar und Mai 2005 ein Gutachterverfahren³ durchgeführt. Als Gutachter beteiligt waren das Büro Prof. O.M. Ungers + Partner, Berlin GmbH, das Büro Prof. Walter A. Noebel und das Büro Modersohn & Freiesleben Architekten BDA.

Übergeordnete Vorgabe für die Neubebauung war erneut der Leitgedanke der Stadtreparatur. Die westliche Kante des Lützowplatzes sollte räumlich, deutlicher gefasst werden. Die Neubebauung sollte bezüglich Funktion, Gestalt und Identitätsstiftung den Ansprüchen des Ortes an Urbanität angemessen sein und eine bauliche Vermittlung zu dem nördlich des Landwehrkanals angrenzenden Tiergartenviertel formulieren. Eine Verbindung und Vermittlung zwischen der heterogenen Umgebungsbebauung südlich und nördlich des Kanals war anzustreben. Eine verträgliche und angemessene Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe war im Sinne einer nachhaltigen Reurbanisierung der Innenstadt zu gewährleisten.

Im Ergebnis des Gutachterverfahrens wurde der Entwurf des Büros Modersohn & Freiesleben als inhaltliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE gewählt. Dieser Entwurf wurde im Wesentlichen aus folgenden Gründen favorisiert:

- ruhige und städtebaulich wirksame Fassung des Lützowplatzes, ohne diesen Bereich übermäßig zu akzentuieren;
- städtebaulich verträgliche und sinnvolle Höhenentwicklung im Ergebnis der Prüfung am städtebaulichen Modell, die Alternativentwürfe sahen eine höhere Bebauung am Lützowplatz vor;
- sinnvolle und klare Nutzungsgliederung mit Geschäftshäusern am Lützowplatz und Wohnen im rückwärtigen Bereich, untergliedert durch einen gestalteten Innenhof;
- hohe Qualität der Raumbildung im Innenhof, Schaffung einer „guten Adresse“;
- qualitativ hochwertige Wohnflächen mit guten Besonnungsverhältnissen und variabel gestaltbaren Grundrissen;

³ Urbanistica Berlin: „Gutachterverfahren Lützowplatz 2-18 – Auslobung“, Berlin, 10.02.2005; „Ergebnisprotokoll der Preisgerichtssitzung des Gutachterverfahrens Lützowplatz 2-18“, Berlin 23.05.2005; „Bericht über die Gutachterarbeiten“, Berlin 20.05.2005

- höchster Anteil an Wohnnutzung, für über 75 % der vorhandenen Wohnfläche wird Ersatz geschaffen, dies bei der im Vergleich geringsten baulichen Dichte mit einer GFZ von ca. 3,4.

Modifikation der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-41 VE ist seit 12. August 2009 rechtskräftig (vgl. I.2.3). Bereits im Jahr 2008 wurde ein Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte und dem Vorhabenträger, der DIBAG Industriebau AG, München, geschlossen. Es liegt eine Baugenehmigung vom Dezember 2009 vor, das Vorhaben wurde jedoch bislang nicht umgesetzt. Lediglich die Freimachung des Grundstücks ist bereits teilweise (im rückwärtigen Grundstücksteil) erfolgt.

Aufgrund der geänderten Nachfragesituation hat der Vorhabenträger seine Planung modifiziert. Ausschlaggebend ist eine sehr großen Nachfrage nach Wohnungsangeboten in zentraler innerstädtische Lage bei gleichzeitigem leichten Rückgang des Bedarfs an Büro- und Hotelimmobilien.

Vorrangig beabsichtigt der Vorhabenträger deshalb, das bisherige Verhältnis von etwa zwei Drittel der Geschossfläche für Büro- und Geschäftsnutzungen zu einem Drittel Geschossfläche für Wohnungen zugunsten des Wohnungsbaus zu verändern. Nunmehr ist eine Geschossfläche von ca. 13.400 m² für das Wohnen und von ca. 11.200 m² für die gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Dies erfordert zugleich eine Modifikation der bisher vorgesehenen städtebaulichen Figur, um noch bessere Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot zu schaffen. Im Wesentlichen ist anstelle der bisherigen rückwärtigen Riegelbebauung mit relativ schmalen Innenhof eine nach Westen offene, kammartige Zeilenstruktur beabsichtigt. Durch die Öffnung zu den Wohnfreiflächen der angrenzenden Bebauung entsteht ein wesentlich größerer, zusammenhängender Freiraum im Blockinnenbereich, welcher sich hinsichtlich Belichtung, Sonneneinstrahlung, Belüftung und Kleinklima vorteilhaft auswirkt. Lärmtechnisch noch günstiger stellt sich darüber hinaus die vollständige bauliche Abschirmung der innen liegenden Fassadenbereiche dar.

Mit Schreiben vom 3. Mai 2012 an das Bezirksamt Mitte hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE gestellt und sich dazu bereit erklärt, die erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 21.08.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE beschlossen (ABI. Nr. 37 / 31.08.2012 S. 1597) beschlossen.

Am 24.09.2012 wurde das geänderte Vorhaben im Baukollegium der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt präsentiert. Im Ergebnis wurde das Konzept einstimmig als schlüssig, verständlich und urban bezeichnet. Die städtebauliche Dichte wurde als dem Ort angemessen angesehen. Die Wohnqualität wurde nicht in Frage gestellt. Eine Weiterführung des Planverfahrens auf Grundlage der vorgestellten Vorhabenplanung wurde befürwortet.

II. Planinhalt und Abwägung

II.1. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

II.1.1 Bisheriges Vorhaben

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE zugrunde liegende Projekt sah einen geschlossenen Baublock mit überwiegend sieben Vollgeschossen vor. Dieser Block bestand im Prinzip aus zwei Bebauungsriegeln mit zwei seitlichen Verbindungsbauten. Die vordere Zeile wies eine Bebauungstiefe von rd. 21 m auf und verlief straßenbegleitend entlang des Lützowplatzes, zwischen dem Lützowufer und der Wichmannstraße. Das oberste (siebte) Vollgeschoss war in Form eines dreigeteilten, vorder- und rückseitig zurücktretenden Staffgeschosses ausgebildet.

Diese geplante gewerbliche Bebauung wies nach der Vorhabenplanung eine Geschossfläche (GF) von ca. 16.000 m² auf und diente nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE (Fläche B) der Aufnahme von Geschäfts- und Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes (vgl. I.2.3).

Parallel zur vorderen Zeile war ein zweiter, rückwärtiger Wohnbebauungsriegel vorgesehen. Aus einem geschlossenen, zweigeschossigen Sockel mit Townhouses sollten dabei vier aufgesattelte Aufbauten mit insgesamt sieben Vollgeschossen aufragen. Verbunden werden sollten die beiden Zeilen durch zwei dreigeschossige Wohngebäude entlang des Lützowufers und der Wichmannstraße. Die GF für Wohnen betrug nach der Vorhabenplanung insgesamt ca. 8.500 m².

Der Innenhof zwischen den beiden Zeilen wies eine Tiefe von ca. 16 m auf. Zwischen rückwärtiger Zeile und westlicher Grundstücksgrenze schloss sich eine etwa 10 m tiefe, dem Wohnen zugeordnete Gartenfläche an. Als weitere Begrünungsmaßnahmen waren u.a. Baumpflanzungen im Innenhof sowie Dachbegrünungen vorgesehen.

Der ruhende Verkehr sollte vollständig in einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrten am Lützowufer und der Wichmannstraße untergebracht werden.

II.1.2 Neues Nutzungs- und Bauungskonzept

Während sich die Nachfrage nach Büroimmobilien in Berlin tendenziell eher etwas abgeschwächt hat und insbesondere im Hotel- und Gastronomiesegment eine gewisse Sättigung eingetreten ist, besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungsangeboten. Gemäß der Koalitionsvereinbarung der neuen Landesregierung für die Legislaturperiode 2011-2016 bedarf die wachsende Metropole Berlin verstärkt öffentlicher und privater Neubauvorhaben. Ziel der Regierung ist es, dass in den kommenden fünf Jahren 30.000 neue Wohnungen im Innenstadtbereich errichtet werden.

Die DIBAG Industriebau AG hat ihr Vorhaben zugunsten eines deutlich höheren Wohnnutzungsanteils mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen umgeplant und die städtebauliche Figur im Hinblick darauf angepasst.

Grundsätzlich unverändert bleibt dabei, dass entlang des Lützowplatzes eine klare Bauungskante in Form eines siebengeschossigen, geschlossenen Riegels für Büro- und Geschäftsnutzungen entstehen soll. Diese Bebauung besteht aus zwei symmetrisch zueinander angeordneten Segmenten, welche mittig durch einen schmaleren, gegenüber den sonstigen

Baufluchten zurücktretenden Verbinder zusammengefügt werden, welcher zugleich den zentralen Zugang zum rückwärtigen Wohnbereich beinhaltet. Außerdem wird die straßenseitige Fassade durch zwei weitere Rücksprünge gegliedert.

Im Gegensatz zur bisherigen Planung können die beiden obersten Geschosse der Bebauung am Lützowplatz nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch Wohnzwecken dienen. Dies ist jedoch nach den dem Durchführungsvertrag anliegenden Projektplänen (Grundrisse) nicht beabsichtigt. Die unteren fünf Vollgeschosse dienen weiter ausschließlich der Aufnahme gewerblicher Nutzungen.

Die weitere Bebauung folgt einem anderen Prinzip als bislang. Vorgesehen sind vier sich kammartig, orthogonal an den vorderen Riegel angliedernde Wohnzeilen mit ebenfalls je sieben Geschossen. Die Wohngebäude werden konsequent nach Süden ausgerichtet und die Wohnhöfe werden nach Westen geöffnet, um die Belichtung und Besonnung für die Bewohner zu optimieren. Die beiden äußeren Zeilen verlaufen straßenbegleitend entlang des Lützowufers bzw. der Wichmannstraße und schaffen durch die unmittelbare Anbindung an die Brandwände der jeweils westlich anschließenden Bestandswohngebäude einen insgesamt geschlossenen Baublock zwischen Lützowplatz und Landgrafenstraße. Komplettiert wird die städtebauliche Figur durch zwei weitere, innen liegende Wohnzeilen, wobei der Rhythmus des Abstandes der vier Riegel zueinander weitestgehend gleichmäßig ist.

Die Geschossfläche (GF) für Büro- und Geschäftsnutzungen beträgt nach der Vorhabenplanung nun nur noch ca. 11.200 m², während sich die GF für das Wohnen auf etwa 13.400 m² erhöht hat. Wenn, wie nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich, auch die beiden obersten Geschosse des Riegels um Lützowplatz für das Wohnen genutzt würden, entstünde ein Verhältnis von ca. 8.000 m² GF für Büro- und Geschäftsnutzungen und 16.500 m² GF für die Wohnnutzung. Insgesamt wurde die Geschossfläche gegenüber dem bisherigen Vorhaben geringfügig vermindert. Damit ist die bauliche Dichte weiterhin hoch, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Wohnen wurden jedoch erheblich verbessert. Während die ursprüngliche Baukonzeption eine Abriegelung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung vorsah, öffnet sich die städtebauliche Figur nun nach Westen.

Dies hat wesentliche Vorteile. Zum einen wird die Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungssituation für das Wohnen insgesamt deutlich verbessert, welche sich bei der zuvor geplanten Bebauung vor allem für die zum Innenhof orientierte Ostseite des rückwärtigen Riegels nicht als optimal darstellte. Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zwischen den vier Zeilen sowie zu den Nachbargrundstücken durch das Vorhaben grundsätzlich eingehalten werden (s. Anlage), während zuvor im Blockinneren einige Abstandsflächenüberdeckungen vorlagen.

Zum anderen wird eine optische Verbindung zu den westlich benachbarten Wohnfreiflächen geschaffen, welche dazu führt, dass der Blockinnenbereich in seiner Gesamtheit gestalterisch wirksam wird und somit eine wesentlich großzügigere Wahrnehmung des Freiraums entsteht. Insgesamt stellt sich der Innenraum des Blocks etwas weniger städtisch verdichtet dar, als es mit dem relativ schmalen Innenhof und der ebenfalls eher linear wirken Gartenzone der Fall war, sondern ist aufgelockerter und offener.

Die Wohnfreiflächen sollen weiterhin, mit Ausnahme der erforderlichen Wege, Platzflächen und Einfahrten, begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden. Durch eine Verschiebung der Feuerwehrezufahrt um ca. 3 m wird entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück die Pflanzung einer durchgehenden Baumreihe ermöglicht. Für knapp zwei Drittel der Dach-

flächen ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen werden durch textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Eine weitere wesentliche Verbesserung im Hinblick auf die Wohnqualität ergibt sich durch die vollständige bauliche Abschirmung des Innenhofes gegenüber dem Straßenverkehrslärm. Für das bisherige Vorhaben ergaben sich für die westliche Fassade der Wohnbebauung tagsüber Werte von bis zu 57,5 dB (A). Im Innenhofbereich wurden überwiegend Werte bis zu 47,5 dB (A) ermittelt. Nach der neuen Baukonzeption liegt hingegen die Lärmimmission für den gesamten Blockinnenbereich nach schallgutachterlicher Ermittlung tagsüber wie nachts unter 45 dB (A), so dass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) generell sicher eingehalten werden.

Für die straßenseitigen Fassaden, insbesondere am Lützowplatz, sind zwar weiterhin deutlich höhere Lärmbelastungen zu verzeichnen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Lärmsituation durch den Rückgang der Verkehrsbelastung auf dem Straßenzug Schillstraße – Lützowplatz um 17 % von 2005 – 2009 bereits verbessert hat. Weiterhin ist unmittelbar am Lützowplatz, mit Ausnahme der beiden obersten Geschosse, keine Wohnnutzung zulässig. Für die Gebäudeteile mit Wohnnutzung in den Knotenpunktbereichen Lützowplatz / Lützowufer bzw. Wichmannstraße liegen die Pegelwerte unter 67 dB (A) am Tag und 55 dB (A) in der Nacht und somit unterhalb einer als gesundheitsgefährdend angesehenen Lärmbelastung. Für alle straßenseitigen Fassadenbereiche, für welche die Orientierungswerte überschritten werden, sollen Regelungen zum passiven Schallschutz in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Insgesamt werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Ansprüche des ruhenden Verkehrs werden weiterhin durch den Bau einer Tiefgarage erfüllt, welche die geringstmöglichen Belastungen für das Umfeld zur Folge hat, da die Geräuschemissionen nach Einfahrt der Fahrzeuge baulich abgeschirmt werden. Die Anzahl der Stellplätze soll aufgrund der deutlich gestiegenen Zahl der Wohneinheiten von ca. 190 auf ca. 235 erhöht werden. Dennoch ist mit der Veränderung der Nutzungsanteile von Wohnen und Gewerbe / Büros eine Reduzierung des durch das Vorhaben ausgelösten Kfz-Verkehrsaufkommens verbunden (vgl. III.2.2.2).

Auch mit den dargestellten Änderungen wird das Vorhaben den städtebaulichen Vorgaben des Gutachterverfahrens von 2005 gerecht. Wie bislang gilt, dass sich die geplante Bebauung in den vorgegebenen, hochgradig urban verdichteten und durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut erschlossenen innerstädtischen Kontext der City-West einfügt. Das beabsichtigte Nutzungsmaß bewegt sich innerhalb der im Bestand der näheren Umgebung vorzufindenden städtebaulichen Dichten⁴. Das Vorhaben ist der zentralen Lage an einem stadtgestalterisch bedeutsamen innerstädtischen Ort wie dem Lützowplatz, welcher außerdem an einer bedeutsamen innerstädtischen Straßenachse liegt, angemessen. Ihm liegt ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Konzept zugrunde, welches durch dezidierte Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gesichert werden sollen.

Weiterhin wird eine angemessene westliche Raumfassung des Lützowplatzes geschaffen, die bezüglich Funktion, Gestalt und Identitätsstiftung den Ansprüchen des Ortes an Urbanität gerecht wird und den baulichen Übergang zum nördlich des Landwehrkanals angrenzenden Tiergartenviertel formuliert. Die Neubebauung stellt eine Verbindung und Vermittlung zwi-

⁴ vgl. Dichteuntersuchung 2006, Urbanistica Berlin

schen der heterogenen Umgebungsbebauung südlich und nördlich des Kanals her. Die Höhenentwicklung bezieht sich auf die jeweils angrenzende Bebauung.

Nach wie vor gewährleistet die Planung eine verträgliche und angemessene Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe im Sinne einer nachhaltigen Reurbanisierung der Innenstadt, mit einem deutlichen Schwerpunkt auf der Stärkung des innerstädtischen Wohnens mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen. Nach derzeitigem Stand der Planung werden ca. 128 Wohneinheiten geschaffen. Damit wird ein substanzieller Beitrag zu einer weiteren Belebung des Zentrums auch jenseits von Geschäfts- und Unterhaltungsnutzungen sowie zur Steigerung der Neubauwohnungsaktivitäten geleistet.

II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die AV-FNP⁵ legen bei der Beurteilung der Entwicklungsfähigkeit von im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten aus den Darstellungen des FNP die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung zu Grunde. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE soll auf deren Anwendung jedoch verzichtet werden (gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die zulässige Nutzung soll stattdessen vorhabenkonkret – durch die Festsetzung einer Fläche für Wohngebäude und einer Fläche für Geschäfts- und Bürogebäude sowie ergänzender Textfestsetzungen – bestimmt werden. Im Sinne einer nachvollziehbaren Auslegbarkeit von Begriffen und Inhalten soll nachfolgend dennoch auf die Maßgaben der AV-FNP Bezug genommen werden.

Gemäß Pkt. 3.2.1 AV-FNP sind M2-Flächen dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und Dichte vorgesehen ist. Sie tragen den Charakter eines Mischgebietes oder der Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung.

Wie bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE ist auch weiterhin eine gemischte Nutzungs- und Bauungsstruktur in zentraler Lage mit der Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes einerseits sowie Wohngebäuden andererseits geplant. Weitere innenstadtypische Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltung und Vergnügungstätten sollen nach wie vor ausnahmsweise zulässig sein. Daraus resultiert eine Mischung verschiedener Baugebiete im o.g. Sinne ohne prägende Hauptnutzung. Die für ein Mischgebiet charakteristische Gleichrangigkeit von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe ist gewahrt; keine der beiden Nutzungskategorien ist lediglich untergeordnet.

Nach den AV-FNP⁶ können sowohl Misch- wie Kerngebiete als Regefall aus der Darstellung gemischte Baufläche M2 entwickelt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-89 VE soll weiterhin eine hohe Nutzungsintensität und Dichte ermöglichen, welche aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und im Kontext mit dem ebenso intensiv genutzten städtebaulichen Umfeld in einer verdichteten Innenstadtlage steht. Außerdem bleibt das Baugebiet mit 0,7 ha deutlich unterhalb des „Schwellenwertes“ von 3 ha im Sinne des ersten Grundsatzes für die Entwicklung von Bebauungsplänen

⁵ Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673)

⁶ Abbildung A „Entwicklungsrahmen FNP (Übersicht)“

der AV-FNP. Aus diesen Gründen bleiben Funktion und Wertigkeit der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt. Gleiches gilt aufgrund der Nutzungsgliederung und der baulichen Verkehrslärmabschirmung für die Anforderungen des Immissionsschutzes.

Die an die Baufläche angrenzenden Teilflächen der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind als örtliche Straßen gemäß AV-FNP grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

Dem in § 8 Absatz 2 BauGB formulierten Entwicklungsgebot wird durch die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE Rechnung getragen. Er kann aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

II.3. Abwägung, Begründung der Festsetzungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE lag eine qualifizierte städtebauliche Planung zugrunde, welche in einem sachgerechten, abgeschlossenen Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert wurde. Mit dem neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 1-89 VE sollen die rechtskräftigen Festsetzungen nur insoweit geändert werden, als es die dargestellten Änderungen des Vorhabens erfordern. Dies bedeutet, dass Änderungserfordernisse insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der den einzelnen Baukörpern zuzuordnenden Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestehen. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung können hingegen weitestgehend beibehalten werden.

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der Nutzung erfolgt vorhabenkonkret durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Auf die Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 – 11 der Baunutzungsverordnung wird verzichtet. Dies ist erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan – im Gegensatz zur „klassischen“ Angebotsplanung“ – kein relativ weites Nutzungsspektrum eröffnen soll, sondern die planungsrechtliche Zulässigkeit auf diejenigen Nutzungen beschränken soll, die seitens des Vorhabenträgers tatsächlich beabsichtigt sind. Somit sind nur die konkret festgesetzten Nutzungen Gegenstand der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der städtebaurechtlichen Beurteilung des Vorhabens im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB.

Das Vorhabengebiet wird entsprechend dem der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept in die Flächen A „Wohngebäude“ und B „Geschäfts- und Bürogebäude“ gegliedert, um die beabsichtigte Nutzungszonierung mit Büro-, Hotel- und Gastronomienutzung am verkehrsreichen Lützowplatz und Wohnnutzung ganz überwiegend im ruhigeren rückwärtigen Bereich zu gewährleisten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhabengrundstück und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Diese Regelung kommt hier durch die konkrete Festsetzung der Nutzungsarten ohne Baugebietsfestsetzung zur Anwendung.

TF 1: Auf der Fläche mit der Bezeichnung A sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe.

Die Festsetzung sichert die Umsetzung der oben erläuterten städtebaulichen Konzepts. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für Freie Berufe dient der Flexibilität in der späteren Anwendung des verbindlichen Planungsrechts. Somit besteht z.B. die Möglichkeit, im Einzelfall Wohnen und Arbeiten räumlich miteinander zu verbinden. Die Ausnahmeregelung eröffnet die Möglichkeit einer planerischen Feinsteuerung im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durch den Plangeber.

TF 2: Auf der Fläche mit der Bezeichnung B sind allgemein zulässig:

- 1. Geschäfts- und Bürogebäude,**
- 2. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 3. Wohnungen nur im sechsten und siebten Vollgeschoss.**

TF 3: Auf der Fläche mit der Bezeichnung B sind ausnahmsweise zulässig:

- 1. Einzelhandelsbetriebe,**
- 2. sonstige Gewerbebetriebe,**
- 3. Anlagen für Verwaltungen,**
- 4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.**

Die Festsetzungen dienen ebenfalls Sicherung des städtebaulichen Konzepts. Im sechsten und siebten Vollgeschoss des vorderen Gebäuderiegels ist nun neben den unter Pkt. 1 und 2 der textlichen Festsetzung Nr. 2 genannten Nutzungen aus städtebaulichen Gründen prinzipiell auch Wohnen zulässig. Die Attraktivität von Wohnungen in den beiden oberen Geschossen ergibt sich vor allem aus der guten, unverstellten Sicht auf den auf den grünen Lützowplatz und weiter entlang des Landwehrkanals nach Osten. Diese visuelle Offenheit und Weitläufigkeit ist ansonsten bei innerstädtischen Wohnungen selten und meistens nur bei Hochhauswohnungen gegeben. Somit könnte hier ein besonderes Wohnangebot geschaffen werden, welches jedoch quantitativ dem übrigen Angebot deutlich untergeordnet ist. Gleichzeitig sind hier jedoch erhöhte Verkehrslärmbelastungen zu verzeichnen. Diesen ist durch entsprechende Anforderungen an die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse und den passiven baulichen Schallschutz (vgl. III.4.3) zu begegnen, um die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Ersteres wird durch textliche Festsetzung (vgl. II.3.5), letzteres soll durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert werden. Schließlich ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass der Verkehr und der daraus resultierende Lärm am Lützowplatz in den vergangenen Jahren bereits zurückgegangen ist und künftig voraussichtlich weiter zurückgehen wird (vgl. III.4.).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird ein Nutzungsspektrum für mögliche Änderungen oder Ergänzungen zu einem späteren Zeitpunkt definiert. Mit dem Wechsel von Mietern oder Eigentümern des Gebäudes und ggf. geänderten Nutzungsabsichten ist somit nicht zwingend ein Erfordernis zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben. Die Bestimmung der Nutzungen als ausnahmsweise zulässig sichert ebenfalls eine Einzelfallentscheidungsmöglichkeit. Die Festsetzung dient der Flexibilität und Nachhaltigkeit der Planung in der Anwendung über einen längeren Zeithorizont.

Da die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Fläche B „Geschäfts- und Bürogebäude“ eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zulassen, ist im Hinblick auf die Rechtssicherheit und die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens außer-

dem ein Verweis auf den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich. Dieser erfolgt mit der textlichen Festsetzung Nr. 4:

TF 4: Auf der Fläche mit der Bezeichnung B sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Für die Fläche A ist diese Regelung nicht erforderlich, da hier ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Nach der konkreten, dem Durchführungsvertrag anliegenden Vorhabenplanung sind auf der Fläche B Büros und Dienstleistungen sowie, allerdings nur im ersten Vollgeschoss, kleinteilige Läden und Gastronomie vorgesehen.

II.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Vollgeschosse, Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen ebenfalls vorhabenkonkret und dienen der planungsrechtlichen Sicherung der unter Pkt. II.2.2 dargestellten städtebaulichen Figur. Die geplanten Baukörper werden durch Baugrenzen definiert, wobei in der Regel ein kleiner Spielraum für die konkrete gestalterische Ausarbeitung eingeräumt wird. Das heißt, die Baugrenzen sind im Sinne der vorausschauenden Vermeidung unnötiger späterer Änderungserfordernisse teilweise geringfügig weiter gefasst, als die Gebäudekubaturen nach der Vorhabenplanung. So wird nicht jede Feingliederung der Fassade durch Baugrenzen nachvollzogen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. Geringfügige gestalterische Änderungen sollen nicht automatisch ein Befreiungs- oder Planänderungsverfahren notwendig machen. Bei den Baugrenzen, die mit Straßenbegrenzungslinien zusammenfallen, kommen jedoch generell keine Abweichungen in Betracht.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt auch die geplanten Rücksprünge in den gesamten Fassaden entlang des Lützowplatzes sowie die Rücksprünge im siebten Vollgeschoss an der Ecke Lützowplatz / Wichmannstraße und auf der Hofseite, da es sich hierbei um wesentliche städtebauliche Gestaltungsmerkmale handelt. Auf einen Rücksprung der Fassade im siebten Vollgeschoss an der Ecke Lützowplatz / Lützowufer wurde entsprechend der Empfehlung des Baukollegiums zugunsten einer stärkere Eckbetonung verzichtet.

Insgesamt wird ein angemessener Spielraum für die bauentwurfliche Durcharbeitung im Detail eröffnet, gleichzeitig werden jedoch die Anforderungen an den Konkretisierungsgrad eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewahrt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird der Vorhabenplanung entsprechend auf sieben als Höchstmaß festgesetzt, für die Bereiche der Rücksprünge des obersten Geschosses auf sechs. Weitere Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind nicht erforderlich, da die Festsetzung der zulässigen Vollgeschossezahl bei Wohn- und Bürogebäuden zur städtebaulichen Höhenbegrenzung ausreicht. Überhöhte Geschosse sind hier nicht zu erwarten und auch nicht geplant. Die Bebauung am Lützowplatz erreicht nach Projektplanung eine Gesamthöhe (Attika ohne Technikaufbauten) von ca. 26,3 m. Die Höhe der Wohnzeilen beträgt ca. 23,7 m, im Bereich der sechsgeschossigen Gebäudeteile (Giebelseiten der inneren Wohnzeilen) ca. 20 m. Die Höhendifferenz zwischen gewerblichem und Wohnbauteil ist auf eine etwas größere lichte Raumhöhe der gewerblich zu nutzenden Geschosse zurückzuführen.

Eine zusätzliche Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Zum einen wird die Gebäudehöhe prinzipiell bereits durch die Festsetzung der Vollgeschosse begrenzt, da weder im Wohnungsbau, noch bei Geschäfts- und Bürogebäuden außergewöhnlich hohe, das übliche Maß sprengende Geschosshöhen zu erwarten sind. Zum anderen wäre eine Begrenzung der Gebäudehöhen sehr kompliziert und damit in der praktischen Anwendung schwer handhabbar. Nicht nur das Büro- und Geschäftsgebäude und die Wohngebäude weisen unterschiedliche Gebäudehöhen auf; die Maximalhöhen differieren auch auf Grund mehrerer technischer Dachaufbauten sowie unterschiedlicher Vollgeschossezahlen (VI und VII) bei den beiden mittleren Wohnzeilen. Eine generalisierende Höhenfestsetzung würde dazu führen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Zusammenwirken mit der Baukörperfestsetzung (ausdrückliche Festsetzung i.S.v. § 6 Abs. 8 BauO Bln) teilweise eine Nichteinhaltung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen ermöglichen könnte. Um dies auszuschließen wäre eine sehr differenzierte und detaillierte Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, welche wiederum die Gefahr von Planänderungserfordernissen selbst bei geringfügigen Änderungen der Projektplanung beinhaltet. Deshalb erfolgt eine faktische Begrenzung der möglichen Höhen baulicher Anlagen durch die textliche Festsetzung Nr. 15 (vgl. II.3.4), welche bis auf geringfügige Ausnahmen die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen vorschreibt.

Die zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorhabenkonkreten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zeichnerisch bestimmt. Die durch die Bauköperausweisung umfasste Fläche hat eine Größe von ca. 3.930 m². Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von ca. 7.225 m² einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,54.

Die durch Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Eine zusätzliche numerische Festsetzung der GR oder der GRZ ist nicht erforderlich.

Aus Gründen der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit wird auf die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche mit der nachfolgenden textlichen Festsetzung Nr. 5 ausdrücklich hingewiesen:

TF 5: Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Aus der Multiplikation der GR mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergäbe sich eine Geschossfläche (GF) von ca. 27.300 m². Die entspräche einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 3,78.

Nach der konkreten Projektplanung, welche Anlage zum Durchführungsvertrag wird, beträgt die GF nach derzeitigem Stand der Planung jedoch nur knapp 24.600 m². Die Differenz ergibt sich aus der oben dargestellten, etwas großzügigeren Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Darstellung architektonischer Feingliederungen.

Da das Vorhaben ohnehin bereits eine hohe städtebauliche Dichte aufweist, soll diese auf das für dessen Umsetzung erforderliche Maß beschränkt werden. Außerdem soll angesichts der Erhöhung des Wohnanteils keinesfalls eine über das nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE hinausgehende Verdichtung ermöglicht werden. Deshalb erfolgt

eine vorhabenkonkrete Festsetzung der Geschossfläche auf 24.600 m² als Höchstmaß. Dies entspricht einer GFZ von ca. 3,4.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen um bis zu 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die durch die Bauköperausweisung bestimmte Grundfläche hat eine Größe von ca. 3.930 m². Eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ergäbe einen Wert von 5.780 m², aus der konkreten Vorhabenplanung ergibt sich hingegen unter Einrechnung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ein Wert von 6.141 m² (entspricht einer GRZ von 0,85).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Von dieser Regelung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 Gebrauch gemacht:

TF 6: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die durch Bauköperausweisung bestimmte Grundfläche bis zu einer Grundfläche von 6.141 m² überschritten werden.

Im Sinne der Eindeutigkeit der Planung und der Kohärenz der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6, ist es sinnvoll, die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht in Form einer relativen Verhältniszahl, sondern in Form einer konkreten (Grund-) Flächenangabe festzusetzen. Dies ist auch insofern angebracht, als auch die zulässige Geschossfläche (GF) als Flächenangabe (24.600 m²) und nicht als Verhältniszahl (Geschossflächenzahl / GRZ) festgesetzt wird.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist grundsätzlich erforderlich, um die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, die sich aus dem Neubau von ca. 128 Wohneinheiten und ca. 11.200 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen ergeben, zu befriedigen. Das Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist im Umfeld des Plangebiets sehr begrenzt und keinesfalls ausreichend, um dem zusätzlichen Bedarf gerecht zu werden. Ein ausreichendes Stellplatzangebot ist auch erforderlich, um Parkplatzsuchverkehre im näheren Umfeld und die damit einhergehenden verkehrlichen und emissionstechnischen Störungen und nicht zuletzt deren Verdrängung in andere Wohnquartiere zu vermeiden.

An den südlichen und westlichen Fassaden der vier Wohnzeilen sowie zum Landwehrkanal sind Balkone, im Innenhof im ersten Vollgeschoss auch Terrassen geplant. Eine enge Umfahrung dieser vortretenden Gebäudeteile durch Baugrenzen ist nicht sinnvoll, da hierfür einerseits kein wesentliches städtebauliches Regelungserfordernis im Sinne der Sicherung der städtebaulichen Grundfigur besteht und es andererseits schon bei kleineren Änderungen der architektonischen Planung zu Divergenzen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommen kann. Eine komplette Umfahrung von Balkonen und Terrassen durch die Baugrenzen ist ebenfalls nicht angezeigt, weil damit die städtebauliche Figur zu stark verändert wür-

de. Daher ist eine differenzierte textliche Festsetzung erforderlich, welche eine Überschreitung der Baugrenze ausschließlich durch Terrassen und Balkone ermöglicht:

TF 7: Zwischen den Punkten G-H-J-K-L, N-P und S-T ist ein Vortreten vor die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn die Balkone und Terrassen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Zwischen den Punkten M-N und R-S ist ein Vortreten vor die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

Balkone und Terrassen dienen der Erhöhung der Wohnqualität für die künftigen Bewohner. Grundsätzlich soll nahezu jede Wohnung über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Der Umstand, dass ein nicht unerheblicher Anteil kleinerer Wohnungen vorgesehen ist, wirkt sich dabei auch auf die Anzahl der geplanten Balkone und Terrassen aus. Dies führt dazu, dass die zu den Innhöfen bzw. zur westlichen Grundstücksgrenze ausgerichteten Balkone und Terrassen jeweils mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Da das Vortreten vor die jeweiligen Baugrenzen somit mehr als geringfügig ist, kommt eine Zulassung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht in Betracht. Stattdessen ist eine Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Gleichzeitig soll, angesichts der hohen baulichen Verdichtung, die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen nicht unbegrenzt bestehen, sondern auf ein für die Vorhabenrealisierung angemessenes Maß beschränkt werden. Deshalb wird die Überschreitungsmöglichkeit grundsätzlich auf eine Tiefe von 1,5 m begrenzt.

Schließlich dürfen aus den genannten Gründen vor die Baugrenzen vortretende Balkone und Terrassen in den meisten Fällen nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Diese Einschränkung gilt nicht für die nach Westen ausgerichteten Schmalseiten der beiden inneren Wohnzeilen, weil hier aufgrund bester Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse die besten Voraussetzungen für die Errichtung von Balkonen und Terrassen bestehen. Außerdem wären hier angesichts der kurzen Außenwände – bei entsprechender quantitativer Begrenzung – nur sehr kleine Balkone oder Terrassen möglich.

Für die geplanten Balkone an der Wichmannstraße ist keine Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich, da diese die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Die geplanten Balkone am Lützowufer überschreiten zwar die Baugrenze, nehmen jedoch weniger als ein Drittel der Außenwand in Anspruch. Diese Baugrenzenüberschreitung kann als geringfügig angesehen werden und bedarf deshalb ebenfalls keiner Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Nach dem letzten Stand der Projektplanung wird die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen zwischen den Punkten M-N und R-S nicht ausgeschöpft. Da es sich hier um die am Nachmittag gut besonnten Westseiten der beiden inneren Gebäuderiegel handelt, soll die Möglichkeit großzügiger Balkone und Terrassen an dieser Stelle dennoch grundsätzlich bestehen.

II.3.3 Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE wird auf die Festsetzung von Baugebieten nach §§ 2 – 11 BauNVO zugunsten einer vorhabenkonkreten Bestimmung der Art der zulässigen Nutzung verzichtet (vgl. II.3.1). Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für die Baugebiete der

Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Voraussetzungen für deren Überschreitung aus städtebaulichen Gründen (§ 17 Abs. 2 BauNVO) sind für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zwingend anzuwenden. Der Zweck der Nutzungsmaßobergrenzen, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, muss dennoch Gegenstand der planerischen Abwägung sein.

Insofern kommt § 17 BauNVO auch in diesem Bebauungsplanverfahren eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-89 VE insgesamt Mischnutzung aus Wohnen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen vorsieht, können insofern die Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 6 – GRZ 0,6 / GFZ 1,2 – als Maßstab dienen. Der Wert für die GRZ wird durch das Vorhaben nicht überschritten; der Wert für die GFZ jedoch deutlich:

Geplant ist eine gemischte Bebauungs- und Nutzungsstruktur in zentraler Lage. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist eine Geschossfläche von 24.600 m² als Höchstmaß aus, dies entspricht einer GFZ von 3,4. Die GRZ nach Baukörperausweisung beträgt rechnerisch 0,54 und kann nach den o.g. Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 6 bis zu einem (rechnerischen) Wert von 0,85 überschritten werden (die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO beziehen sich jedoch nur auf die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. ohne Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO).

Die geplante hohe bauliche Verdichtung und der hohe Versiegelungsgrad sind aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Das Plangebiet befindet sich an einem zentral gelegenen, sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut erschlossenen innerstädtischen Standort der City-West, unweit des östlich gelegenen Regierungsviertels sowie des Potsdamer Platzes. Das beabsichtigte Nutzungsmaß bewegt sich innerhalb der im Bestand der näheren Umgebung vorzufindenden städtebaulichen Dichten (vgl. II.1.).

Die bauliche Dichte war ein wesentlicher Diskussionspunkt und wichtiges Entscheidungskriterium für das städtebauliche Gutachterverfahren (vgl. I.4.). In enger Abstimmung zwischen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bezirk und Vorhabenträger wurde auf Grundlage einer zuvor erarbeiteten Tragfähigkeitsuntersuchung eine GFZ von 3,6 bis maximal 3,9 als angemessen für eine Neubebauung angesehen. Das jetzige Vorhaben bleibt mit einer GFZ von 3,4 unterhalb dieser Bebauungsdichte sowie auch unterhalb der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE ermöglichten GFZ von knapp 3,6. Dieses ursprünglich vorgesehene Vorhaben ist als abgestimmte Planung in das Planwerk Innere Stadt aufgenommen worden (vgl. I.3.6).

- Das Areal um den Lützowplatz war in besonders starkem Maße von den Zerstörungen des 2. Weltkriegs betroffen. Während der Wiederaufbau südlich des Landwehrkanals überwiegend in den fünfziger bis siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts erfolgte, ist nördlich davon erst nach der Wiedervereinigung eine starke Bautätigkeit und damit eine erhebliche städtebauliche Verdichtung erfolgt. Gemeinsam ist beiden Bebauungsphasen die überwiegende Orientierung am alten Stadtgrundriss in Form straßenbegleitender Blockrandbebauung mit relativ hoher innerstädtischer Dichte, wobei der Ausbau des Straßenzuges An der Urania – Schillstraße – Klingelhöferstraße zu einer mehrspurigen Verkehrsachse eine bewusste Abkehr von der historischen Straßenführung darstellt. Die Nutzungs-

intensität ist um den Lützowplatz sehr hoch und nimmt dann in den vorwiegend wohngeprägten Blöcken nach Westen und Osten etwas ab.

Die 1983 abgeschlossene Bebauung des Plangebiets blieb mit einer GFZ von 1,9 deutlich hinter der städtebaulichen Dichte der unmittelbar benachbarten Randbebauung des Lützowplatzes (GFZ 3,0 bzw. 4,5, vgl. I.4.) zurück. Auch die teilweise offenen Blockkanten an der Wichmannstraße und am Lützowufer waren für diesen Bereich untypisch. Insgesamt vermittelte die reine Wohnbebauung einen eher introvertierten Eindruck mit geringer struktureller Bezugnahme auf den stark belebten innerstädtischen Platz mit seiner urbanen Mischung aus Wohnen, Geschäftsnutzungen, Hotels, Büros und Gastronomie.

Das geplante Neubebauung ist hingegen der zentralen Lage an einem stadtgestalterisch bedeutsamen innerstädtischen Ort wie dem Lützowplatz, welcher außerdem an einer wichtigen innerstädtischen Straßenachse liegt, angemessen. Dies wurde auch durch ein dem gemäßes Votum des Baukollegiums der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestätigt (vgl. II.1.) Die Planung gewährleistet eine verträgliche und adäquate Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe im Sinne einer nachhaltigen Reurbanisierung der Innenstadt. Insgesamt wird eine adäquate, städtebaulich sinnvolle Neunutzung des Vorhabengrundstücks ermöglicht. Das Vorhaben wird bezüglich Funktion, Gestalt und Identitätsstiftung den Ansprüchen des Ortes an Urbanität gerecht.

- Dabei wird auch dem grundlegenden städtebaulichen Ziel der Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Wohnens Rechnung getragen. Die Geschossfläche für Wohnen entspricht dabei mit ca. 13.400 m² der Wohngeschossfläche der früheren Altbebauung, die Zahl der Wohneinheiten wird jedoch um ca. 50 % von 84 auf voraussichtlich 128 erhöht. Nach dem Ergebnis des Gutachterverfahren Lützowplatz 2-18 sollte für über 75 % der vorhandenen Wohnfläche Ersatz geschaffen werden. Die deutliche Überschreitung dieses Wertes ist städtebaulich gerechtfertigt, da der inzwischen bestehende dringende Bedarf an zusätzlichem innerstädtischen Wohnraum in Berlin zum Zeitpunkt des Gutachterverfahrens im Jahre 2005 noch nicht als gegeben angesehen werden konnte.

Die deutlich höhere Zahl an Wohneinheiten ist darauf zurückzuführen, dass die Altbebauung mit einer durchschnittlichen Geschossfläche von knapp 160 m² (entspricht einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 110 m²) einen sehr hohen Wert aufwies, welcher so nicht den heutigen Wohnungsmarktanforderungen entspräche. Stattdessen ist es im Hinblick auf die Tatsache, dass in 83 % aller Haushalte Berlins höchstens zwei Personen leben sinnvoll, nun mit einer Mischung aus größeren und kleineren Wohnungen ein Angebot für unterschiedliche Bedarfe zu schaffen.

- Der Planung liegt ein qualifiziertes städtebauliches Konzept zugrunde, welches einerseits weiterhin die wesentlichen Vorgaben des konkurrierenden städtebaulichen Gutachterverfahrens erfüllt und andererseits die Voraussetzungen für ein qualitativ überzeugendes innerstädtisches Wohnangebot weiter verbessert.

Zwei grundlegende Vorgaben des Gutachterverfahrens, nämlich die Schaffung einer klaren, geschlossenen räumlichen Fassung des Lützowplatzes und ein hoher Wohnnutzungsanteil als Ersatz für den Verlust der Bestandswohnungen, werden nach wie vor erfüllt.

Die Neubebauung formuliert den baulichen Übergang zum nördlich des Landwehrkanals angrenzenden Tiergartenviertel und stellt eine Verbindung und Vermittlung zwischen der heterogenen Umgebungsbebauung südlich und nördlich des Kanals her. Die Höhenentwicklung nimmt Bezug auf sich auf die Umgebungsbebauung, wobei Akzentuierungen

durch unterschiedliche Höhen unter Berücksichtigung der städtebaulichen und räumlichen Gesamtentwicklung erfolgen. Die hohe städtebauliche Dichte ist somit auch aus Gründen der Stadt- und Ortsbildgestaltung gerechtfertigt.

Das Vorhaben nimmt die seit Mitte der 90er Jahre durch das Planwerk Innenstadt für das Quartier formulierten Ziele auf und integriert sich in die zwischenzeitlich durchgeführten bzw. abgestimmten Nutzungsänderungen in der Nachbarschaft. Diese werden durch die bestehende Bebauung an der Schillstraße sowie die realisierte Neubebauung des Klingelhöfer-Dreiecks (Botschaften, CDU-Parteizentrale, verdichtete Wohnblöcke) sowie des Köbis-Dreiecks (Büros, Botschaften, chinesisches Kulturzentrum, Wohnen) bestimmt.

- Eine ausschließliche Wohnnutzung unmittelbar am Lützowplatz kommt aus Gründen des Schutzes vor Verkehrslärm nicht erneut in Betracht. Daher muss die Bebauung in der vorderen Reihe überwiegend gewerblichen Zwecken dienen, während sich das Wohnen auf den dem Lützowplatz abgewandten Bereich konzentriert. Die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnungen in den beiden obersten Geschossen am Lützowplatz stellt lediglich ein besonderes Angebot dar, welches dem übrigen Wohnen quantitativ deutlich untergeordnet ist.

Aus den Anforderungen an eine Kombination beider Nutzungen auf begrenzter Fläche ergeben sich folgerichtig eine hohe Nutzungsintensität und Dichte. Eine wesentliche Reduzierung der Bebauungsdichte, etwa durch die Reduzierung der Geschossigkeit oder den Verzicht auf eine Blockrandschließung, würde dazu führen, dass die beschriebenen Nachteile der bisherigen Bebauung – untergeordnetes Erscheinungsbild sowie mangelnde strukturelle Integration und Urbanität – nicht vollständig überwinden ließen.

- Der relativ hohe Versiegelungsgrad bis zu einer GRZ von 0,85 ist maßgeblich durch die geplante Errichtung einer Tiefgarage bedingt. Diese ist erforderlich, um für die zu erwartende hohe Zahl an künftigen Bewohnern, Beschäftigten, Besuchern und Kunden ein ausreichendes Stellplatzangebot für Pkw, aber auch für Fahrräder zur Verfügung zu stellen. Parkplätze im öffentlichen Straßenland sind im Umfeld nur in sehr begrenzter Zahl – bei gleichzeitig sehr hohem innerstädtischem Bedarf – vorhanden. Bei einem Verzicht auf vorhabeneigene Stellplätze könnten die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs nicht befriedigt werden. Erhebliche Konflikt- und Konkurrenzsituationen zwischen Plangebiet und angrenzenden Nutzungen wären die Folge. Durch Parkplatzsuchverkehr würden wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen für das ohnehin bereits stark verkehrsbelastete Gebiet entstehen.

Stellplätze im Hofbereich kommen prinzipiell nicht in Betracht, da dies die Wohnfreiflächen wesentlich dezimieren würde und zudem erheblich Lärmauswirkungen hätte. Auch für die in der Tiefgarage vorgesehene hohe Anzahl an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (ca. 175 Einstellplätze) stünden im Innenhof nicht in ausreichendem Maße Flächen zur Verfügung.

Eine Tiefgarage hat die geringstmöglichen Belastungen für das Umfeld zur Folge, da die Geräuschemissionen nach Einfahrt der Fahrzeuge baulich abgeschirmt werden. Die Errichtung der Tiefgarage ausschließlich unterhalb der Gebäude ist nicht möglich. Die geplanten Gebäudetiefen sind zu gering, um hier eine technisch und wirtschaftlich vertretbare Lösung zu ermöglichen.

II.3.4 Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Trotz der hohen baulichen Dichte und des hohen Flächenversiegelungsgrades bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt:

- Ausgleichende Wirkung benachbarter Parkanlagen und Freiflächen

Die Entfernung vom Vorhabengebiet zum Tiergarten als großem innerstädtischem Grün- und Erholungsraum beträgt lediglich ca. 500 m. Der Landwehrkanal sowie der Lützowplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zu einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der geplanten Bebauung wesentlich bei. Insbesondere das Lützowufer besitzt darüber hinaus erhebliche Aufenthaltsqualität als Naherholungsbereich. Über die Uferpromenaden ist der Tiergarten in wenigen Gehminuten erreichbar. Diese Umstände wirken ausgleichend in Bezug auf die hohe bauliche Dichte.

- Lärminderung durch Nutzungszonierung und Blockrandschließung

Die Altwohnbebauung am Lützowplatz war straßenseitig erheblichen verkehrlichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Mit der jetzigen Nutzungszonierung, welche unmittelbar am Platz ganz überwiegend gewerbliche Nutzungen vorsieht (Fläche B), während sich das Wohnen im Wesentlichen auf die ruhigeren rückwärtigen Bereiche konzentriert (Fläche A), sind gesunde Wohnverhältnisse in stärkerem Maße gewährleistet als zuvor.

Mit dem modifizierten Vorhaben ergeben sich weitere Verbesserungen auch gegenüber der bisherigen Planung. Da der Innenhof nunmehr vollständig baulich abgeschirmt ist, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hier generell sicher eingehalten werden, während zuvor für die westlichen Wohnfassaden noch leichte Überschreitungen vorlagen (vgl. II.2.2).

Nach der Projektplanung werden sämtliche Wohnungen der Gebäude am Lützowufer und an der Wichmannstraße „durchgesteckt“, d.h. sie verfügen grundsätzlich auch über zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Räume. Die beiden innen liegenden Bauungsriegel sind ohnehin vollständig lärmabgeschirmt.

Für die gewerblichen Nutzungen und die straßenseitigen Wohnfassaden können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Dazu werden nach Lärmpegelbereichen und Nutzungen differenzierte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile verbindlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen (vgl. III.4.3). Für die Wohnungen gilt außerdem die Verpflichtung zur Anordnung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen, die mit ihren Fenstern vom Lützowplatz abgewandt sind (vgl. II.3.1.5). Sofern die Anordnung von Schlafräumen zur Straße nicht zu vermeiden ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Lärmsituation durch den Rückgang der Verkehrsbelastung auf dem Straßenzug Schillstraße – Lützowplatz um 17 % von 2005 – 2009 bereits verbessert hat. Mittel- bis längerfristig sind aufgrund der übergeordneten Verkehrsplanung (Rückstufung des Straßenzuges Klingelhöferstraße – Schillstraße – An der Urania von übergeordneter Straßenverbindung auf besondere örtliche Straßenverbindung in StEP Verkehr, vgl. I.2.3.4) weitere Entlastungen zu erwarten.

Die lärmabschirmende Wirkung einer straßenbegleitenden Bebauung ist umso größer, je höher und vollständiger geschlossen diese Bebauung ist. Eine Verringerung der baulichen

Dichte durch geringere Höhen oder Öffnungen des Blockrandes hätte insofern nachteilige Folgen für den Lärmschutz.

- Abstandflächen, Belichtung und Nachbarschutz

Da trotz Baukörperausweisung eine generelle Anwendung des § 6 Abs. 8 BauO Bln nicht möglich sein soll, erfolgt eine differenzierte Festsetzung, die eine Verkürzung der Abstandflächen nur für bestimmte Seiten zulässt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 wird sichergestellt, dass die geplanten Baukörper die erforderlichen Abstandflächen nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) untereinander und zu den Nachbargrundstücken weitestgehend einhalten.

TF 15: An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten G-H, U1-U2, U3-U4, V1-V2, V3-V4, W1-W2, W3-W4, L-X1, X2-X3, P-Y1, Y2-Y3, T-Z1 und Z2-Z3 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. Im Übrigen sind die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandflächen einzuhalten.

Der erste Satz der textlichen Festsetzung (Punkte G – H, U1-U2, U3-U4, V1-V2, V3-V4, W1-W2, W3-W4) ist aus den nachfolgenden Gründen erforderlich:

Am Lützowufer fällt die rückwärtige Abstandfläche des Baukörpers im Bereich der Baugrenze zwischen den Punkten G-H in minimalem Umfang (ca. 8 m²) auf das benachbarte Grundstück Lützowufer 24. Dies ist jedoch der speziellen Gebäudegeometrie an dieser Stelle geschuldet, da Brandwände und Außenwände der beiden Gebäude nicht rechtwinklig zueinander stehen. Entsprechend fällt die straßenseitige Abstandfläche des Gebäudes Lützowufer 24 geringfügig auf das Vorhabengrundstück. Insofern kommt es auch nicht zu einer Überlagerung der Abstandflächen von Bestandsgebäude und Neubau, so dass für das Nachbargrundstück keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch hinsichtlich der Bebaubarkeit beider Grundstücke ist keine wechselseitige Beeinträchtigung gegeben.

Außerdem betrifft der erste Satz der textlichen Festsetzung die seitlichen Baugrenzen im Bereich der straßen- und hofseitigen Vor- und Rücksprünge des Gebäuderiegels am Lützowplatz (U1-U2, U3-U4, V1-V2, V3-V4, W1-W2, W3-W4). Hier kommt es nach der Projektplanung jeweils zu relativ geringfügigen Überdeckungen der Abstandflächen der kurzen, sich gegenüberliegenden seitlichen Außenwände (in einer Größenordnung von ca. 1 bis max. 5 m Tiefe der Abstandflächenüberdeckung). Dies hat keine nachteiligen Auswirkungen und betrifft ausschließlich das Vorhaben selbst und keine Nachbargrundstücke. Zunächst sind jeweils nur sehr kurze Außenwandflächen mit einer Länge zwischen 2,5 – 4,5 m betroffen. In den Bereichen der Abstandflächenüberdeckungen zum Lützowplatz befinden sich nach der Projektplanung zudem ausschließlich „Corner-Offices“, welche auch unmittelbar zu Straße Fenster aufweisen. Eine andere Grundrissgestaltung wäre technisch auch kaum möglich. Letztlich werden Belichtung und Belüftung durch die Rücksprünge sogar verbessert, denn es werden zusätzliche Fensterflächen im Bereich der kurzen Seitenwände ermöglicht, welche bei durchgehender Fassade nicht entstehen könnten. In den Bereichen der hofseitigen Abstandflächenüberdeckungen befinden sich nach der Projektplanung keine Arbeits- oder Aufenthaltsräume, sondern hauptsächlich Treppen, Toiletten und im ungünstigsten Fall Teeküchen.

Der zweite Satz der textlichen Festsetzung ist erforderlich, da es sich bei der Baukörperausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um eine ausdrückliche Festsetzung i.S.v. § 6 Abs. 8 BauO Bln handelt und eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen aus den unter Pkt. II.3.2 genannten Gründen nicht erfolgt. Sofern sich aus einer solchen ausdrücklichen Festsetzung geringere Abstandsflächen ergäben, hätte es damit ohne die mit der Textfestsetzung geregelte Verpflichtung zur Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sein Bewenden. Eine mögliche Nichteinhaltung der ansonsten erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist jedoch – mit Ausnahme der zuvor begründeten Sonderfälle – hier nicht beabsichtigt.

Der zweite Satz der textlichen Festsetzung sichert die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften und somit die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse sowie angemessene Sozialabstände.

Mit der Modifikation des Vorhabens und der Öffnung der städtebaulichen Figur nach Westen werden diese Bedingungen zudem gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben verbessert, da wesentlich günstigere Licht- und Lufteinfallbedingungen für den gesamten Innenhof geschaffen werden. Zuvor konnte nur die Westseite des Wohnungsbauriegels von günstigen, offenen Bedingungen profitieren, während der schmale, geschlossene Innenhof stärker abgeriegelt war.

Hinzu kommt, dass mit der Öffnung zum westlich benachbarten Wohnblock nunmehr ein größerer, optisch zusammenhängender Freiraum entsteht. Dies wird sich auch auf die Wohnqualität der Nachbarbebauung positiv auswirken. Insgesamt stellt sich der Innenraum des Blocks weniger städtisch verdichtet, sondern ist aufgelockerter und großzügiger dar.

Gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden außerdem durch die Organisation der Wohnungsgrundrisse in der Projektplanung (welche Gegenstand des Durchführungsvertrages ist) gewährleistet. Nahezu alle Wohnungen sind nach zwei Himmelsrichtungen orientiert, von denen eine grundsätzlich die südliche oder die westliche ist. Die größten Zimmer, welche in der Regel als Hauptwohnraum genutzt werden, verfügen grundsätzlich über nach Süden oder Westen ausgerichtete Fenster. Einige wenige Wohnungen sind ausschließlich in südliche Richtung ausgerichtet.

Eine Besonnungsstudie zeigt exemplarisch die Besonnungsverhältnisse um die Mittagszeit für zwei Tage im Frühjahr (15. April) bzw. Sommer (20. Juli, s. Anhang, Nr. 3). In den Innenhöfen, in denen ein Gebäudeabstand von mindestens 19 m vorgesehen ist, ist eine direkte Besonnung aller Wohneinheiten über mehrere Stunden möglich. Begünstigt durch die Ost-West-Ausrichtung der Wohnriegel sind die Wohnungen vor allem in den Mittags- und Abendstunden gut belichtet.

Im Herbst und Winter sind die Belichtungsverhältnisse naturgemäß etwas schlechter, dies gilt für typische innerstädtische Situationen mit „Berliner Traufe“ und üblichen Bebauungsabständen von etwa 18 m jedoch grundsätzlich und stellt bei Weitem keinen städtebaulichen Missstand dar.

In diesem Zusammenhang ist abschließend darauf zu verweisen, dass die vordere Baugrenze des geplanten Wohngebäudes an der Wichmannstraße um 1,5 m, die rückwärtige Baugrenze um 3 m vor die jeweiligen Gebäudefluchten des Nachbargebäudes Wichmannstr. 4/4A hervortritt. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass letzteres mit ca.

10,6 m eine relativ geringe Gebäudetiefe aufweist. Die Baukörperausweisung für das Vorhaben schließt alle Vor- und Rücksprünge des geplanten Wohngebäudes sowie die Balkone an der Wichmannstraße mit ein; deshalb ist im Sinne einer vorausschauenden, nicht jede Feingliederung der Fassade fixierenden städtebaulichen Planung (vgl. II.3.2) die Baukörpertiefe von insgesamt 15,0 m erforderlich. Tatsächlich weist das geplante Gebäude nach der Projektplanung im unmittelbaren Anschluss an den Nachbarbau nur eine Tiefe von knapp 12 m auf. Die straßenseitige Bauflucht des Bestandsgebäudes wird durch die geplante Hauptfassade eingehalten und nur durch die um 1,5 m bis an die Straßenbegrenzungslinie hinausragenden Balkone überschritten. Rückwärtig wird die Flucht des Nachbargebäudes nach der Projektplanung zunächst nur um ca. 1,3 m überschritten, tiefere Gebäudevorsprünge folgen erst in einem Abstand von mehr als 6 m von der Grundstücksgrenze.

Praktisch wären aber auch bei einer vollständigen Ausnutzung der Baukörpertiefe keine Nachteile für das Nachbargrundstück in Form wesentlicher zusätzlicher Verschattung zu erwarten. Bei Sonneneinfall aus südöstlicher, südlicher oder westlicher Richtung hat das westlich an das Bestandsgebäude anschließende Vorhabengebäude auf die Verschattung des Nachbarhauses praktisch keinen Einfluss, da der Schatten nach Norden bzw. Osten fällt. Bei morgendlichem Sonneneinfall aus östlicher Richtung (tiefer Sonnenstand) wird die Verschattung nach Westen ohnehin im Wesentlichen durch den geplanten Gebäuderiegel am Lützowplatz bestimmt. Schließlich ist darauf zu verweisen, dass auch die inzwischen abgerissene Wohnbebauung an dieser Stelle die rückwärtige Bauflucht des Gebäudes Wichmannstr. 4/4A um etwa 2 m überschritt.

- Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

Ein Ausgleich für die hohe Dichte und insbesondere die hohe Flächenversiegelung wird auch durch Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen geleistet, welche durch textliche Festsetzungen gesichert werden (vgl. II.3.6). Danach sind Dachflächen in einem Umfang von mindestens 2.230 m² extensiv zu begrünen. Außerdem sind auf dem Vorhabengrundstück insgesamt mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen und eine Fläche von mindestens 1.200 m² mit einer mindestens 0,8 m dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

Bereits nach der alten Vorhabenplanung erhöhte sich der Biotopflächenfaktor (BFF) gegenüber dem Bestand von 0,33 auf 0,43. Mit dem neuen Vorhaben ist eine weitere geringfügige Erhöhung des BFF auf 0,47 verbunden (vgl. III.1, Tab. 1).

Die Grün- und Pflanzflächen haben neben ihren vorteilhaften gestalterischen und funktionalen Auswirkungen auch positive Folgen für das Mikroklima in Form von Verdunstungskühlung, Schadstofffilterung, Sauerstoffabgabe und Wasserspeicherung.

- Erschließung

Der Geltungsbereich ist für den Individualverkehr und durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen, außerdem werden Stellplätze in ausreichender Zahl errichtet, so dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Insgesamt können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor bzw. werden

durch die Bepflanzungsmaßnahmen ausgeglichen. Sonstige öffentliche Belange stehen der hohen Nutzungsintensität und Dichte nicht entgegen.

II.3.5 Immissionsschutz

Das geplante Bauvorhaben liegt im Einflussbereich erheblicher verkehrlicher Lärmbelastungen am Lützowplatz. Außerdem erzeugt das Vorhaben Lärmemissionen durch den mit den Nutzungen verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr. Zur Ermittlung der zum Schutz der Nutzungen im Vorhabengebiet erforderlichen Immissionsschutzvorkehrungen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden vorhandenen Wohn- und Mischgebietenutzungen wurde das zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE erstellte schalltechnische Gutachten (GRI, 2007) in Bezug auf die geänderte Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE fortgeschrieben (GRI, Juli 2012, aktualisiert Juni 2013 und Sept. 2014).

II.3.5.1 Rechtliche und planerische Voraussetzungen

Nach dem „Trennungsgrundsatz“ i.S.d. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für das Wohnen und andere sensible Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Dieses Prinzip kann im gewachsenen Siedlungsbereich nicht immer strikt befolgt werden. Zum einen ist häufig bereits eine Mischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden (Gemengelage). Zum anderen steht das Trennungsprinzip nicht selten im Konflikt mit anderen übergeordneten planerischen Grundsätzen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme noch unbesiedelter Flächen im Außenbereich. Auch die Ziele der effizienten Nutzung schon vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen sowie der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme sind zumeist nicht mit einer weitgehenden räumlichen Trennung unterschiedlicher Funktionen in Einklang zu bringen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation in der Bauleitplanung stehen die Orientierungswerte der DIN 18005⁷ zur Verfügung. Sie gelten für die städtebauliche Planung, nicht für die Zulassung von Einzelvorhaben oder zum Schutz einzelner Objekte. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist in der planerischen Abwägung wünschenswert, aber nicht zwingend vorgeschrieben, da es sich nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt.

Die DIN 18005 führt dazu aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Räume, die zum Schlafen genutzt werden) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-89 VE setzt keine Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung fest. Auf der Fläche B am Lützowplatz sind gewerbliche Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie, Hotels) zulässig, im sechsten und siebten Vollge-

⁷ DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“, Ausgabe 2002

schoß alternativ auch Wohnungen. Auf der Fläche A sind Wohngebäude zulässig. In der Gesamtbetrachtung des Vorhabengrundstücks ist also eine gemischte Nutzungsstruktur geplant.

Das geplante, gemischt genutzte Baugebiet mit hoher Nutzungsintensität und Dichte in zentraler Lage ist aus den Vorgaben des FNP entwickelt (vgl. I.2.3.2). Aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich die Eingrenzung auf nur solche gewerblichen Nutzungen, die in Hinblick auf ihre Emissionen mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbar sind. Zum anderen ergibt sich für das geplante Wohnen zwangsläufig ein höherer zu akzeptierender Immissionspegel, da es sich eben nicht um ein allgemeines oder reines Wohngebiet handelt, sondern um ein gemischt genutztes Baugebiet in einer innerstädtischen, vorbelasteten Situation. Dementsprechend liegen dem schalltechnischen Gutachten als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen für die Nutzungen im Vorhabengebiet im wesentlichen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete zu Grunde. Zum Vergleich werden in der nachfolgenden Tabelle auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Kerngebiete angegeben:

Tabelle 3: Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Baugebiet nach BauNVO	Orientierungswert DIN 18005 Tag (6.00-22.00 Uhr) / Nacht (6.00-22.00 Uhr)
Kerngebiet	65 / 55 (50)*
Mischgebiet	60 / 50 (45)*
Allgemeines Wohngebiet	55 / 45 (40)*

* In Klammern: Gilt für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm

Für die Beurteilung des Anlagenlärms der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die Nachbarbebauung sind die Richtwerte der TA-Lärm heranzuziehen. Dabei sind die betroffenen Nachbargebäude entsprechend der jeweiligen planungsrechtlichen Baugebietsfestsetzungen in den benachbarten Bebauungsplänen wie folgt einzuordnen:

- Schillstr. 9, Wichmannstr. 24: Kerngebiet MK (gem. B-Plan II-22, f. 15.08.1973)
- Wichmannstr. 4/4A: allgemeines Wohngebiet WA (B-Plan II-60, f. 18.02.1965)
- Lützowufer 24: Kerngebiet MK (B-Plan II-60)

Bei Kerngebieten liegen die Immissionsrichtwerte am Tage bei 60 dB (A) und in der Nacht bei 45 dB (A). Bei allgemeinen Wohngebieten liegen die Immissionsrichtwerte jeweils um 5 dB (A) unter den vorgenannten Werten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

II.3.5.2 Untersuchungsergebnisse

Die zum Lützowplatz gerichteten Fassaden des Bauvorhabens sind trotz des Rückgangs der Verkehrsbelastung zwischen 2005 und 2009 weiterhin einer hohen Schallimmission infolge des Straßenverkehrs ausgesetzt. An der gesamten zum Lützowplatz gerichteten Fassadenfläche sind die als Schwelle zum gesundheitsgefährdeten Lärm anerkannte Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts überwiegend überschritten. Konkret ergeben sich für den Tageszeitraum je nach Gebäudeteil und Geschoss Werte im Bereich von 67,9 – 72,7 dB (A), dies entspricht einer Überschreitung des o.g. Orientierungswertes für Mischgebiete von 7,9 – 12,7 dB (A). Für die Nacht wurden Werte im Bereich von 58,0 – 62,8 dB (A) ermittelt. Mithin eine Überschreitung des entsprechenden Orientierungswertes um 8,0 – 12,8 dB (A), wobei der nächtliche Wert für gewerbliche Nutzungen kaum relevant ist, es sei denn für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, welche aber nach der Projektplanung nicht vorgesehen sind.

Für die straßenseitigen Fassaden an der Wichmannstraße und am Lützowufer sind bereits deutlich niedrigere Immissionswerte zu verzeichnen, wobei die Belastung mit zunehmender Entfernung vom Lützowplatz weiter abnimmt. Für die geplanten straßenseitigen Fassaden an der Wichmannstraße wurden für den Tag Werte von 59,0 – 64,8 dB (A) und für die Nacht von 49,4 – 54,9 dB (A) ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet werden um maximal 4,8 dB (A) bzw. 4,9 dB (A) überschritten, wobei die niedrigeren Werte für die westlichen Gebäudeteile bereits knapp unterhalb der Orientierungswerte liegen.

Für die Fassaden am Lützowufer ergaben die Berechnungen Tageswerte von 58,8 – 63,2 dB (A) und Nachtwerte von 49,0 – 53,3 dB (A). Auch hier können die Orientierungswerte für die westlichen Gebäudeteile teilweise eingehalten bzw. leicht überschritten werden, während die dem Lützowplatz näher gelegenen Fassaden Überschreitungen von 3,2 bzw. 3,3 dB (A) aufweisen.

Auffallend ist, dass für sämtliche nach innen gerichteten Fassaden sogar die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiet sowohl für den Tag, wie auch für die Nacht eingehalten werden. Die ermittelten Pegelwerte liegen grundsätzlich unterhalb von 45 dB (A). Dies ist auf die abschirmende Wirkung der zum öffentlichen Straßenraum vollständig geschlossenen Bebauung zurückzuführen.

Letztere wirkt sich auch für die westlich anschließende Bestandswohnbebauung vor allem im Tageszeitraum deutlich positiv aus. Da gegenwärtig sowohl am Lützowufer, als auch an der Wichmannstraße Bebauungslücken bestehen, werden im Innenhofbereich am Tage zur Zeit Werte von bis zu 55 dB (A) erreicht.

Aufgrund des durch das geplante Bauvorhaben induzierten Kfz-Verkehrsaufkommen erhöht sich die Verkehrsbelastung in der Wichmannstraße, am Lützowufer, in der Schillstraße und am Lützowplatz. An den untersuchten Immissionsorten (s.o.) dieser Straßen führt dies zur Erhöhung des Beurteilungspegels um nur 0,1 - 0,4 dB(A). Nach der TA-Lärm gelten zur Beurteilung von Verkehrsgeräuschen, die der Anlage (hier Zu- und Abfahrtsverkehr der Stellplatzanlage) zuzuordnen sind, folgende Kriterien:

- Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für Tag oder Nacht muss rechnerisch um 3 dB(A) erhöht sein,
- Es erfolgt keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr,

- Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erstmals oder weitgehend überschritten.

Im vorliegenden Fall trifft keines der Kriterien zu, so dass Maßnahmen organisatorischer Art nicht notwendig werden.

Unmittelbar an den Tiefgaragenzu- und Ausfahrten werden, aufgrund des relativ geringen An- und Abfahrtsverkehrs der Nutzungen und der Trennung von Zu- und Ausfahrt, die Richtwerte nach TA Lärm weit unterschritten. Kurzzeitige Geräuschspitzen liegen unterhalb der nach TA-Lärm erlaubten Werte. Die Tiefgarage selbst ist schallgedämmt, die Zu- und Ausfahrtrampen sind eingehaust. Emissionen der offenen Zu- und Ausfahrtbereiche werden berücksichtigt, ebenso die Emissionen durch das Öffnen und Schließen der Rolltore. Auch für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bezüglich der städtebaulichen Beurteilung nach den Orientierungswerten der DIN 18005 (vgl. Tab. 3) wird auf die o.g. Baugebietsfestsetzungen für die Nachbarbebauung Bezug genommen. Danach ist im Bestand der Orientierungswert für WA bei dem Gebäude Wichmannstr. 4/4A am Tage um 1,8 – 3,0 dB (A) und in der Nacht um 2,2 – 3,3 dB (A) überschritten. Der niedrigste Wert gilt jeweils für das Erdgeschoss und der höchste jeweils für das 4. Obergeschoss. Die planungsbedingte Erhöhung beträgt hier maximal 0,2 dB (A) für das EG und das 1. OG; für das am höchsten belastete 3. und 4. OG sind gar keine Erhöhungen zu verzeichnen. Die geringfügige Erhöhung ist im Hinblick auf die relativ moderate Ausgangsbelastung, welche deutlich unterhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete liegt, hinnehmbar.

Bei der Bebauung Wichmannstr. 24 und Lützowufer 24 werden die Orientierungswerte für Kerngebiete im Bestand weder tagsüber noch nachts überschritten. Die planungsbedingte Erhöhung um maximal 0,4 dB (A) führt ebenfalls an keiner Stelle zu einer Überschreitung der Orientierungswerte und ist deshalb ebenfalls hinnehmbar. Da das Gebäude Lützowufer 24 faktisch dem Wohnen dient, sei ergänzend darauf verwiesen, dass hier selbst die Orientierungswerte für Mischgebiete durch den planungsbedingten Zusatzverkehr nicht überschritten werden.

Lediglich bei dem Gebäude Schillstr. 9 sind die Orientierungswerte für Kerngebiete bereits im Bestand um bis zu 4,7 dB (A) am Tage und bis zu 4,8 dB (A) in der Nacht überschritten. Hier beträgt die planungsbedingte Erhöhung jedoch höchstens 0,1 dB (A) und fällt damit so gering aus, dass keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Grund der Planung zu erwarten sind.

II.3.5.3 Erforderliche Schutzvorkehrungen

Zur Wahrung eines ausreichenden Schallschutzes für die geplanten Nutzungen kommen nur passive Maßnahmen in Frage. Maßnahmen unmittelbar an der Schallquelle Straße – etwa in Form von Schallschutzwänden- oder wällen – kommen im innerstädtischen Bereich aus städtebaulichen Gründen regelmäßig nicht in Betracht, zumal diese, um einen wirksamen Schutz für das gesamte Gebäude entfalten zu können, in etwa ebenso hoch sein müssten, wie das zu schützende Gebäude selbst.

Vorgehängte gläserne Fassaden entlang des Lützowplatzes sind ebenfalls nicht angebracht. Grundsätzlich wäre eine vorgehängte Fassade in der hier erforderlichen Größenordnung mit einem erheblichen Aufwand nicht nur bei der Errichtung sondern auch bei der laufenden In-

standhaltung (Reinigung) verbunden. Außerdem ist die sensible Wohnnutzung nur im sechsten und siebten Vollgeschoss zulässig (und zudem nach der Projektplanung nicht vorgesehen). Für die ausschließliche gewerbliche Nutzung können die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen als ausreichend angesehen werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Eine vorgehängte Fassade nur für die beiden obersten Geschosse wäre jedoch sehr aufwendig, baukonstruktiv schwer realisierbar und würde zu einer uneinheitlichen Gestaltung gerade der exponierten Fassade am Lützowplatz führen.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile als passive Schallschutzmaßnahme werden laut schalltechnischem Gutachten gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gestellt:

Lärmpegelbereich V ($R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume, 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen):

Alle straßenseitigen Fassaden der Fläche B „Geschäfts- und Bürogebäude“:

- Gesamte Fassadenseite zum Lützowplatz
- Stirnseite zur Wichmannstraße des Gebäudeteils Lützowplatz 18 und Stirnseite zum Lützowufer des Gebäudeteils Lützowplatz 2

Lärmpegelbereich IV ($R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume, 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen):

- Lützowufer 23 (Gebäudeteil Ost), Wichmannstraße 1 (Gebäudeteil Ost)

Alle übrigen Fassadenseiten werden in die Lärmpegelbereiche III – I eingeordnet.

Wie bereits im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE werden die gutachterlichen Empfehlungen zum baulichen Schallschutz durch konkrete Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE verbindlich geregelt. Danach hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Tab. 8) für die oben dargestellten Lärmpegelbereiche V und IV gemäß den jeweiligen Anforderungen für Büroräume sowie für Aufenthaltsräume in Wohnungen zu berücksichtigen. Mit zunehmender Entfernung vom Lützowplatz nimmt der Verkehrslärm deutlich ab. Für die dem Lärmpegelbereich III oder niedriger zuzuordnenden westlichen Gebäudeteile sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen, weil eine ausreichende Luftschalldämmung bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz nach Wärmeschutzverordnung gewährleistet ist.

Falls sich in den lärmbeeinträchtigten Bereichen Schlafräume befinden, empfiehlt die DIN 18005 – sofern die Möglichkeit durch entsprechende Grundrissanordnung, Schlafräume zu der lärmabgewandten Seite zu orientieren nicht besteht (s.u.) – Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, damit auch bei geschlossenem Fenster für ausreichende Belüftung gesorgt wird. Denkbar sind auch spezielle Fensterkonstruktionen, die den ausreichenden Lärmschutz auch noch dann gewähren, wenn die Fenster zur Dauerlüftung gekippt sind.

Deshalb wurde in den Durchführungsvertrag eine Regelung aufgenommen, wonach sich der Vorhabenträger verpflichtet, für Fenster von dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) innerhalb der o.g. Lärmpegelbereiche V und IV Fensterkonstruktionen zu verwenden, die eine ausreichende Belüftung der Räume bei Einhaltung des jeweiligen Schalldämmmaßes gewährleisten.

Wegen des für das Wohnen geltenden hohen Schutzanspruchs, insbesondere für den Nachtzeitraum (welcher bei Büronutzungen in der Regel nicht relevant ist), soll außerdem gewährleistet sein, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (d.h. auch zum Schlafen geeignete Räume) mit ihren Fenstern von den am stärksten lärmbelasteten Seiten abgewandt ist. Deshalb wird die textliche Festsetzung Nr. 9 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt aufgenommen:

TF 9: Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang des Lützowplatzes in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern vom Lützowplatz abgewandt sein.

Entlang der Wichmannstraße zwischen den Punkten C-D muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Wichmannstraße abgewandt sein.

Entlang des Lützowufers zwischen den Punkten E-F muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern vom Lützowufer abgewandt sein.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird der gutachterlichen Empfehlung gefolgt, wonach durch eine entsprechende Grundrissorientierung die Möglichkeit geschaffen werden sollte, dass das Schlafen zur ruhigen Innenhofseite erfolgen kann. Sie gilt für Wohnungen am Lützowplatz und die dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnenden Wohnungen an der Wichmannstraße und am Lützowufer. Für die weiter westlich gelegenen Gebäudeteile ist diese Regelung aufgrund der geringeren Lärmbelastung nicht erforderlich.

Auch wenn nach der dem Durchführungsvertrag anliegenden Projektplanung am Lützowplatz keine Wohnungen vorgesehen sind, ist deren Berücksichtigung in der textlichen Festsetzung Nr. 9 und im Durchführungsvertrag erforderlich. Denn zum einen sind Wohnungen nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 am Lützowplatz prinzipiell zulässig und zum anderen sind Änderungen des Durchführungsvertrages grundsätzlich möglich (vgl. II.4.).

Wegen der hohen Lärmbelastung sind schließlich auch die Außenwohnbereiche, hier Wohnfreiflächen, Terrassen und Balkone zu betrachten. Die Freiflächen in den Innenhöfen sowie die zu diesen ausgerichteten Terrassen und Balkone der beiden inneren Wohnzeilen sind wegen der sehr guten Schallabschirmung als unproblematisch anzusehen.

Im Wohngebäude am Lützowufer sind nach der Projektplanung „durchgesteckte“ Wohnungen vorgesehen, welche jeweils einen Balkon zum Innenhof wie auch zur Straßenseite aufweisen. Die künftigen Bewohner haben also die Wahl zwischen einem ruhigen Außenwohnbereich in Südlage sowie einem zweiten Außenwohnbereich mit guter Sicht auf den begrünten Landwehrkanal. Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Balkone am Lützowufer loggienartig ausgeführt werden, d.h. nur zu etwa einem Drittel ihrer Tiefe über die Gebäudeflucht auskragen. Dadurch wird der tatsächlich auf diese Außenwohnbereichen einwirkende Lärm reduziert.

Die Balkone der Wohnzeile an der Wichmannstraße sind ebenfalls nach Süden und somit zur Straßenseite orientiert. Für den westlichen Gebäudeteil kann dies ebenfalls als weitgehend unproblematisch eingestuft werden, da der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete am Tage nicht oder allenfalls geringfügig überschritten wird (der Nachtwert ist für Außenwohnbereiche nicht relevant).

Für den östlichen Gebäudeteil an der Wichmannstraße wird dieser Orientierungswert zwar überschritten. Hier ist jedoch der Vorteil einer geringeren Lärmbelastung eines Balkons auf der Nordseite dem erheblichen Nachteil eines weitestgehenden Verzichts auf Besonnung gegenüberzustellen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass nach der Projektplanung prinzipiell die Schlafräume zum Innhof orientiert sind, während die Wohnräume mit Balkonen zur Straße ausgerichtet sind. In der Gesamtbetrachtung ist der Aspekt des ruhigen Schlafens in Nordlage kombiniert mit lauterem, dafür aber besonnten Balkonen in Südlage stärker zu gewichten, als der Aspekt ruhigerer Außenwohnbereiche.

Schließlich kann darauf verwiesen werden, dass die östlichsten und damit lautesten Balkone an der Wichmannstraße jeweils durch die vortretende Front des gewerblichen Gebäuderiegels gegenüber dem Lützowplatz abgeschirmt sind, wodurch eine Reduzierung des Verkehrslärmeintrags zu erwarten ist.

Aus den dargelegten Gründen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eine Regelung zur Anordnung oder besonderen Ausführung von Außenwohnbereichen (Loggien, Wintergärten) verzichtet. Im Übrigen stehen auch den künftigen Bewohnern des östlichen Gebäudeteils an der Wichmannstraße die ruhigen, begrünten Wohnfreiflächen im Innenhof im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten für die Anwohner zur Verfügung. So sind nach der Projekt-/Freiflächenplanung in allen Höfen Spiel- und Aufenthaltsbereiche geplant.

Wie zuvor ausgeführt, sind nach der Projektplanung im Gebäuderiegel am Lützowplatz keine Wohnungen und somit auch keine Außenwohnbereiche geplant. Falls nach einer zuvor erforderlichen Änderung des Durchführungsvertrages dennoch die nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 zulässigen Wohnungen im sechsten und siebten Vollgeschoss entstehen sollten, ist zunächst darauf zu verweisen, dass auf Grund der textlichen Festsetzung Nr. 9 nur „durchgesteckte“ Wohnungen errichtet werden können, die auch über Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Seite verfügen. Insofern besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit der Verknüpfung hofseitiger Aufenthaltsräume mit Balkonen. In früheren Stadien der Projektplanung, welche noch Wohnnutzungen am Lützowplatz vorsah, waren hofseitige Balkone dargestellt. Schließlich stünden auch künftigen Bewohnern von Wohnungen am Lützowplatz die lärmabgeschirmten, begrünten Wohnfreiflächen der Innenhöfe zur Verfügung. Aus diesen Gründen wird auch auf eine planungsrechtliche Regelung zu Außenwohnbereichen von Wohnungen am Lützowplatz verzichtet.

Im Datensatz zur Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“ des Umweltatlases (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) sind die Werte für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) – die beiden Indikatoren mit besonderer lufthygienischer Bedeutung – nach Straßenabschnitten angegeben. Für den Lützowplatz sind im Bereich des Plangebietes eine PM₁₀-Belastung (berechnetes Jahresmittel [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]) von 30,04 (Prognose 2015: 29,42) und eine NO₂-Belastung (berechnetes Jahresmittel [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]) von 37,93 (Prognose 2015: 32,18) zu verzeichnen. Gemäß der Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualitätsrichtlinie) vom 21. Mai 2008 (Anhang XI) und der 39. BImSchV soll der Jahresmittelwert für PM₁₀ 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und der Jah-

resmittelwert für SO_2 $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht überschreiten. Diese beiden Werte werden am Lützowplatz nicht überschritten.

Der Gesamtindex der Luftbelastung für NO_2 und PM_{10} liegt gemäß Umweltatlas bei 1,7. Dieser Straßenabschnitt gilt damit als „erhöht belastet“, nicht jedoch als „sehr hoch belastet“. Gleichwohl dient die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen mit Ihren Fenstern zur straßenabgewandten Seite im Hinblick auf diese erhöhte Belastung auch dem Schutz vor Luftschadstoffen.

Mit den genannten Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag kann die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Straßenverkehrslärm insgesamt gewährleistet werden.

Den Anforderungen des § 50 BImSchG zum vorbeugenden planerischen Immissionsschutz ist durch die innere Zonierung mit Anordnung der weniger schutzbedürftigen gewerblichen Nutzung am Lützowplatz und Anordnung der Wohnnutzung weitgehend im abgeschirmten westlichen Grundstücksbereich Genüge getan. Gleichzeitig schützt die insgesamt gegenüber dem Bestand höhere und geschlossenerere Bebauung auch die westlich angrenzende vorhandene Wohnnutzung stärker vor Verkehrslärmemissionen, als dies gegenwärtig der Fall ist. Im Altbestand war entlang des Lützowplatzes ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden. Diese stellte hinsichtlich des erforderlichen Schutzes vor schädlichen Lärmeinwirkungen eine wesentlich schlechtere Lösung dar, als die mit dem jetzigen Vorhaben verfolgte.

II.3.5.4 Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung nach FNP und LaPro. Die nachfolgende Textfestsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich.

TF 8: Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffimmissionen verhältnismäßig gering sind. Zulässig ist selbstverständlich auch der Anschluss an Fernwärmenetze, deren Heizquellen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselmotortreibstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO_x -Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass er mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

II.3.6 Grünfestsetzungen

Wie bereits unter Pkt. III.4. dargelegt, erfordert die geplante hohe städtebauliche Verdichtung ausgleichende Umstände und Maßnahmen. Wesentliche Maßnahmen sind die geplanten Begrünungen und Bepflanzungen auf dem Vorhabengrundstück. Diese werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gesichert:

TF 10: Mindestens 2.230 m² Dachfläche sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaudicke für die Dachbegrünung beträgt 0,1 m.

TF 11: Mindestens 1.200 m² Fläche oberhalb der Tiefgarage sind mit einer Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Die Mindestdicke der Substratschicht beträgt 0,8 m.

TF 12: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen.

Die Begrünung von mindestens 2.230 m² Dachfläche und die Pflanzung von mindestens 20 Laubbäumen haben positive mikroklimatische und mikrobiotische Auswirkungen. Begrünte Dachflächen vermögen Staub und Luftschadstoffe zu binden und Regenwasser zu speichern. Sie wirken als Luftbefeuchter und Verdunstungskühler und sie produzieren Sauerstoff. Auch Bäume binden Schadstoffe (z.B. CO₂) und bilden Sauerstoff. Außerdem wird das Mikroklima durch Wasserverdunstung und Schattenspende verbessert.

Außerdem dienen die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen der Freiflächengliederung und -gestaltung sowie der Aufenthaltsqualität in den Wohnhöfen. Letzteres gilt insbesondere für die begrünten Flächen oberhalb der Tiefgarage.

Die Qualität der Baumpflanzungen (einheimische Laubbaumarten, Stammumfang 12-14 cm) wird durch eine Pflanzenliste als Bestandteil des dem Durchführungsvertrag anliegenden Freiflächenplans zum Vorhaben gesichert.

II.3.7 Verkehr und Erschließung

Die bestehenden Straßenflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diesbezüglich erfolgt keine Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE.

Der Innenhofbereich wird überwiegend mit einer zweigeschossigen Tiefgarage unterbaut, welche in der Planzeichnung entsprechend dargestellt ist. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Unterbauung mit einer Tiefgarage generell zulässig, eine gesonderte Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

Die Erschließung der Tiefgarage mit ca. 235 Pkw-Stellplätzen sowie den erforderlichen Einstellplätzen für Fahrräder (s.u.) erfolgt über Gehwegüberfahrten in der Wichmannstraße (Einfahrt) und am Lützowufer (Ausfahrt). Mit der Herstellung einer Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze flächensparend und stadtgestalterisch verträglich eingeordnet werden. Die nicht überbauten Flächen werden in ihrer Aufenthaltsqualität für die Bewohner nicht eingeschränkt. Immissionen werden auf ein Minimum reduziert (vgl. III.4.2).

Die Fahrtrichtung mit der Einfahrt über die Wichmannstraße und der Ausfahrt zum Lützowufer entspricht der Erschließung der bisherigen Wohnbebauung und wird beibehalten. Diese Lösung hat sich im Zusammenhang mit den vorhandenen Abbiegemöglichkeiten und Einbahnstraßenregelungen als günstig erwiesen.

Für den Lieferverkehr der Nutzungen auf der Fläche B wird im Straßenraum des Lützowplatzes eine Ladezone geschaffen, so dass Wichmannstraße, Lützowufer und der Innenhof hiervon unbeeinträchtigt bleiben. Eine Lieferbucht mit einer Breite von 2,50 m und einer Länge von maximal 35 m wird südlich anschließend an die Bushaltestelle am Lützowplatz in den Gehwegbereich integriert. Sie bietet Platz für 9-10 Lieferwagen oder 4 LKW.

Die Führung des Radverkehrs erfolgt entsprechend dem heutigen Bestand im Gehwegbereich zwischen Baumstreifen und Ladebucht bzw. Bushaltestelle, wobei ein verbreiteter Sicherheitsstreifen vorgesehen wird. Für die Fußgänger verbleibt eine Gehwegbreite von ca. 8,0 m. Bei dieser Breite sind auch Sondernutzungen, z.B. die Außenbewirtschaftung von gastronomischen Einrichtungen, möglich. Im Innenhof sind solche Sondernutzungen nicht vorgesehen.

Die erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden Gegenstand der Regelungen des Durchführungsvertrages und sind mit den zuständigen Behörden abgestimmt worden.

Die Anzahl der nach § 50 Abs. 1 BauO Bln erforderlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie der erforderlichen Pkw-Stellplätze für Behinderte wurden nach den AV Stellplätze⁸ ermittelt. Die AV Stellplätze sind mit Ablauf des 31. Dezember 2012 außer Kraft getreten. Bis zu einer neuen AV Stellplätze sind die Regelungen der außer Kraft getretenen AV Stellplätze im Sinne der Selbstbindung der Verwaltung weiter anzuwenden.

Für die nach gegenwärtigem Planungsstand vorgesehenen ca. 128 Wohneinheiten wären nach Anlage 2 der AV Stellplätze 256 Fahrradabstellmöglichkeiten nachzuweisen. Die Zahl der erforderlichen Abstellmöglichkeiten für das Geschäfts- und Bürogebäude hängt von der tatsächlichen Nutzung ab. Bei ca. 11.200 m² (Brutto-)Geschossfläche für Büros wären weitere 56 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in den Bauvorlagen darzustellen. Sofern eine (ausnahmsweise zulässige) Einzelhandelsnutzung erfolgt, könnte sich diese Zahl noch geringfügig erhöhen.

Die Zahl der zu schaffenden Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl wird nach den Richtzahlen der Anlage 1 zur AV Stellplätze bestimmt und ist abhängig von der konkreten Nutzung. Bei öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen ist ein Behinderten-Stellplatz je 2.000 m² Brutto-Grundfläche auf dem Baugrundstück vorzusehen.

Die Umsetzung der notwendigen Stellplätze für Gehbehinderte Personen als auch die Herstellung der notwendigen Fahrradstellplätze ist innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes problemlos möglich.

Durch die nachfolgende textliche Festsetzung wird klargestellt, dass ggf. in der Kartenunterlage zum vorhabenbezogenen Bestandsplan dargestellte Einteilungen der Straßenverkehrsfläche nicht zu den Festsetzungen gehören.

TF 13: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

⁸ Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze) vom 11. Dezember 2007 (ABl. S. 3398)

II.3.8 Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen

TF 14: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die Festsetzung stellt die Eindeutigkeit der getroffenen Regelungen sicher und hebt die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE auf.

II.4. Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger hat sich im Jahre 2008 in einem mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin abgeschlossenen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE zur Durchführung des zu diesem Zeitpunkt geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE wurde am 13.05.2014 ein neuer Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. In diesem wurden die Regelungen des bisherigen Vertrages insoweit geändert bzw. angepasst, als es aufgrund des geänderten Vorhabens erforderlich war.

Gegenstand des Durchführungsvertrages sind neben den Durchführungs- und Kostenträgungsverpflichtungen u.a. das mit dem Bezirksamt abgestimmte städtebauliche Konzept (Projektplanung), die mit dem Amt für Umwelt und Natur Mitte abgestimmte Grün- und Freiflächenplanung, die notwendigen Maßnahmen zum passiven Schallschutz sowie die erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum.

Änderungen des Durchführungsvertrags sind zulässig. Die Zulässigkeit einer Änderung steht nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, unterliegt auch nicht anderen bauplanungsrechtlichen Beschränkungen und bedarf keiner Beteiligung der Öffentlichkeit oder von Behörden. Soweit vertragliche Regelungen abwägungsrelevant sind, können sie jedoch nicht ohne Prüfung der planungsrechtlichen Auswirkungen geändert werden (z.B. Bepflanzungsmaßnahmen, passiver Schallschutz, Gebäudehöhen).

In den dem Durchführungsvertrag anliegenden Projektplänen werden die städtebaulichen und architektonischen Grundzüge des Vorhabens in Grundrissen, Ansichten und Schnitten fixiert. Diese Pläne müssen noch nicht allen Anforderungen entsprechen, die an eine spätere Baugenehmigungsplanung zu stellen sind. Änderungen der Projektplanung, die sich z.B. durch konkrete, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannte Nutzungsanforderungen ergeben könnten, können ggf. im Rahmen einer Änderung des Durchführungsvertrages geregelt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Nutzung des sechsten und siebten Vollgeschosses des Gebäuderiegels am Lützowplatz zu Wohnzwecken. Nach den Projektplänen sind hier jedoch Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Insgesamt sind nach der Vorhabenplanung auf der Fläche A „Wohngebäude“ ca. 13.400 m² GF für das Wohnen vorgesehen, auf der Fläche B „Geschäfts- und Bürogebäude“ ca. 11.200 m² GF für die hier zulässigen gewerblichen Nutzungen.

III. Auswirkungen der Planung

III.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-89 VE wird im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (vgl. IV.2.). Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der planerischen Abwägung.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-41 VE im „Normalverfahren“ durchgeführt wurde, ist im Rahmen dieses Verfahrens eine Umweltprüfung erfolgt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem in Form von zusätzlicher Bodenversiegelung und von Baumfällungen, durch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen kompensiert werden können. Vorgesehen waren die extensive Begrünung von mindestens 1.800 m² Dachfläche, die Überdeckung von mindestens 320 m² Hoffläche oberhalb der Tiefgarage mit einer Substratschicht von mindestens 0,8 m Dicke sowie die Pflanzung von mindestens 16 Bäumen innerhalb dieser Hoffläche. Mit diesen Maßnahmen hätte eine Erhöhung des Biotopflächenfaktors (BFF) gegenüber der Bestandssituation von 0,33 auf 0,43 erreicht werden können. Die ökologische Wertigkeit der Fläche wäre insgesamt erhöht worden; der Eingriff in Natur und Landschaft wäre ausgeglichen worden.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE eine zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (vgl. II.3.1.2), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, welche aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet wird, der Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschrift des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich machen würde.

Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass die städtebauliche Dichte des Vorhabens nach wie vor sehr hoch ist. Aus städtebaulichen Gründen, vor allem im Sinne der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist es deshalb erforderlich, auch weiterhin ausgleichende Umstände für die hohe bauliche Verdichtung in Form adäquater Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen zu schaffen. Außerdem dienen diese Maßnahmen der gestalterischen Aufwertung des Vorhabens und leisten einen Beitrag zur Schaffung einer hohen Wohnqualität. Grundsätzlich soll dabei nicht hinter dem im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE verankerten qualitativen Standard zurück geblieben werden.

Nach derzeitigem Stand der Planung sollen 65 % der Dachflächen, dies entspricht einer Gesamtfläche von ca. 2.230 m², extensiv begrünt werden. Außerdem sollen auf dem Vorhaben Grundstück nun insgesamt mindestens 20 Laubbäume gepflanzt werden. Die Substratschicht oberhalb der Tiefgarage soll weiterhin mindestens 0,8 m betragen, die dafür vorgesehene Fläche wird jedoch von 320 m² auf mindestens 1.200 m² erhöht.

In einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE wurden daher die Auswirkungen der neuen Planung, insbesondere im Vergleich zur

bisher verfolgten Planung, überprüft. Als fachliche Grundlage zu dieser Überprüfung wurde der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE erstellte Umweltbericht herangezogen.

Aus der nachfolgenden tabellarischen Darstellung wird deutlich, dass sich der Biotopflächenfaktor mit der neuen Planung noch einmal geringfügig gegenüber der bisherigen Planung erhöht:

Tabelle 1: BFF nach alter und neuer Projektplanung

Flächentyp	Anrechnungsfaktor je m ²	vorhabenbezogener B-Plan 1-41 VE		vorhabenbezogener B-Plan 1-89 VE	
		Fläche m ²	Wertpunkte	Fläche m ²	Wertpunkte
Grundstücksfläche davon		7.225		7.225	
Überbaute Fläche		3.996		3.805	
Nicht überbaute Fläche davon		3.216		3.420	
Vollversiegelte (Frei-)Flächen	0,0	125	0	820	0
Teilversiegelte Flächen	0,3	1.191	357	430	129
Halboffene Flächen	0,5	611	306	-	-
Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss	0,7	431	302	1.480	1.036
Vegetationsflächen mit Bodenanschluss	1,0	858	858	690	690
Dachbegrünung	0,7	1.800	1.260	2.230	1.560
Gesamtwertung			3.083		3.415
Biotopflächenfaktor (Naturhaushaltwirksame Fläche / Grundstücksfläche)			0,43		0,47

Der angegebene Biotopflächenfaktor wurde nicht auf Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern anhand der Projekt- und Freiflächenplanung, welche Anlage zum Durchführungsvertrag ist, berechnet.

Bezogen auf die einzelnen, im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE (alte Planung) geprüften Schutzgüter Klima, Tier und Pflanzen sowie menschliche Gesundheit (Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter konnten in der Umweltprüfung nicht nachgewiesen werden), ergeben sich nach dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE (neue Planung) folgende Auswirkungen:

III.1.1 Klima

Empfindlichkeit und Intensität der Auswirkungen

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, da das Gebiet zur Zone mit hohen Veränderungen im Vergleich mit Freilandverhältnissen (Zone 4, Umweltatlas, Karte 04.06) gehört. Das Untersuchungsgebiet ist von stadtklimatischen Bedingungen geprägt, die in erster Linie eine Folge eines relativ hohen Anteils von Versiegelungsflächen und eines geringen Vegetationsflächenanteils sind.

Die leichte Verringerung der vollständig überbauten Fläche bei gleicher Geschossigkeit und die Verringerung von Vegetationsflächen mit Bodenanschluss führen zu einer kaum belegbaren Veränderung der örtlichen klimatischen Bedingungen im Vergleich von alter und neuer Planung. Durch die vorgesehene Dachbegrünung können diese leicht ausgeglichen werden (vgl. auch Tabelle 1).

Die möglichen nachteiligen kleinklimatischen Folgen der Neubebauung werden durch die geplanten Pflanzmaßnahmen ausgeglichen. Die Begrünung von mindestens 2.230 m² Dachfläche und die Pflanzung von mindestens 20 Laubbäumen haben positive mikroklimatische und mikrobiotische Auswirkungen. Begrünte Dachflächen vermögen Staub und Luftschadstoffe zu binden und Regenwasser zu speichern. Sie wirken als Luftbefeuchter und Verdunstungskühler und sie produzieren Sauerstoff. Auch Bäume binden Schadstoffe (z.B. CO₂) und bilden Sauerstoff. Außerdem wird das Mikroklima durch Wasserverdunstung und Schattenspende verbessert.

Durch die geplante Öffnung nach Westen wird die Durchlüftung der rückwärtigen Wohnzeilen insgesamt etwas günstiger sein als beim bisherigen Bauungskonzept mit seinem geschlossenen Innenhof.

Die Luftleitbahn entlang des Landwehrkanals wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan wird deshalb zu keiner Verschlechterung der Austauschbedingungen führen. Die Eingriffsintensität wird insgesamt als „nicht erheblich“ angesehen.

Fazit

Die Auswirkungen im Schutzgutbereich Klima sind kompensierbar. Die nachteiligen Auswirkungen auf das Klima wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE als nicht erheblich bewertet. Mit der Zunahme der kleinklimatisch wirksamen Gründächer im Bebauungsplan 1-89 VE sind zusätzlich leicht positive Auswirkungen zu erwarten.

III.1.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Empfindlichkeit und Intensität der Auswirkungen

Es sind keinerlei Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale berührt. Gebiete, die Kriterien der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der EU erfüllen, sind ebenfalls nicht betroffen. Für die Biotopflächen des Geltungsbereichs ist eine hohe Naturferne festzustellen. Wertvolle Flächen für Flora und Fauna sind nicht vorhanden. Das biotische Potenzial der Flächen ist gering und dementsprechend auch die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Das Plangebiet bietet der Tierwelt aufgrund der relativ geringen Zahl verschiedener Strukturelemente und der Siedlungsstrukturen nur eine verhältnismäßig geringe Anzahl von Lebensräumen. Auf der ruderalen Hochstaudenflur (Spontanvegetation) im rückwärtigen

Grundstücksteil wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme für den landschaftsplanerischen Fachbeitrag keine bodenbrütenden Vogelarten und keine Vorkommen der Zauneidechse festgestellt.

Die Auswirkungen durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen werden den gesamten Geltungsbereich erfassen. Die Baumstandorte im Straßenraum von Lützowufer und Wichmannstraße sowie an der westlichen Grundstücksgrenze können erhalten werden. Zwei Bäume nahe des Lützowufers befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und müssen bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE gefällt werden, ebenso ein Straßenbaum, der sich innerhalb der Fläche für die geplante Tiefgaragenausfahrt am Lützowufer befindet. Drei weitere Straßenbäume befinden sich nach gegenwärtigem Planungsstand im Bereich der geplanten Ladezone am Lützowplatz und müssten ebenfalls entfallen.

Demgegenüber ist in den Innenhöfen und entlang der westlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung von insgesamt mindestens 20 Laubbäumen geplant, also mindestens vier Bäumen mehr nach der bisherigen Planung. Außerdem ist im öffentlichen Straßenland der drei anliegenden Straßen die Neupflanzung von insgesamt zwölf Straßenbäumen beabsichtigt (Sicherung im Durchführungsvertrag). Damit wird der Verlust von sechs Bäumen ausgeglichen und es wird gleichzeitig auch zu einer Aufwertung des Ortsbildes beigetragen. Durch die Baumpflanzungen, die Dachbegrünung und die Neuanlage von Gartenflächen werden die bestehenden Siedlungsbiotope in ihrer Wertigkeit zumindest wiederhergestellt. Außerdem bieten Bäume zahllosen Vögeln und Kleintieren Nistgelegenheit, Nahrung und Unterschlupf. Die Baumpflanzungen sollen durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Besondere Elemente des Biotopverbindingssysteme sind nicht betroffen. Die Intensität der Auswirkungen betrifft zwar fast den gesamten Vegetationsbestand auf dem Grundstück, dieser wird aber nach Abschluss der Baumaßnahme in vergleichbarer Weise und einem überschaubaren Zeitraum wiederhergestellt.

Fazit

Die Auswirkungen sind somit kompensierbar. Innerhalb des Geltungsbereichs werden dazu zusätzliche Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Das Konfliktpotenzial ist nicht erheblich. Eine Beeinträchtigung potentiell vorkommender Vogelarten kann vermieden werden, wenn Abrissarbeiten, Geländeberäumungen und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken außerhalb der Vogelbrutzeit liegen. Nach § 29 Abs. 1 Nr. 5 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) ist es unzulässig, Bäume, Gebüsch, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs in der Fortpflanzungszeit vom 1. März bis 31. August abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen. Insofern kommt hier die landesrechtliche Regelung als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme zum Tragen, einer gesonderten Regelung im Rahmen des Planverfahrens bedarf es diesbezüglich nicht. Im Rahmen der Bauausführung sind an den Gebäuden gegebenenfalls Ersatznisthilfen zu schaffen.

Im Vergleich zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE ist die zusätzliche Fällung von zwei Bäumen, davon zwei geschützt nach Baumschutzverordnung, erforderlich.

III.1.3 Menschliche Gesundheit (Lufthygiene)

Empfindlichkeit und Intensität der Auswirkungen

Für das Vorhabengebiet hat der „Große Tiergarten“ bei austauscharmen Wetterlagen als Fläche mit Kaltluftbewegungen aus größeren Grünflächen in überwärmte Umgebungsbereiche (Flurwindeffekt) eine große Bedeutung.

Für die angrenzenden Straßenzüge mit Wohngebiets- bzw. Büronutzungen sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Die Empfindlichkeit ist insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Durch das Neubauvorhaben wird sich das Verkehrsaufkommen in einem gewissen Umfang erhöhen, aber nicht zu einer unzumutbaren Zusatzbelastung führen. Aufgrund des höheren Wohnanteils bei gleichzeitiger Reduzierung des gewerblichen Nutzungsanteils wird sich das durch das Vorhaben induzierte zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen im Vergleich zwischen neuer und bisheriger Planung nach verkehrsgutachterlicher Berechnung reduzieren (vgl. III.2.2.2).

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht gleichzusetzen mit einer Erhöhung auch der Schadstoffimmissionen im gleichen Prozentbereich. Die Mechanismen von Verdünnung und Verteilung lassen einen weit geringeren Anstieg der Luftschadstoffimmissionen erwarten. Deshalb wird die Auswirkungsintensität als nicht erheblich eingestuft, zumal es sich um einen stark vorbelasteten Bereich handelt.

Seit 2005 gelten neue, verschärfte EU-Richtlinien zu Immissionskonzentrationen. Die Fassung des Luftreinhalteplans 2011-2017 ist am 18. Juni 2013 vom Berliner Senat beschlossen worden. Mit diesem wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe.

Die Umweltauswirkungen aufgrund verkehrlicher Lärmbelastungen werden unter Pkt. III.4. gesondert betrachtet.

Fazit

Die Auswirkungen einer vorhabenbedingten Zunahme des Verkehrs auf bestimmten Straßenabschnitten in Einzugsbereich sind dem Charakter nach als überwiegend kompensierbar einzustufen. Die möglichen Verkehrszuwachsraten aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE sind überdies aber auch so geringfügig, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten sind. Die Bepflanzungsmaßnahmen und die Dachbegrünung tragen darüber hinaus zu einer Reduzierung von Luftschadstoffen bei.

Das Konfliktpotenzial im Schutzgutbereich Luft wird als nicht erheblich eingeschätzt. Dies ergibt sich aus den bereits im Bestand teilweise hohen Luftschadstoffkonzentrationen im Bereich Lützowplatz und Schillerstraße. Mit der Zunahme der kleinklimatisch wirksamen Gründächer und der Anzahl der Bäume im neuen Vorhaben sind aufgrund einer höheren Schadstoffbindung leicht positive Veränderungen im Vergleich zum alten Vorhaben zu erwarten. Ebenfalls leicht positiv wirkt sich die Reduzierung des zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommens aus.

III.1.4 Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplans 1-89 VE wird insgesamt keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zur Folge haben. Im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, sondern leichte Verbesserungen.

Der Biotopflächenfaktor, der bereits im Verhältnis von Ausgangszustand zu bisheriger Planung erhöht werden konnte, kann noch einmal leicht angehoben werden. Durch die deutliche Vergrößerung der Fläche für extensive Dachbegrünung und die Erhöhung der Zahl der zu pflanzenden Bäume ergeben sich Verbesserungen für die mikroklimatischen Verhältnisse und die Lufthygiene.

Die Zunahme der verkehrlichen Belastung durch das Vorhaben fällt in Bezug auf das vorhandene Verkehrsaufkommen des Straßenzuges Schillstraße – Lützowplatz – Klingelhöferstraße nur sehr gering aus und ist außerdem niedriger als nach dem bisherigen Vorhaben.

III.2. Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur

III.2.1 Vorhandene verkehrliche Erschließungssituation

Das zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE erstellte Verkehrsgutachten (GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung, Berlin, 2007) wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE fortgeschrieben (GRI, Juli 2012, aktualisiert Juni 2013 und September 2014).

Nach dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr ist der Straßenzug Schillstraße / Lützowplatz / Klingelhöferstraße im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft, ebenso die Einem- und die Kurfürstenstraße. Nicht zum übergeordneten Netz gehören die Wichmannstraße und das Lützowufer, westlich des Lützowplatzes. Für den Planungszeitraum 2025 werden Klingelhöferstraße, Lützowplatz und Schillstraße zu einer „besonderen örtlichen Straßenverbindung (in der Innenstadt)“. Einem- und Kurfürstenstraße werden zu örtlichen Straßenverbindungen zurückgestuft.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlicht in regelmäßigen Abständen Verkehrsmengenkarten für das Hauptverkehrsstraßennetz Berlins. Zwischen 2005 und 2009 erfolgte ein Rückgang der Verkehrsbelastung. In der folgenden Aufstellung sind die Veränderungen dargestellt. Für alle Straßen ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.

Tabelle 2: Verkehrsbelastung 2005 / 2009 im Vergleich

	2005	2009
Lützowplatz	81.300 Kfz/24h	67.400 Kfz/24h
Schillstraße	64.000 Kfz/24h	58.600 Kfz/24h
Herkulesufer (südl. Arm)	61.000 Kfz/24h	46.000 Kfz/24h
Einemstraße	15.900 Kfz/24h	9.100 Kfz/24h

Für die Wichmannstraße ist eine Belastung von 860 Kfz/24 h (Zähldaten 2009) und für das Lützowufer von 1.050 Kfz/24 h (Zähldaten 2005) zu verzeichnen.

Nach der gemeinsamen Verkehrsprognose Berlin / Brandenburg für das Jahr 2025 ist mit einem weiteren Rückgang der Verkehrsbelastung zu rechnen. Hauptursache ist der weitere Anstieg des Anteils älterer Bewohner, welche eine geringere Anzahl an Wegen zurücklegen, als jüngere Menschen.

Eine spezifische Ursache für den Rückgang der Verkehrsbelastung auf dem Straßenzug Schillstraße – Lützowplatz – Klingelhöferstraße von 2005 bis 2009 ist zudem in der Fertigstellung des Tiergartentunnels im Jahre 2006 zu sehen, der viele Nord-Süd-Verkehre aufnimmt, welche zuvor andere Routen nutzen mussten.

Aus der Verkehrsprognose 2025 können nur Aussagen zum übergeordneten Straßennetz getroffen werden.

An den Straßenabschnitten

- Kurfürstenstraße zwischen Landgrafenstraße und Einemstraße,
- Schillstraße,
- Lützowufer zwischen Herkulesbrücke und Lützowstraße sowie
- Klingelhöfer Straße südlich der Rauchstraße

weist die Verkehrsprognose 2025 keine höheren Verkehrsbelegungen aus, als die Verkehrsmengenkarte 2009. Für verkehrstechnische und schalltechnische Untersuchungen (vgl. II.3.5) sind daher im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ die Angaben aus der Verkehrsmengenkarte 2009 in Ansatz zu bringen.

Die Abschnitte

- Lützowufer westlich der Herkulesbrücke und
 - Lützowplatz zwischen Einemstraße und Lützowufer
- sind nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

Am Lützowplatz bzw. in der Schillstraße sind je Fahrtrichtung drei Fahrspuren vorhanden. Darüber hinaus gibt es beidseitig Busspuren, die am Sonnabend und Sonntag zum Parken zur Verfügung stehen. Am Knotenpunkt Lützowplatz / Einemstraße ist eine Lichtsignalanlage mit Möglichkeit zur Fußgänger- und Fahrradquerung vorhanden. Beidseitig bestehen großzügig bemessene Geh- und Radwege mit Baumstreifen. Die Wichmannstraße ist in den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Lützowplatz West / Süd eingebunden.

Das Lützowufer (westlicher Abschnitt) wird im Einrichtungsverkehr in West-Ost Richtung befahren. Beidseitig sind Parkstreifen sowie Gehwege mit Baumstreifen vorhanden. Die Ausfahrt in den Lützowplatz ist nur für Rechtsabbieger möglich. Die Wichmannstraße ist Einbahnstraße in Ost-West Richtung, an der Nordseite sind Stellplätze in Schräganordnung vorhanden. Es gibt beidseitig Gehwege, einer davon mit Baumstreifen. Beide Straßen sind als Tempo-30 Zonen ausgewiesen und besitzen keine eigenen Radverkehrsanlagen, sind jedoch in beiden Richtungen für den Radverkehr freigegeben. Die Einfahrt in die Wichmannstraße vom Lützowplatz aus ist nur für Rechtsabbieger möglich.

Der Standort Lützowplatz ist über verschiedene Buslinien an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden. Am Lützowplatz befindet sich unmittelbar am Vorhabengrundstück eine Bushaltestelle für die Nord-Süd-Richtung bzw. auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Süd-Nord-Richtung. Der S-, U- und Regionalbahnhof Zoo sowie die U-Bahnhöfe Nollendorfplatz,

Wittenbergplatz und Kurfürstenstraße sind jeweils in etwa 5–10 Minuten erreichbar. Es verkehrt eine Nachtbuslinie.

III.2.2 Geplante Verkehrserschließung

III.2.2.1 Grundannahmen

Das Verkehrsgutachten geht bei seinen Berechnungen von 128 Wohneinheiten (13.400 m² GF) sowie von einer Geschossfläche von ca. 11.200 m² für Gewerbe- und Büroflächen aus. Das Verkehrsaufkommen wird dabei in zwei Varianten prognostiziert, die von unterschiedlichen Nutzungen im Bereich der Gewerbe- und Büroflächen ausgehen. In der Variante 1 werden Gewerbe- und Büronutzungen ohne Einzelhandel und Beherbergungsgewerbe angenommen, in der Variante 2 wird von 650 m² Fläche für kleinteilige Einzelhandels- und Gastronomienutzungen ausgegangen, wobei die Fläche für Gewerbe und Büros insgesamt gleich bleibt.

Eine Hotelnutzung, die auf der Fläche B ebenfalls zulässig wäre, erzeugt nach gutachterlicher Aussage weniger Verkehr, als die dargestellten Varianten, weil Innenstadthotels in der Regel relativ wenige Gäste haben, die mit dem Pkw anreisen. Damit ist der zu erwartende MIV-Anteil im Vergleich zu Gewerbe-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen mit Kunden- und Besucherverkehr geringer. Auf eine gesonderte Berechnungsvariante mit Hotelnutzung wurde deshalb im Verkehrsgutachten verzichtet.

Der so genannte „Modal-Split“ stellt das Verhältnis von motorisiertem Individualverkehr (MIV) zu den anderen Möglichkeiten der Verkehrsbewältigung dar (öffentlicher Nahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr). Im Bezirk Mitte liegt der Modal-Split bei 22 : 78, das heißt, nur 22 % der Wege werden mit dem Kraftfahrzeug zurück gelegt.

In den vergangenen Jahren ist der MIV weiter rückläufig. Zugenommen hat insbesondere in der Innenstadt der Fußgänger- und Radverkehr. Im näheren Umfeld des Bauvorhabens befinden sich Nahversorgungseinrichtungen. Mit den neu entstandenen Wohnquartieren (Klingelhöfer- und Köbisdreieck) sind auch Wohnfolgeeinrichtungen dazu gekommen. Das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs ist mit der Busanbindung zwar nicht ganz optimal, größere Umsteigebahnhöfe lassen sich jedoch in relativ kurzer Zeit erreichen und die Bushaltestelle liegt direkt vor dem Haus. Die Zentren um den Nollendorfplatz oder Wittenbergplatz liegen zudem in Fahrradentfernung. Aus diesen Gründen können viele Wege ohne Kfz-Nutzung zurückgelegt werden.

Für die künftigen Bewohner des Vorhabengebietes wird gutachterlicherseits davon ausgegangen, dass 22 % der Wege auf den MIV entfallen, bei den Beschäftigten werden 30 % und bei den Besuchern 40 % angenommen. Da nur kleinteilige Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe zu erwarten sind, wird hier ebenfalls von einem MIV-Anteil von 22 % ausgegangen.

III.2.2.2 Prognostiziertes Verkehrsaufkommen

Für die Variante 1 wird ein Kfz-Verkehrsaufkommen von 615 Pkw-Fahrten / Tag errechnet, für die Variante 2 ergeben sich 776 Pkw-Fahrten / Tag. Die Berechnungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE, welche für die gewerbliche Nutzung ebenfalls die o.g. Varianten zugrunde legten, ergaben (je nach Variante) ein Verkehrsaufkommen von 751 – 995 Kfz-Fahrten pro Tag.

Daraus folgt, dass mit der Erhöhung der Geschossfläche für Wohnen bei gleichzeitiger Reduzierung des gewerblichen Nutzungsanteils in der neuen Planung mit einem Rückgang des durch das Vorhaben ausgelösten Kfz-Verkehrs im Vergleich zur mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE verfolgten Planung zu rechnen ist.

In der Literatur werden beim Einwohnerverkehr Abschläge auf das Quell- und Zielverkehrsaufkommen gewährt für Wege, die weder die Quelle noch das Ziel innerhalb des Plangebietes haben. Die Abminderung liegt bei ca. 10-15%, d.h. das neu induzierte Verkehrsaufkommen beträgt nach Variante 2 ca. 750 - 760 Pkw-Fahrten/Tag (nach alter Planung 723 – 900 Pkw-Fahrten/Tag). Dies ist in Bezug auf das vorhandene Verkehrsaufkommen des Straßenzuges Schillstraße – Lützowplatz – Klingelhöferstraße nur eine sehr geringe Zunahme der Verkehrsbelastung.

Hinzuzurechnen sind Lieferfahrten für die gewerblichen Nutzungen. Für die Variante 1 werden ca. 20 und für die Variante 2 ca. 32 tägliche Anliefervorgänge gutachterlich prognostiziert.

III.2.2.3 Erschließung des Bauvorhabens

Laut Verkehrsgutachten ist die Erschließung des geplanten Bauvorhabens gewährleistet und verkehrlich abwickelbar. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung wurde für die Variante mit der höchsten Verkehrserzeugung geprüft. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf dem Straßenzug Schillstraße / Lützowplatz führt zu keiner Beeinträchtigung des Geradeausverkehrs. Die Rechtsein- und ausbiegenden Fahrzeuge, die das Bauvorhaben erschließen, können sich unproblematisch in den Verkehrsablauf einfügen, ohne diesen zu behindern.

Die Stellplatzanzahl in der geplanten Tiefgarage ist nach gutachterlicher Aussage der Nutzung angemessen und trägt der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr Rechnung. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt, ähnlich wie die Stellplatzanlage im Altbestand, über jeweils eine Gehwegüberfahrt in der Wichmannstraße (Einfahrt) und dem Lützowufer (Ausfahrt).

Der Kfz-Verkehr aus Richtung Norden erreicht das Vorhabengebiet als Rechtsabbieger in die Wichmannstraße. Der Kfz-Verkehr aus Richtung Süden erreicht das Vorhabengebiet über Kurfürstenstraße, Keith- oder Landgrafenstraße, Lützowufer, Lützowplatz und Wichmannstrasse. Eine Ausfahrt in Richtung Norden ist über Lützowufer, Rechtsabbiegen in den Lützowplatz, über Schillstraße und Kurfürstenstraße bzw. mit U-Turn am Knotenpunkt Lützowplatz / Einemstraße möglich. Eine Ausfahrt in Richtung Süden erfolgt über Lützowplatz und Lützowufer.

Die Abwicklung des Lieferverkehrs soll durch Herstellung einer Ladezone im Bereich des Gehweges am Lützowplatz erfolgen. Diese Lösung wurde bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE mit den zuständigen Behörden abgestimmt und wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Die Einrichtung der Ladezone hat folgende Vorteile für die Erschließung des Bauvorhabens und den Verkehrsablauf:

- Die Busspur bleibt unbeeinträchtigt von falsch parkenden Lieferfahrzeugen.
- Lieferfahrzeuge müssen nicht in die Wichmannstraße einfahren und das Quartier zusätzlich mit Lkw-Verkehr belasten.
- Ein Halten in der zweiten Spur in der Wichmannstraße ist nicht erforderlich.

- In der Wichmannstraße müssen keine Flächen für Anlieferzonen ausgewiesen werden.
- Stellplätze bleiben weitgehend den Anwohnern vorbehalten.
- Die Ladezone bietet eine hohe Flexibilität für die Nutzungsmischung – Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe sind möglich
- Die Ladezone ist auch von Taxen und Reisebussen nutzbar.
- Der heute überbreite Gehweg wird strukturiert und ansprechender gestaltet

Für Fußgänger und Radfahrer sind ausreichende Flächen realisierbar. Sie werden durch einen Baumstreifen voneinander getrennt. Die Gehwegbreite bietet noch ausreichend Fläche für Sondernutzung wie z.B. gastronomische Außenbewirtschaftung.

III.3. Regenentwässerung

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE ein Regenentwässerungskonzept⁹ erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Tatsachen, dass die oberen Bodenschichten auf dem Grundstück aus Bauschutt bestehen und der Grundwasserflurabstand lediglich 2-4 m beträgt, eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Dies wurde durch eine Voruntersuchung zum neuen Vorhaben bestätigt (Hübner Ingenieure GmbH Bernau, Juli 2012).

Nach dem Regelwerk ATV-DVWK-A 138 (Planung und Bau von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist ein Mindestabstand der Versickerungsanlage von unterkellerten Gebäuden von \Rightarrow 1,5 h der Unterkellerung gefordert. Der Abstand von Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 2,0 m. Da diese Vorgaben nicht eingehalten werden können, scheidet für das Bauvorhaben eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen aus.

Daher ist eine sichere Ableitung in die Regenkanäle zu gewährleisten und mit den Berliner Wasserbetrieben (BWB) abzustimmen. (Einleitmengen: 35,4 l/s Kanal Lützowufer, 27,6 l/s Kanal Lützowplatz lt. Auskunft BWB im Verfahren 1-41 VE). Da die anfallende Niederschlagsmenge bei einem Starkregenereignis deutlich höher als die zulässige Einleitmenge ist, sind auf dem Grundstück Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Die erforderliche Rückstauemenge (87,4 m³) soll durch die Errichtung eines Rückstaukanals (DN 1000, L=112 m, V= 88 m³) zurückgehalten werden. Der Ablauf aus dem Rückstauraum erfolgt über einen Hausanschluss (DN 200) in den Kanal in der Lützowstraße.

III.4. Auswirkungen auf das Grundwasser / Umweltvorprüfung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VIII, der Hinweis, dass für die Errichtung der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage wasserbehördlich erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen, d.h. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, z.B. für das Errichten von Gründungen oder Trögen für grundwasserschonende Bauweisen und die Förderung von Grundwasser (Tiefgaragen u.a.) im Rahmen der Bauausführung (Grund-

⁹ IB Sanitärsystemtechnik: Bebauungsplanverfahren Lützowplatz – Regenentwässerung, Berlin, Juni 2007

wasserförderungen, Lenzen, Restwasserhaltungen) erforderlich sein werden (vgl. IV.4., Nr. 3.). Das wasserrechtliche Verfahren ist eigenständig und unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Realisierung des Vorhabens durchzuführen.

In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist jedoch eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.

Eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nach den vorgenannten Gesetzen erst, wenn ein Entnehmen, Zutagefördern oder Zutageleiten von Grundwasser oder Einleiten von Oberflächenwasser zum Zwecke der Grundwasseranreicherung, jeweils mit einem jährlichen Volumen an Wasser von 10 Mio. m³ oder mehr erfolgt. Nach erster überschlägiger Schätzung eines durch den Vorhabenträger beauftragten Gutachters wird die bei einer Grundwasserhaltung im Baugrubentrog anfallende Wassermenge diesen Wert erheblich unterschreiten, jedoch über 100.000 m³ liegen. Somit ist die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Daher erfolgte die erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erst im Zuge der Vorhabensdurchführung, sondern bereits im Rahmen des weiteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Die Pflicht zur Durchführung der Vorprüfung begründet nicht den Ausschluss des beschleunigten Verfahrens. Ein solcher wäre nur gegeben, wenn sich aus dem Ergebnis der Vorprüfung abschließend eine grundsätzliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergäbe (vgl. IV.2).

Dies ist jedoch hier nicht der Fall. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VIII, teilte am 14.10.2013 mit, dass im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zum Antrag auf Grundwasserbenutzungen bei dem Bauvorhaben Lützowplatz 2-18 die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG durchgeführt wurde. Es wurde festgestellt, dass mit Bezug auf die geplante Grundwasserentnahme keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

III.5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Da sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in einem Vertrag mit dem Land Berlin zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen (z.B. Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenland) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der dafür anfallenden Kosten verpflichtet hat, sind Ausgaben sowie personalwirtschaftliche Auswirkungen für das Land Berlin nicht zu erwarten.

IV. Verfahren

IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht und Aufstellungsbeschluss

Die Mitteilung der Planungsabsicht an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und an die gemeinsame Landesplanung gem. § 5 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.05.2012. Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE bestanden keine Bedenken.

In seiner Sitzung am 21.08.2012 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin beschlossen, für die Grundstücke Lützowufer 20-23, Lützowplatz 2/18 und Wichmannstraße 1-3, im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Tiergarten, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 1-89 VE aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 am 31.08.2012 auf Seite 1597 veröffentlicht.

IV.2. Beschleunigtes Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-89 VE dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens zur Errichtung von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Wohngebäuden. Mit dem Planverfahren soll der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-41 VE aufgehoben werden, welcher grundsätzlich das selbe Planungsziel, jedoch mit einem anderen quantitativen Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen, verfolgte.

Das Vorhabengebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und war zuvor bereits langjährig baulich genutzt. Eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist daher grundsätzlich möglich.

Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind nur die geplanten Grundflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE einzurechnen, da im direkten und näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden. Ein enger sachlicher, räumlicher *und* zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplanverfahren besteht nicht.

Die Grundfläche beträgt insgesamt ca. 3.750 m² (vgl. II.3.1.2). Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde davon ausgegangen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grund der Festsetzung von Flächen für Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Wohngebäude keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, welches unabänderlich einer Pflicht zur Durchführung einer bundes- oder landesrechtlich erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auf Grund eines im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Hinweises (vgl. III.4 u. IV.4., Nr. 3.) wird jedoch im weiteren Verfahren eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG in Bezug auf die für die geplante Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage erforderliche Grundwasserhaltung durchgeführt. Nur wenn diese Vorprüfung ergeben sollte, dass das Vorhaben abschließend einer UVP-Pflicht unterliegt, wäre das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen und wären im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen und die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – können ausgeschlossen werden.

Eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen, ebenso von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

IV.3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § Abs. 1 BauGB am vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE erfolgte in der Zeit vom 12.11.2012 bis einschließlich 12.12.2012. Die öffentliche Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 09.11.2012.

Zwei Bürger haben sich in die ausgelegte Unterschriftenliste eingetragen, jedoch keine Bemerkungen abgegeben. Es liegt eine schriftliche Stellungnahme eines eingetragenen Naturschutzvereins mit Hinweisen und Anregungen vor:

1. Der seit 2002 geltende Landschaftsplan II-L-11 setzte für das Gebiet einen BFF von 0,6 fest. Für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE wurde mit dem bezirklichen Grünflächenamt ein Ziel-BFF von 0,4 ausgehandelt. Der Landschaftsplan wurde für dieses Gebiet außer Kraft gesetzt.

Das neue Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Innenstadtypische Nutzungen der Innenentwicklung müssen jedoch nicht zwangsläufig innenstadtypische Vollversiegelungen bedeuten. Und auch wenn nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, bedeutet dies nicht automatisch den Verzicht auf Grün- und Freiflächen mit entsprechenden Grünfestsetzungen.

Letzteres ergibt sich insbesondere aus den Aussagen des behördenverbindlichen Landschaftsprogramms für Berlin (LaPro). Dieses fordert gerade für einen derartigen Innenstadtbereich u.a.:

- statt bis zu 85%-iger Versiegelung: Entsiegelung,
- statt Verdichtung: kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- statt fast vollständiger Versiegelung des Bodens: Erhalt von Freiflächen und Erhöhung des Vegetationsanteils,
- statt Verringerung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen: Schaffung zusätzlicher Lebensräume durch Dachbegrünung, Hofbegrünung, Fassadenbegrünung und Vorgärten.

Bisher fehlen in dem vorliegenden Entwurf entsprechende textliche Festsetzungen. Diese werden hiermit eingefordert:

- Die Gebäude müssen mit Flachdächern errichtet werden, die extensiv zu begrünen sind (Ausnahme: technische Dachaufbauten usw.), die Begrünungen sind zu erhalten.
- Tiefgaragen sind zu begrünen.

- Fassaden sind zu mindestens zu 30 % an den Gebäudegrenzen mit selbststarkenden und / oder -klimmenden Pflanzen zu bepflanzen.
- Vorgärten sind herzustellen und zu begrünen.
- Die nicht über- bzw. unterbaubaren Flächen sind zu begrünen

Die in Kapitel „Auswirkungen auf die Umwelt“ der Begründung beschriebenen werden deshalb sehr begrüßt.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Wie in der Stellungnahme zutreffend dargelegt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-89 VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass eine zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Somit gelten (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) Eingriffe, welche aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan also nicht ausgelöst.

Nach derzeitigem Stand der Planung sollen 65 % der Dachflächen, dies entspricht einer Gesamtfläche von ca. 2.230 m², extensiv begrünt werden. Mindestens 1.200 m² Hoffläche oberhalb der Tiefgarage sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,8 m zu versehen und zu begrünen. Außerdem sollen auf dem Vorhabengrundstück mindestens 20 Laubbäume gepflanzt werden. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger gesichert. Sie dienen der Gestaltung und der Kompensation für die geplante hohe bauliche Verdichtung im Sinne der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch Dachbegrünung und Baumpflanzungen werden zusätzliche Lebensräume für Vögel, Kleintiere und Insekten geschaffen.

Gegenüber dem Ausgangszustand vor dem inzwischen erfolgten Teilabriss der ursprünglichen Wohnbebauung erhöht sich der Biotopflächenfaktor in der Vorhabenplanung von 0,33 auf 0,47. Im Vergleich zum festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41 VE wird sich der Vegetationsflächenanteil (inkl. Dachbegrünung) von ca. 3.100 m² auf ca. 4.400 m² erhöhen.

Insgesamt werden somit wesentliche Vorgaben des LaPro erfüllt.

Bei der Abwägung der Belange von Umwelt und Naturschutz ist auch zu berücksichtigen, dass für die Biotopflächen im Bestand eine hohe Naturferne festzustellen ist. Wertvolle Flächen für Flora und Fauna sind nicht vorhanden. Das biotische Potenzial der Flächen ist gering und dementsprechend niedrig ist auch die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsinintensivierungen. Das Plangebiet bietet der Tierwelt derzeit aufgrund der relativ geringen Zahl verschiedener Strukturelemente und der Siedlungsstrukturen nur eine verhältnismäßig geringe Anzahl von Lebensräumen. Auf der ruderalen Hochstaudenflur (Spontanvegetation) im rückwärtigen Grundstücksteil wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme für den landschaftsplanerischen Fachbeitrag keine geschützten Tierarten festgestellt.

Entsiegelungsmaßnahmen kommen im Plangebiet nicht in Betracht, da dann das geplante Vorhaben nicht durchführbar wäre. Die geplante bauliche Dichte ist der zentralen Lage an einem stadtgestalterisch bedeutsamen innerstädtischen Ort wie dem Lützowplatz, welcher außerdem an einer wichtigen innerstädtischen Straßenachse liegt, angemessen.

Der relativ hohe Versiegelungsgrad bis zu einer GRZ von 0,85 ist nicht nur durch die Gebäude, sondern maßgeblich auch durch die geplante Errichtung einer Tiefgarage bedingt. Diese ist erforderlich, um für die zu erwartende hohe Zahl an künftigen Bewohnern, Beschäftigten, Besuchern und Kunden ein ausreichendes Stellplatzangebot für Pkw und Fahrräder zur Verfügung zu stellen um Konflikt- und Konkurrenzsituationen zwischen Plangebiet und angrenzenden Nutzungen zu vermeiden.

Die geforderten Maßnahmen zur Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten) einschließlich Baupflanzungen werden von der Vorhabenplanung erfüllt und im Durchführungsvertrag gesichert (s.o.). Eine zusätzliche Sicherung über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ist somit entbehrlich.

Vorgartenbereiche werden in eingeschränktem Umfang am Lützowufer entstehen, nicht jedoch am Lützowplatz und an der Wichmannstraße. Grundsätzlich sind Vorgärten für das innerstädtische Umfeld des Plangebietes untypisch, in der näheren Umgebung des Vorhabens nicht vorhanden und sollen deshalb aus städtebaulichen Gründen hier nicht festgeschrieben werden.

Gleiches gilt prinzipiell auch für Fassadenbegrünungen. Geplant sind berlintypische, städtische Natursteinfassaden mit hohem Fensteranteil. Brandwände oder sonstige größere, zusammenhängende fensterlose Flächen, welche für eine Fassadenbegrünung prädestiniert wären, werden nicht entstehen.

Prinzipiell sind die Empfehlungen des LaPro nicht als zwingende, vollständig zu erfüllende Vorgaben zu verstehen. Wesentlich ist, dass dessen grundlegende Ziele unter Anwendung empfohlener Maßnahmen erreicht werden können. Dies ist hier der Fall.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

2. Es sollte textlich festgesetzt werden, dass Werbeanlagen wie LED-Tafeln und wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig ist (Insekten-, Vogel-, Fledermausschutz).

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Leuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind nicht Gegenstand der Vorhabenplanung und nicht in den Gebäudeansichten, die Anlage zum Durchführungsvertrag werden, vorgesehen.

Für den am belebten Lützowplatz gelegene Teil des Vorhabengebiets (Fläche B) ist vor allem eine innenstadttypische Nutzung mit Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes geplant, welche sich in die bestehende Nutzungsstruktur einfügt. Kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten sollen ausnahmsweise zulässig sein.

Im Hinblick darauf kommt ein genereller Ausschluss von beleuchteten Werbeanlagen für die Fläche B nicht in Betracht. Auf der rückwärtigen Fläche A sind hingegen nur Wohngebäude (und ausnahmsweise Räume für freie Berufe) zulässig. Nutzungsbedingt sind hier ohnehin keine derartigen Werbeanlagen zu erwarten.

Im Übrigen gelten für Werbeanlagen an Gebäuden (welche i.d.R. keine eigenständigen baulichen Anlagen sind), die Anforderungen nach § 10 Abs. 2 Satz 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Danach dürfen diese weder das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild

verunstalten noch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Darüber hinausgehende planungsrechtliche Regelungen sind hier nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

3. Die Begrünungsmaßnahmen sind solange nicht überprüfbare Postulate, solange sie nicht als textliche Festsetzungen in den Plan übernommen werden. Hier sind genannt: Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung und Pflanzung von 20 großkronigen Laubbäumen. Dies sowie die oben zusätzlich genannten textlichen Festsetzungen von Fassadenbegrünungen, Vorgärten und Einschränkung von Werbeanlagen sind berlinweit üblich und möglich.

Eine Festschreibung im Durchführungsvertrag ist nicht öffentlich einsehbar und später überprüfbar und kann sich bis zur Vertragsunterzeichnung noch mehrfach ändern.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die genannten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag in Abstimmung mit den zuständigen bezirklichen Fachabteilungen verbindlich festgeschrieben und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert aufgeführt und erläutert. Die entsprechende Information ist somit auch der Öffentlichkeit zugänglich.

Eine Aufnahme der Maßnahmen in den Durchführungsvertrag ist sinnvoll, da diese in einem Freiflächenplan inhaltlich und räumlich konkretisiert werden, welcher als Anlage ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

Eine Änderung von Vertragsinhalten während des laufenden Planungsprozesses ist durchaus möglich, wenn dies der Erreichung der Planungsziele dient und die Zustimmung der zuständigen bezirklichen Fachabteilungen findet. Das Selbe gilt jedoch auch für die planungsrechtlichen Festsetzungen. In beiden Fällen ist auch die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzupassen.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Bezirksamtsbeschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzuschließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

4. Auch der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist leider nur in der Begründung zitiert und kann deshalb nicht überprüft werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag ist ein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE erstelltes Fachgutachten, wie auch die ebenfalls zu diesem Verfahren erstellten Gutachten zum Verkehr und zur Schallbelastung. Eine grundlegende Überprüfung derartiger Gutachten durch die Öffentlichkeit ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen.

Die Fachgutachten wurden jedoch im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Prüfung übergeben.

Außerdem werden die wesentlichen, für die Planung relevanten Ergebnisse und deren Auswirkungen auf die Planungsziele in der Begründung in zusammengefasster Form dar-

gestellt. Eine ausführliche Darlegung der Ergebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrages enthält das Kapitel „Auswirkungen auf die Umwelt“ in der Begründung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

5. Für die o.g. weitergehende ökologischen Festsetzungen sprechen außer Vorgaben von LaPro und Landschaftsplan auch die notwendigen Lärmschutz- und Immissionsschutzmaßnahmen, die sich aufgrund der Lage des Gebiets, der geplanten Nutzungsintensität und der Lage im Vorranggebiet für Luftreinhaltung ergeben.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Dem Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen dient die textliche Festsetzung Nr. 9. Danach muss in Gebäuden entlang des Lützowplatzes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern vom Lützowplatz abgewandt sein.

Weitere Regelungen zum Schutz vor Lärmimmissionen wird der Durchführungsvertrag enthalten. Darin werden die gutachterlichen Empfehlungen zum baulichen Schallschutz (Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109) verbindlich geregelt. Für straßenseitige Fenster von Aufenthaltsräumen in Bereichen mit erhöhter Lärmbelastung sind außerdem schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen.

Für alle zum Innenhof gerichteten Fassadenteile sind aufgrund der geschlossenen Blockbebauung ohnehin keine erhöhten Immissionsbelastungen zu verzeichnen.

Insgesamt können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Ein Erfordernis weitergehender ökologischer Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes ist nicht gegeben. Zudem ist nicht ersichtlich, inwiefern die angeregten Maßnahmen (Fassadenbegrünung, Vorgärten) einen wesentlichen Beitrag in diesem Zusammenhang leisten könnten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ergebnis:

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB **hat keine Auswirkungen** auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE.

Anmerkung: Die unter Pkt. 3. angeregte Aufnahme von Begrünungsmaßnahmen als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist erst im Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt (vgl. IV.4.).

IV.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2012 aufgefordert, innerhalb eines Monats eine Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE abzugeben. Es wurden insgesamt 31 Behörden und Träger sowie Ämter des Bezirksamtes Mitte um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebeten. Sofern ihre jeweiligen Belange betroffen sind, wurden den Behörden auch der Entwurf des Durchführungsvertrages sowie ein schalltechnisches Gutachten, ein Verkehrsgutachten und ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Verfügung gestellt. Auf Anregung der Bundesnetzagentur wurden außerdem neun Betreiber von Richtfunkanlagen mit Schreiben vom 15.01.2013 über die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans informiert.

Von folgenden Beteiligten liegt keine Stellungnahme vor:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I E 2 –
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II B –
- Handwerkskammer Berlin
- Bezirksamt Mitte von Berlin , Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Die nachfolgenden Behörden und Träger äußerten keine inhaltlichen Hinweise, Anregungen oder Bedenken bzw. sahen sich in ihren Belangen nicht von der Planung berührt:

- Senatsverwaltung für Finanzen – ID 13 – mit Schreiben vom 16.01.2013
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung – III B 12 – mit Schreiben vom 24.01.2013
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I B 31 – mit Schreiben vom 21.01.2013
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II A 12 – mit E-Mail vom 23.01.2013
- Landesdenkmalamt Berlin – LDA 241 – mit Schreiben vom 16.01.2013
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) mit Schreiben vom 25.01.2013
- Industrie und Handelskammer zu Berlin – Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung, mit Schreiben vom 11.01.2013
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit mit Schreiben vom 28.01.2013
- Verkehrslenkung Berlin mit Schreiben vom 21.01.2013

Von 18 beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Ämtern des Bezirksamtes Mitte wurden Anregungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE abgegeben, welche nachfolgend einschließlich der jeweiligen Stellungnahme des Bezirksamtes Mitte aufgeführt werden:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I E – mit E-Mail vom 23.01.2013
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entfaltet keine artenschutzrechtliche Relevanz.
Stellungnahme des Bezirksamtes
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VII B – mit Schreiben vom 21.01.2013
 - 2.1 Gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.
Zur Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE sowie zu den Unterlagen Durchführungsvertrag und verkehrliche Untersuchung werden jedoch nachfolgend Hinweise gegeben.
Stellungnahme des Bezirksamtes
Kenntnisnahme
 - 2.2 Die angegebene Anzahl an Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage ist zu überprüfen, da eine Diskrepanz zu den Aussagen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung besteht.
Stellungnahme des Bezirksamtes
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Verkehrsgutachten vom Juli 2012 wurde von 246 Pkw-Stellplätzen ausgegangen, nach gegenwärtigem Stand der Vorhabenplanung (Dezember 2012) sind in der Tiefgarage ca. 235 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Dieser geringfügige Unterschied ist für die Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht relevant.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.
 - 2.3 Die ausgewiesene Anzahl an Einstellplätzen für Fahrräder entspricht nicht den Bestimmungen der Ausführungsvorschriften zu § 50 der BauO Berlin.
Stellungnahme des Bezirksamtes
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.
Die Anzahl der Fahrradstellplätze ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Nach Nr. 2.1 den AV Stellplätze¹⁰ sind die ausreichenden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Fahrradstände) nach § 50 Absatz 1 Satz 3 BauO Bln in den Bauvorlagen darzustellen.
Für die nach gegenwärtigem Planungsstand vorgesehenen ca. 135 Wohneinheiten sind nach Anlage 2 der AV Stellplätze 270 Fahrradabstellmöglichkeiten nachzuweisen. Die Zahl der erforderlichen Abstellmöglichkeiten für das Geschäfts- und Bürogebäude hängt von der tatsächlichen Nutzung ab. Bei ca. 8.000 m² (Brutto-)Geschossfläche für Büros wären weitere 40 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in den Bauvorlagen darzustellen. Sofern eine (ausnahmsweise zulässige) Einzelhandelsnutzung erfolgt, könnte

¹⁰ Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze) vom 11. Dezember 2007 (ABl. S. 3398)

sich diese Zahl noch geringfügig erhöhen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen hinsichtlich der festgesetzten Gebäudekubatur / Tiefgarage die Errichtung der notwendigen Fahrradstellplätze.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.4 Es wird zwar auf die notwendige Errichtung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen hingewiesen. Jedoch sind keine konkreten Angaben bezüglich Anzahl und Lage der Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen enthalten. Eine entsprechende Ergänzung ist vorzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl sind gemäß Nr. 1.4 der AV Stellplätze ebenfalls in den Bauvorlagen darzustellen. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Zahl der nach § 50 Absatz 1 Satz 1 BauO Bln zu schaffenden Stellplätze wird nach den Richtzahlen der Anlage 1 zur AV Stellplätze bestimmt und ist abhängig von der konkreten Nutzung. Bei öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen ist ein Behinderten-Stellplatz je 2.000 m² Brutto-Grundfläche vorzusehen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen hinsichtlich der festgesetzten Gebäudekubatur / Tiefgarage die Errichtung der notwendigen Behindertenstellplätze.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.5 Die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, die das übergeordnete Straßennetz (Lützowplatz) betreffen, sind auch mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Referat VII B) abzustimmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger geregelt. Sie wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE im Jahre 2007 mit allen zuständigen Behörden (auch mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B) abgestimmt.

Eine erneute Abstimmung zwischen SenStadtUm VII B, dem bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt und dem seitens des Vorhabenträgers beauftragten Ingenieurbüros hinsichtlich des abzuschließenden Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.6 Nicht zum übergeordneten Netz gehören die Wichmannstraße und das Lützowufer, westlich des Lützowplatzes.

Bei der Aufzählung der Straßen in der näheren Umgebung sollte auch das Lützowufer, östlich des Lützowplatzes Berücksichtigung finden. Im Bestand ist diese Straße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft, im Prognosehorizont 2025 dagegen als besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt).

Die Verkehrsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt für das Jahr 2025 ist eine gemeinsame Prognose der Länder Berlin und Brandenburg.

Der S-, U- und Regionalbahnhof Zoo ist mind. 10 min entfernt. Die U-Bahnhöfe Wittenbergplatz und Kurfürstenstraße sind näher und sollten daher auch erwähnt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt bzw. präzisiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.7 Sowohl die Wichmannstraße als auch das Lützowufer sind für den Radverkehr in beide Richtungen freigegeben.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Verkehrsgutachten wird auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht; in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Ergänzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.8 Die verkehrliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan äußert sich zur Prognose 2015 des Landes Berlins. Diese ist mindestens seit 2009 außer Kraft gesetzt und kann schon aus methodischen Gründen nicht mehr als Vergleich dienen.

Ein formaler Abgleich mit der aktuellen Verkehrsprognose 2025 des Landes Berlin ist erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Verkehrsgutachten wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsprognose 2015 inzwischen nicht mehr gültig ist. Die seitens des Gutachters im März 2012 angefragten Prognosedaten für das Jahr 2025 konnten seitens SenStadtUm VII A bis zur Fertigstellung des Gutachtens im Juli 2012 nicht geliefert werden. Eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wird erfolgen, sofern die Prognosewerte für 2025 vorliegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.9 Die genannten Zahlen zum Verkehrsaufkommen stimmen nicht mit den ermittelten Werten gemäß der fortgeschriebenen verkehrlichen Untersuchung überein.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten Zahlen zum Verkehrsaufkommen stammen aus der ersten Fassung des Verkehrsgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE. Zur Behördenbeteiligung wurde die Endfassung dieses Gutachtens versendet.

Die Begründung wird entsprechend der Endfassung angepasst. Danach wird für die Variante 1 (ohne Einzelhandel u. Gastronomie) ein Kfz-Verkehrsaufkommen von 488 Pkw-Fahrten / Tag prognostiziert, für die Variante 2 ergeben sich 650 Pkw-Fahrten / Tag. In der Begründung waren bislang 428 bzw. 575 Pkw-Fahrten / Tag angegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.10 Die in der verkehrlichen Untersuchung gewählten Berechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens sind nicht vollumfänglich nachvollziehbar.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Untersuchung wird dahingehend ergänzt, dass die Berechnungskoeffizienten nachvollziehbar sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.11 Die Ausgangsdaten der Schalluntersuchung können nicht nachvollzogen werden. Das betrifft vor allem die Angaben zur maßgebenden Stunde (tags und nachts) sowie die Lkw-Daten. Die notwendige Gruppe Lkw > 2,8 t fehlt.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrszählungen und Verkehrsmengenkarten stellen nur den Lkw-Anteil für Fahrzeuge > 3,5 t dar. In dem in der Schalluntersuchung angegebenen Wert für Lkw sind die Fahrzeuge > 2,8 – 3,5 t enthalten, jedoch bislang nicht gesondert aufgeführt. Dies wird ergänzt.

Da sich die Zahl der Lkw nicht erhöhen wird, hat dies auf die Ergebnisse der Schalluntersuchung keinen Einfluss.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.12 Zum Durchführungsvertrag, allgemein:

Es ist die korrekte Bezeichnung „Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt“ im Text zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sofern noch die frühere Bezeichnung „Senatsverwaltung für Stadtentwicklung“ verwendet wurde, wird dies im Durchführungsvertrag korrigiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.13 Zum Durchführungsvertrag, Anlage 6:

Aus dem Lageplan einschließlich Querschnitt Lützowplatz / West gehen nicht die Standorte für die Beleuchtungsmaste hervor.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Standorte für die Beleuchtungsmaste werden in der Anlage 6 (Maßnahmen im öffentl. Straßenraum) zum Durchführungsvertrag ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 2.14 Zum Durchführungsvertrag, Anlage 7:

In der Auflistung der notwendigen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum ist der Umbau der vorhandenen Beleuchtungsanlage nicht enthalten und sollte ergänzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umbau der vorhandenen Beleuchtungsanlage wird in der Anlage 7 zum Durchführungsvertrag ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

2.15 Zum Durchführungsvertrag, Anlage 11:

Die Vor- und Entwurfsplanung für Straßenbaumaßnahmen im übergeordneten Straßennetz ist mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VII B, abzustimmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren werden Abstimmungen zu den geplanten Maßnahmen im öffentlichen Straßenland sowohl mit SenStadtUm VII B, als auch mit dem bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt erfolgen (vgl. lfd. Nr. 14.12).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

2.16 Aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers und der ÖPNV-Infrastrukturplanung werden folgende Hinweise gegeben:

Die im FNP eingetragenen Trassen der U3 mit Bahnhof Lützowplatz sind in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen B-Planentwurf 1-89 VE darzustellen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt.

Bei der im Flächennutzungsplan dargestellten Verlängerung bzw. Neutrassierung der U-Bahnlinie 3 handelt es sich um eine langfristige Planung. Weder die exakte Trassenführung noch ein konkreter Realisierungszeitraum stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt fest.

Eine Aufnahme in die Planunterlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE kommt nicht in Betracht. Lt. „Handbuch Verbindliche Bauleitplanung“ (Hrsg. SenStadt) muss die Planunterlage die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

2.17 Seitens der Obersten Luftfahrt- und Luftsicherheitsbehörde werden folgende Hinweise gegeben:

Der Standort der geplanten Bebauung liegt zwischenzeitlich nicht mehr innerhalb der Bauschutzbereiche der Berliner Flughäfen.

Allerdings ist am Standort die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Störwirkungen auf Navigationsanlagen zu prüfen, da nunmehr die Radaranlage des Flughafens Berlin-Tegel betroffen sein könnte.

Eine luftrechtliche Zustimmung der Obersten Luftfahrtbehörde ist insoweit bei allen Bauvorhaben – nach Entscheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung – in Abhängigkeit von der genauen Bauhöhe erforderlich.

Daneben wird auch empfohlen, die Störwirkungen von Gebäuden auf die Anlagen zur Landesverteidigung vorab prüfen zu lassen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht gefolgt.

Eine Prüfung im Hinblick auf eine mögliche Störung von Flugsicherungseinrichtungen i.S.v. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) erfolgt grundsätzlich nur im Baugenehmigungsverfahren, nicht im Bebauungsplanverfahren.

Eine „Vorprüfung“ im Bebauungsplanverfahren kommt nur in Betracht, wenn sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Flugsicherungseinrichtungen aus den Ausweisungen des Bebauungsplans ergeben und eine Problembewältigung im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht möglich ist, denn dann wäre der Bebauungsplan in weiteren Baugenehmigungsverfahren nicht vollziehbar und damit unwirksam.

Derartige Anhaltspunkte sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE nicht erkennbar. Nach der Vorhabenplanung ist eine Gebäudehöhe von höchstens 26,3 m vorgesehen. Diese Höhe fügt sich in den Umgebungsmaßstab ein und entspricht in etwa der innenstadttypischen „Berliner Traufe“ (ca. 22 m Traufkante + Dach).

Die bislang auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Wohngebäude verfügten über bis zu sechs Geschosse und waren damit nicht wesentlich niedriger, als die geplante Bebauung mit sieben Vollgeschossen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich sogar höhere Bauten. So verfügt das Bürogebäude Wichmannstraße / Ecke Schillstraße über neun Vollgeschosse, die benachbarte Wohnbebauung an der Landgrafenstraße über bis zu acht Vollgeschosse.

Eine abschließende Problembewältigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Gleiches gilt auch hinsichtlich möglicher Störwirkungen auf Anlagen zur Landesverteidigung. Auch diesbezüglich ist angesichts der dem Umgebungsmaßstab angepassten Bebauungshöhe nicht von Beeinträchtigungen auszugehen. Solche werden in der Regel erst ab einer Gebäudehöhe von mindestens 60 m als möglich erachtet (vgl. lfd. Nr. 18.1).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VIII D 25 – mit Schreiben vom 21.01.2013

Gegen die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.

Hinweise:

Für die Neubebauung werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen, d.h. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, z.B. für das Errichten von Gründungen und/oder Trögen für grundwasserschonende Bauweisen und die Förderung von Grundwasser (Tiefgaragen u.a.) im Rahmen der Bauausführung (Grundwasserförderungen, Lenzen, Restwasserhaltungen) erforderlich sein.

Im wasserbehördlichen Verfahren erfolgen die Beteiligungen Dritter und die Erteilung von Bedingungen und Auflagen für die Grundwasserbenutzungen.

In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen. Die wasserbehördliche Erlaubnis für die beantragten Benutzungen wird unter Bedingungen und Auflagen erteilt.

Das wasserrechtliche Verfahren ist eigenständig und steht nicht im Zusammenhang mit dem Baurecht. Weiter beziehen sich die wasserrechtlichen Regelungen nicht nur auf die Wasserhaltung, sondern auf alle Benutzungen nach § 9 WHG.

Im wasserbehördlichen Verfahren ist zu prüfen, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen haben werden. Die Altlastenbehörden werden beteiligt. Deren Forderungen zur Überwachungen der Grundwasserbenutzungen gehen nach Prüfung in die wasserrechtliche Zulassung ein. Bei aktuellen Baumaßnahmen im Bereich Lützowplatz wurden Verunreinigungen des Grundwassers festgestellt, d.h. diese sind trotz nicht vorhandener Einträge im Bodenbelastungskataster nicht auszuschließen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird um einen Hinweis auf das erforderliche wasserbehördliche Erlaubnisverfahren ergänzt (vgl. III.4.).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX C 34 – mit Schreiben vom 16.01.2013

4.1 Den Belangen der Lärminderungsplanung wird mit Baukörperstellung und -ausbildung entsprochen:

Die Abschirmung der Baukörper bewirkt eine ruhige Rückseite, zu der sich vornehmlich das Wohnen hin orientiert. Dort werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18 005 *Schallschutz im Städtebau* eingehalten.

Für Wohnungen die an die dem Lärm zugewandte Straßenseite heran reichen stellt die textliche Festsetzung Nr. 9 sicher, dass ein bzw. zwei Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite orientiert sein werden. So wird in geeigneter Weise die Möglichkeit zu ruhig gelegenen Schlafräumen geschaffen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4.2 Der dem Verfahren beigelegte „Landschaftsplanerische Fachbeitrag“ mit Stand vom 12. Juli 2012 ist hinsichtlich der lufthygienischen Ausführungen (Kapitel 1.3) stark veraltet und muss aktualisiert werden. Die zitierten Rechtsgrundlagen sind inzwischen von neueren Richtlinien und Verordnungen abgelöst worden:

- die EU-Richtlinie 1999/30/EG durch die Richtlinie 2008/50/EG und
- die 22. und 33. BImSchV durch die 39. BImSchV.

Im Verzeichnis der Rechtsgrundlagen wird zudem auf eine veraltete Version des BImSchG verwiesen, denn dieses wurde nicht am 06.01.2004, sondern am 27.06.2012 zuletzt geändert. Die in Tabelle 2 zusammengestellten Grenzwerte sind entsprechend um den neuen Grenzwert für PM_{2,5} und den Zielwert für Benzo[a]pyren zu ergänzen.

Hinsichtlich der Daten für die Einwohnerdichte und der Immissionskonzentrationen wurden ebenfalls veraltete Versionen von Karten des Umweltatlases verwendet. Zudem wurden die abgelesenen Immissionskonzentrationen nicht angegeben, so dass die Schlussfolgerungen zur Belastungssituation in Tabelle 3 für den Leser nicht nachvollziehbar sind.

Für die Bewertung verkehrsbedingter Luftbelastungen durch NO₂ und Feinstaub wurde 2011 eine aktuelle Version der Karte 03.11 im Umweltatlas veröffentlicht, während der Gutachter auf die Ausgabe von 1998 verweist. Aus der aktuellen Karte ergibt sich, dass die Belastung durch Feinstaub im Jahresmittel am Lützowplatz 30 µg/m³ im Jahr 2009 betrug. Da aufgrund des statistischen Zusammenhangs zwischen dem PM10-Jahresmittelwert eine Überschreitung des Kurzzeitwertes bei 30 µg/m³ nicht ausgeschlossen werden kann, liegen durchaus Anhaltspunkte vor, dass Grenzwerte überschritten werden könnten. Zusätzliche Belastungen sind damit möglichst zu vermeiden. Bis 2015 wird die Feinstaubbelastung gemäß der gleichen Karte des Umweltatlases voraussichtlich auf 29,4 µg/m³ sinken. Der Jahresgrenzwert für NO₂ wird mit einem Jahresmittel von 38 µg/m³ in 2009 und 32 µg/m³ im Jahr 2015 eingehalten.

Die textlichen Erläuterungen zu den verkehrsbedingten Emissionen bedürfen ebenfalls dringend einer Aktualisierung. Einzugehen wäre u.a. auf die Umweltzone, in der auch der das Plangebiet liegt.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der „Landschaftsplanerische Fachbeitrag“ ist ein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE erstelltes Gutachten und insofern nicht unmittelbarer Gegenstand der Abwägung. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Aktualisierung, auch im Hinblick auf die genannten Rechts- und Bearbeitungsgrundlagen.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE werden die genannte EU-Richtlinie sowie die 22. und 33. BImSchV nicht zitiert. Auch wird darin die BImSchV nicht als Rechtsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannt.

Im Kapitel „Auswirkungen auf die Umwelt“ werden die wesentlichen Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Themenkomplex der Luftreinhaltung aufgeführt, ohne dass einzelne Werte zu Luftbelastungen durch bestimmte Schadstoffe genannt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-89 VE wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen sind auf Grund des Vorhabens nicht zu erwarten. Insofern ist eine Darlegung grundlegender Aussagen im Hinblick auf eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) als ausreichend anzusehen.

Die Aussage, dass auf Grund der Planung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten sind, hat weiterhin Bestand (vgl. lfd. Nr. 4.3).

Verkehrsgutachterlich wurde ein zusätzliches, vorhabenbedingtes Verkehrsaufkommen von 635 Kfz-Fahrten / Tag (Variante 1, ohne Einzelhandel und Gastronomie) bzw. 808 Kfz-Fahrten / Tag (Variante 2, mit kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie) ermittelt (jeweils einschl. Lieferverkehr). Dies bedeutet in Variante 2 eine Zunahme von etwa 1,2 % im Vergleich zur bestehenden Verkehrsbelastung am Lützowplatz (67.400 Kfz/24h). Mit einer erheblichen Zunahme verkehrsbedingter Emissionen ist nicht zu rechnen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzenden Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Pflanzung von Laubbäumen) haben positive

Auswirkungen auf das Mikroklima und die Lufthygiene. Begrünte Dachflächen und Bäume vermögen Staub und Luftschadstoffe zu binden und bilden Sauerstoff.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 4.3 In der vom Bezirksamt erarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan werden die Auswirkungen des Plans auf die Lufthygiene (Abschnitt III.1.3) zutreffend dargestellt.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Wird zur Kenntnis genommen.

- 4.4 Mit der textlichen Festsetzung TF 9 zur Lage von Aufenthaltsräumen wird der hohen Luftbelastung am Lützowplatz ausreichend Rechnung getragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Wird zur Kenntnis genommen.

- 4.5 Zu bemängeln ist das Fehlen jedweder Aussage zu möglichen Auswirkungen von Kfz-Abgasen der Tiefgarage auf die Immission. Da beim Startvorgang kalter Motoren sowie durch Verdunstung von Kraftstoff aus heiß abgestellten Fahrzeugen erhöhte Emissionen auftreten, können von Tiefgaragen signifikante Auswirkungen auf die Luftqualität im Nahbereich ausgehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Tiefgarage, die laut Plan neu angelegt wird, über eine Lüftungsanlage über Dach entlüftet wird. Dabei sollte durch entsprechende textliche Festlegungen sichergestellt werden, dass durch Lage und Höhe des Auslasses eine Beeinträchtigung von Wohnräumen durch die Abluft ausgeschlossen ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht gefolgt.

Da die Tiefgarage über zwei Geschosse verfügen wird, kommt eine „natürliche“ Entlüftung, etwa durch Auslässe in Bodennähe, nicht in Betracht. Stattdessen ist eine Lüftungsanlage erforderlich. Die Entlüftung soll nach der Vorhabenplanung über Dach erfolgen.

Gemäß § 22 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind nicht (immissionsschutzrechtlich) genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Grundlegende Anforderungen an Lüftungsanlagen von Garagen enthält § 20 der Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen (Betriebs-Verordnung - BetrVO).

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entlüftung der Tiefgarage ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 4.6 Auf die zur Realisierung des Plans notwendigen Abbruch- und Bauarbeiten und den damit verbundenen Luft- und Lärmemissionen wird nicht eingegangen. Zur Reduzierung der Staubemissionen sollte im Bebauungsplan auf die Anforderungen des § 9 Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG) verwiesen werden.

Hilfestellung für den staubarmen Baustellenbetrieb bietet der Leitfaden „Vermeidung und Verminderung von Staubemissionen auf Baustellen“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die durch Abbruch- und Bauarbeiten hervorgerufenen Luft- und Lärmemissionen sind nur von vorübergehender Dauer und haben keine nachhaltig wirksamen Auswirkungen. Die Regelungen des LImSchG sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

In die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Hinweise zu den temporären, baubedingten Belastungen und zum LImSchG aufgenommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – X OI 12 – mit Schreiben vom 18.01.2013

SenStadtUm X OI hatte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 1-41 VE im Jahre 2007 eine Stellungnahme abgegeben. Damals war eine eingeschossige Tiefgarage vorgesehen. Die aktuellen Planungen zum Bebauungsplanentwurf 1-89 VE sehen eine Tiefgarage mit zwei Tiefgeschossen vor, so dass die damalige Stellungnahme erweitert werden muss und neu gefasst wird:

Die geplanten Festsetzungen lösen eine Betroffenheit für die Herkulesbrücke im Zuge der Hofjägerallee / Schillstraße über den Landwehrkanal aus, auch wenn die Brücke selbst außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Während der Bauphase und insbesondere während der Errichtung der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage darf es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Brücke kommen. Die Standsicherheit der Brücke ist jederzeit zu gewährleisten. Die Gebrauchstauglichkeit ist uneingeschränkt zu erhalten.

Bei Vibrations-, Press-, Ramm-, Injektions- oder ähnlichen Arbeiten (z.B. Rückverankerungen) und bei Arbeiten mit möglicher Beeinflussung der Grundwasserlage (Baukörper im Grundwasser oder Grundwasserabsenkung) ist eine bautechnische und eine mit SenStadtUm X OI abgestimmte vermessungstechnische Beweissicherung für die Brücke erforderlich. Die Beweissicherungskonzepte sind vor Baubeginn bei SenStadtUm X OI zur Zustimmung vorzulegen. Die Kosten der Beweissicherung trägt der Vorhabenträger. Vorab wird vom Vorhabenträger und zu seinen Lasten die Aussage eines Baugrundgutachters gefordert, ob es Auswirkungen aus den zuvor genannten Arbeiten auf die Brücke geben kann und wie diese zu bewerten sind. SenStadtUm X OI behält sich entsprechende Auflagen vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-41VE setzt eine zweigeschossige Tiefgarage fest.

Auch der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 VE zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juli / August 2007 sah bereits ein Tiefgarage mit zwei Untergeschossen vor (TGa 2). In ihrer Stellungnahme zu diesem Entwurf hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – X OI – mit Schreiben vom 01.08.2007 auf die in der Nähe des Vorhabens befindliche Herkulesbrücke hingewiesen, jedoch dazu festgestellt, dass die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-41 diesbezüglich keine Bedenken auslösen würden.

Hinsichtlich der konkreten Baumaßnahmen wurde bereits seinerzeit auf mögliche Auswirkungen von Baumaßnahmen mit Erschütterungen oder Grundwasserhaltung auf die Brücke hingewiesen.

In den Durchführungsvertrag wird eine Regelung aufgenommen, nach welcher Vorhabenträger zu einer mit SenStadtUm X OI abzustimmenden bau- und vermessungstechnischen Beweissicherung verpflichtet. Die Kosten für die baugrundgutachterlichen Untersuchungen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

6. Berliner Feuerwehr mit Schreiben vom 22.01.2013

Aus der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr keine Beeinträchtigungen für die Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen und für die Erreichbarkeit der Grundstücke.

Hinweis: Der Grundsatz zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung nach DVGW 405 ist in Verbindung mit W 314 zu sichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Arbeitsblätter der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs“ (DVWG) W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 314 (Druckerhöhungsanlagen in Grundstücken, technische Bestimmungen für Auslegung, Ausführung und Betrieb) sind erst im Rahmen der konkreten Bausführung beachtlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

7. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) mit Schreiben vom 17.01.2013

Stellungnahme Bereich Omnibus:

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den zugestellten Planunterlagen bestehen aus Sicht der BVG keine Bedenken.

Vorsorglich wird auf den Omnibuslinienverkehr der BVG im Planbereich hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, wird darum gebeten, bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin mit dem zuständigen Mitarbeiter der BVG zu vereinbaren.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Sie sind erst im Rahmen der Ausführung konkreter Baumaßnahmen nach Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens seitens des Vorhabenträgers zu beachten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

8. Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 24.01.2013

- 8.1 Gemäß den der Stellungnahme beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Falls aufgrund der Bebauungshöhe das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden sollte, weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen im Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterung) zu Lasten der Veranlasser gehen.

Grundsätzlich gilt, dass alle Anlagen der BWB, welche sich im nichtöffentlichen Straßenland befinden, zu sichern sind. Zugunsten der Berliner Wasserbetriebe ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Anlagen / Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet seitens der BWB nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Soweit aus den der Stellungnahme anliegenden Planunterlagen ersichtlich, befinden sich alle Anlagen der BWB (mit Ausnahme von Hausanschlüssen) innerhalb des öffentlichen Straßenlandes. Eine planungsrechtliche Sicherung ist deshalb nicht erforderlich. Die grundbuchliche Sicherung ist grundsätzlich nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Details der Erschließungsmaßnahmen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind zwischen den BWB und dem Vorhabenträger im Rahmen der konkreten Bausführung zu klären. Letzterer wird sich in einem Durchführungsvertrag mit dem Land Berlin zur Durchführung aller erforderlichen Baumaßnahmen und zur Tragung der Kosten verpflichten. Erschließungsanlagen sind nach Baufortschritt herzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 8.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Mischwasserkanäle und Regenüberlaufkanäle vorhanden. Die Mischwasserkanäle stehen aufgrund ihrer

begrenzten Leitungsfähigkeit vorrangig für die Schmutzwasserableitung und für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Für öffentlich gewidmete Straßenflächen erfolgt keine Einleitbeschränkung. Schmutzwasserhausanschlüsse sind uneingeschränkt möglich, es sei denn, es werden Pumpenanlagen betrieben.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Zur Ableitung des Regenwassers wurde bereits seitens des Vorhabenträgers ein Konzept erarbeitet, welches Anlage zum Durchführungsvertrag wird:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Gelände nicht möglich, da die oberen Bodenschichten aus Bauschutt bestehen und der Flurabstand zum Grundwasser lediglich 2 - 4m beträgt.

Da die anfallende Menge an Niederschlagswasser auf dem Grundstück bei einem Starkregenereignis deutlich höher als die maximal zulässige Einleitmenge ist, ist die sichere Ableitung in die Regenkanäle der Berliner Wasserbetriebe in den anliegenden Straßen in Verbindung mit einer Regenwasserrückhaltung sicherzustellen.

Rechnerisch ergibt sich eine maximale Rückstauung von 113,9 m³, die auf dem Grundstück zurückzuhalten ist. Mit der Errichtung eines Rückstaukanals DN 1000 in Kombination mit Kontrollschächten ergibt sich ein Gesamt-Speichervolumen von 101,4 m³. Die rechnerisch verbleibenden 12,5 m³ müssen durch Überstau auf dem Gelände schadlos zurückgehalten werden.

Der Ablauf aus dem o.g. Rückstauraum erfolgt über einen Hausanschluss DN 200 an den Mischwasserkanal Lützowufer.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

9. Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 5.12 – mit Schreiben vom 22.01.2013

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Wird zur Kenntnis genommen

10. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG mit Schreiben vom 09.01.2013

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen der NBB nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Aus der der Stellungnahme anliegenden Planunterlage ist erkennbar, dass sich die bestehenden Leitungen der NBB im öffentlichen Straßenland befinden. Eine Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

Die weiteren Hinweise sind erst im Rahmen der Ausführung konkreter Baumaßnahmen nach Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens seitens des Vorhabenträgers zu beachten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

11. Vattenfall Europe

11.1 Vattenfall Europe Business Services GmbH mit Schreiben vom 28.01.2013

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Im Bereich der Straße Lützowufer befindet sich außerdem ein 110-kV-Kabelsystem.

Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten im Bereich Lützowufer / Lützowplatz und Lützowplatz 2-8 notwendig.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Die Leitungsrechte für die gekennzeichneten Anlagen müssen gesichert werden. Ein Plan mit gekennzeichneten Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH ist der Stellungnahme beigelegt.

Die beigelegte "Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH" sowie die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" sind genau zu beachten.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die erforderlichen Kabelumverlegungsarbeiten sind zu Lasten des Vorhabenträgers durchzuführen. Dieser wird sich in einem Durchführungsvertrag mit dem Land Berlin dazu verpflichten, alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen.

Mit der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sind ggf. gesonderte Vereinbarungen zu schließen.

Die in der anliegenden Planunterlage dargestellten Vattenfall-Anlagen befinden sich (mit Ausnahme der Hausanschlüsse) innerhalb des öffentlichen Straßenlandes. Für Anlagen im öffentlichen Straßenland ist grundsätzlich keine zusätzliche Sicherung durch Leitungsrechte erforderlich.

Im Bereich Lützowplatz Ecke Lützowufer tangieren 110-kV-Kabel das Vorhabengrundstück. Das betroffene Flurstück 4133 ist derzeit noch Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, befindet sich jedoch inzwischen im Eigentum des Vorhabenträgers und soll überbaut werden. Dementsprechend soll es im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Teil der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden. Die Ausweisung eines Leitungsrechtes kommt nicht in Betracht, da sie der geplanten Festsetzung widerspricht. Stattdessen ist eine Umverlegung der Kabelanlagen auf Kosten des Vorhabenträgers erforderlich (s.o.). Vor Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist seitens des Vorhabenträgers eine diesbezügliche Einigung mit Vattenfall nachzuweisen.

Die genannten Richtlinien sind erst im Rahmen der konkreten Bausführungen beachtlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

11.2 Vattenfall Europe Wärme AG mit Schreiben vom 17.01.2013

Das Grundstück ist durch die Fernwärme der Vattenfall Europe Wärme AG erschlossen. Der Leitungsverlauf kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Die Vattenfall Europe Wärme AG ist in der Lage, die Fernwärmeversorgung im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen. Es wird um die Festsetzung der Trassenführung und die Sicherung der Leitungsrechte auf dem betreffenden Grundstück gebeten.

Bei der Festsetzung sowie der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Richtlinie zum Schutz der Vattenfall Fernwärmeanlagen Berlin des Bereichs Wärme zu beachten, die als Anlage beigefügt ist. Für die weitere Planung ist es unabdingbar, den Fernwärmebestand aus vermessenen Lageplänen in die Planungsunterlagen zu übernehmen.

Im Hinblick auf die neu eingefügten Planungsleitsätze der klimaschutzbezogenen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 sowie § 1a Abs. 5 BauGB) wird nunmehr bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen auch das Ziel des Energieeinsparens als zulässiges Motiv einer Festsetzung nach 9 Abs.1 Nr. 23 lit. b BauGB gesehen, insbesondere durch die Bevorzugung erneuerbarer Energieträger, vorliegend namentlich der Kraft-Wärme-Kopplung. Kraft-Wärme-Kopplung ist daher als öffentlicher Belang in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Aus städtebaulichen Gründen ist daher dem Leitungsverlauf im Bebauungsplan besonderes Gewicht zuzumessen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bei der auf dem Vorhabengrundstück (an der Wissmannstraße) verlaufenden Fernwärmeleitung handelt es sich um ein kurzes Teilstück, welches hier endet und ausschließlich der Fernwärmeanbindung des Vorhabengrundstückes diene. Darüber hinaus nimmt dieses Teilstück keine Erschließungsfunktion für andere Grundstücke bzw. Bauflächen war. Die weiteren in der Planunterlage von Vattenfall dargestellten Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland bzw. anderen privaten Grundstücken.

Ein allgemeines öffentliches Interesse oder ein städtebauliches Erfordernis für eine planungsrechtliche Sicherung des kurzen Teilstückes auf dem Vorhabengrundstück besteht deshalb nicht.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen einer Fernwärmenutzung im Plangebiet nicht entgegen. Eine zwingende Festsetzung (Anschlusszwang) zugunsten einer bestimmten Energieform bzw. eines bestimmten Unternehmens kommt jedoch nicht in Betracht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien kann auf verschiedenen Wegen erfolgen. Rechtliche Grundlage ist das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG), welches grundsätzlich und unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Die Entscheidung, ob Fernwärme genutzt werden soll, ist dem Vorhabenträger zu überlassen. Die genannte Richtlinie ist erst im Rahmen der konkreten Bausführungen beachtlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

12. Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Denkmalschutz mit E-Mail vom 07.01.2013

Der Fachbereich Denkmalschutz hat keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise.

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln), wie bereits in der Begründung ausgeführt.

Das Bauhaus-Archiv als das nächst gelegene Denkmal mit Sichtbezug zum geplanten Vorhaben ist zu weit entfernt, als dass sich hier eine "wesentliche Beeinträchtigung" nach den §§ 10 Abs. 1 und 11 Abs. 2 DSchG Bln ergeben könnte.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Wird zur Kenntnis genommen.

13. Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Kataster und Vermessung mit E-Mail vom 15.01.2013

Es wird auf drei fehlende Maß- bzw. Winkelangaben in der Planzeichnung verwiesen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die fehlenden Maß- bzw. Winkelangaben in der Planzeichnung werden ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

Hinweis: Bei den erforderlichen Ergänzungen in der Planzeichnung handelt es sich nicht um inhaltliche Planänderungen, die der Abwägung bedürfen.

14. Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt mit Schreiben vom 14.02.2013

14.1 Zur Einstufung ins Straßennetz:

In der Begründung (I.2.3.2 Flächennutzungsplan) sollte der Satz: *“Der Straßenzug Schillstraße – Lützowplatz ist nicht als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.”* gestrichen werden. Diese Aussage steht im Widerspruch zum StEP Verkehr 2025.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage bezieht sich auf die Darstellung im aktuellen FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Oktober 2012 (ABl. S. 2094). Darin ist der Straßenzug Schillstraße – Lützowplatz tatsächlich nicht als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im Übrigen sind Schillstraße, Lützowplatz und Klingelhöferstraße im StEP Verkehr für den Planungszeitraum 2025 als „besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt)“ dargestellt. Ein Widerspruch zum FNP ist insofern nicht erkennbar. Die Begründung wird um die Aussage des StEP Verkehr ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

14.2 Zur Ursache für den Rückgang der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz:

In der Begründung (III.2.1. Vorhandene verkehrliche Erschließungssituation) wird dargestellt, dass die Hauptursache für den Rückgang der Verkehrsbelastung in dem weiteren Anstieg des Anteils älterer Bewohner liegen würde. Das ist nicht zutreffend, denn die Hauptursache für den Rückgang des innerstädtischen KFZ- Verkehrs liegt in der geänderten Verkehrsmittelwahl zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV).

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach dem Erläuterungsbericht zum Stadtentwicklungsplan Verkehr (Stand März 2011) führt der zu erwartende erhebliche Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerungsgruppen – trotz höherer MIV-Affinität – zu einem Verkehrsrückgang. Grund ist das geringere spezifische Verkehrsaufkommen älterer Jahrgänge (vor allem durch kürzere Wege).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt führte in einer Pressemitteilung zur ersten gemeinsamen Verkehrsprognose Berlin / Brandenburg 2025 am 10.06.2009 aus:

„Einer leicht zunehmenden Mobilität der einzelnen Bürgerinnen und Bürger steht ein allgemein abnehmendes Verkehrsaufkommen gegenüber. Dies ist v.a. in einem zunehmenden Anteil Älterer an der Bevölkerung und deren in der Regel geringerer Mobilität begründet.“ Die Begründung wird insofern nicht geändert.

Im Übrigen wird in der Begründung (III.2.2.1. Grundannahmen) bereits darauf hingewiesen, dass eine weitere Ursache für den Rückgang des motorisierten Verkehrs in der Innenstadt die Zunahme des Fußgänger- und Radverkehrs ist.

Eine spezifische Ursache für den Rückgang der Verkehrsbelastung auf dem Straßenzug Schillstraße – Lützowplatz – Klingelhöferstraße von 2005 bis 2009 ist zudem in der Fertigstellung des Tiergartentunnels im Jahre 2006 zu sehen, der viele Nord-Süd-Verkehre aufnimmt, welche zuvor andere Routen nutzen mussten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

14.3 Zur Qualität der ÖPNV-Anbindung:

In der Begründung (III.2.2.1. Grundannahmen) und im Verkehrsgutachten, wird ausgeführt, dass das ÖPNV- Angebot nicht ganz optimal wäre.

Das Planungsgebiet ist jedoch mit 4 Buslinien und U-Bahn in fußläufiger Entfernung sehr gut erschlossen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Als „fußläufiger“ Einzugsbereich eines U-Bahnhofes wird in der Regel der Bereich innerhalb eines Umkreises von 500 m um den Bahnhof angenommen. Die beiden nächstgelegenen U-Bahnhöfe Wittenbergplatz und Nollendorfplatz befinden sich jeweils gut 600 m (Luftlinie) vom Planungsgebiet entfernt. Insofern ist die ÖPNV-Anbindung als gut, aber nicht als ganz optimal zu bezeichnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

14.4 Zum ruhenden Verkehr KFZ / Fahrrad:

Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Anzahl der KFZ- Stellplätze gegenüber dem früheren Konzept von 190 auf 235 erhöht wurde, obwohl der Anteil Wohnen gestiegen und die Geschossfläche insgesamt sich etwas reduziert hat.

Vielmehr sollte die Tiefgarage für die Anordnung von attraktiven und sicheren Fahrradstellplätzen genutzt werden. Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ist gem. BauO Berlin zu ermitteln.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung erläutert, wurde gerade wegen der erheblich gestiegenen Zahl der Wohneinheiten die Kfz-Stellplatzzahl erhöht.

Im Verkehrsgutachten wird davon ausgegangen, dass ein hoher Anteil der Wege (ca. 60-80%) ohne Nutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zurückgelegt wird. Besucher und Beschäftigte benötigen deshalb häufig keinen Pkw-Stellplatz.

In Bezug auf die Bewohner der höherwertigen Wohnungen ist jedoch trotz geringer MIV-Nutzungsquote davon auszugehen, dass im Durchschnitt auf jede der geplanten ca. 135 Wohneinheiten ein bis zwei Fahrzeuge entfallen.

Das Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist im Umfeld des Plangebiets sehr begrenzt und keinesfalls ausreichend, um dem zusätzlichen Bedarf gerecht zu werden. Ein ausreichendes Stellplatzangebot ist auch erforderlich, um Parkplatzsuchverkehre im näheren Umfeld und die damit einhergehenden verkehrlichen und

emissionstechnischen Störungen und nicht zuletzt deren Verdrängung in andere Wohnquartiere zu vermeiden.

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze ist nach der AV Stellplätze zu ermitteln und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (vgl. lfd. Nr. 2.3).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

14.5 Ausschluss von oberirdischen KFZ- Stellflächen:

In der Begründung wird ausgeführt, dass Stellplätze im Hofbereich prinzipiell nicht in Betracht kämen, da sie die Wohnfreiflächen wesentlich dezimieren und erhebliche Lärmauswirkungen hätten.

Dazu sollte ein Ausschluss von oberirdischen KFZ-Stellplätzen geprüft werden, zumal über die Feuerwehrzufahrten eine Zufahrtsmöglichkeit auf den Hof besteht.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht gefolgt.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 darf die durch Baukörperausweisung bestimmte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Stellplätze sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Eine Überschreitung durch Baukörperausweisung bestimmten Grundfläche durch Stellplätze ist hier jedoch nicht zulässig.

Im Freiflächenplan des Vorhabens, welcher Anlage zum Durchführungsvertrag wird, sind zudem keine oberirdischen Stellplätze im Hofbereich vorgesehen. Stattdessen wird in dem Freiflächenplan eine umfangreiche Hofbegrünungen dargestellt. So sind mindestens 1.200 m² Hoffläche oberhalb der Tiefgarage mit einer Substratschicht von mindestens 0,8 m zu versehen. Außerdem sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen (vgl. lfd. Nr. 15.2). Die nicht begrüneten Hofflächen werden nach dem Freiflächenplan von Wohnwegen und der Feuerwehrumfahrt eingenommen.

Ein zusätzlicher Ausschluss von oberirdischen KFZ-Stellplätzen ist deshalb nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

14.6 Zur Breite der Tiefgaragenein- und ausfahrt:

In der Begründung wird ausgeführt, dass die getrennten Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage ca. 3,5 m breit sein sollen. Im Durchführungsvertrag, Anlage 6 sind die Zu- und Abfahrt jedoch in einer Breite von 4,20 m dargestellt. Eine Zufahrtsbreite von 3,50 m ist ausreichend, da sich keine Fahrzeuge begegnen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Breite der Tiefgaragenzufahrten ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung zu den in Anlage 6 zum Durchführungsvertrag dargestellten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum unter Einbeziehung des bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes und SenStadtUm VII B

(vgl. lfd. Nr. 2.5). Dies betrifft auch die für die Tiefgaragenerschließung erforderlichen Gehwegüberfahrten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

14.7 Zu den Abmessungen der Tiefgarage:

Gemäß Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre im Bereich der Gebäuderücksprünge am Lützowplatz keine Tiefgarage zulässig. Ist die TGa ebenfalls mit diesen Versätzen geplant oder sollte die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen in diesen Bereichen ergänzt werden?

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird gefolgt.

Die Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen (TGa 2) wird auch für die drei nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäuderücksprünge) am Lützowplatz eingetragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird geändert:

Ergänzung der Fläche für Tiefgaragen.

14.8 Zu den erforderlichen Baumfällungen und Neuanpflanzungen:

In der Begründung werden nicht alle zu fällenden Bäume erfasst, z. B. fehlen die drei zu fällenden Bäume für die Ladezone am Lützowplatz.

Aufgrund einer korrigierten Angabe zu den erforderlichen Baumfällungen sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen / Neupflanzungen von Bäumen neu zu bewerten.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um die drei zu fällenden Bäume im Bereich der beabsichtigten Ladezone am Lützowplatz ergänzt. Somit sind nach derzeitigem Planungsstand insgesamt sechs Bäume für die Umsetzung des Vorhabens zu fällen.

In den Innenhöfen und entlang der westlichen Grenze des Vorhabensgrundstücks ist die Pflanzung von insgesamt mindestens 20 Laubbäumen geplant. Außerdem ist im öffentlichen Straßenland der drei anliegenden Straßen die Neupflanzung von insgesamt zwölf Straßenbäumen beabsichtigt (Sicherung im Durchführungsvertrag). Damit wird der Verlust von sechs Bäumen ausgeglichen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt entsprechend abzustimmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

14.9 Zur Länge der Ladezone:

Angesichts der vorgesehenen Nutzungsänderung, die mit einer Verringerung des gewerblichen Anteils einhergeht, ist eine Verkürzung der Ladezone gegenüber der bisher abgestimmten Länge von 53 m (nicht 60 m, wie in Anlage 7 genannt!) zu überprüfen. Die durch Verkürzung des Ladestreifens freigewordene Fläche könnte für die Anordnung von Radbügeln für den gewerblichen Kundenverkehr genutzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Länge der Ladezone ist, wie auch die anderen Maßnahmen im öffentlichen Straßenland, nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern des Durchführungsvertrages.

Im weiteren Verfahren wird auch hierzu eine Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt und SenStadtUm VII B erfolgen. Ggf. sind der Durchführungsvertrag sowie die Anlage „Maßnahmen im öffentlichen Straßenland“ anzupassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

14.10 Zum Entwurf Durchführungsvertrag / Text:

§ 6 (6) Satz 2 und 3 können entfallen, da Berlin das Straßenausbaubeitragsgesetz aufgehoben hat.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In § 6 (6) Satz 2 und 3 des Durchführungsvertrages ist bisher vorgesehen, dass Berlin für die durch den Vorhabenträger im öffentlichen Straßenland hergestellten Anlagen keine Ausbaubeiträge für die Grundstücke des Vertragsgebietes erheben wird. Diese Regelung kann entfallen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

14.11 Zum Entwurf Durchführungsvertrag / Anlagen:

Anlage 5: Die Legende muss dem neuen Konzept angepasst werden, Substrat Höhe min. ~~0,6~~ 0,8 min. ~~320~~ 1200 m²

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Legende der Anlage 5 zum Durchführungsvertrag wird entsprechend angepasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

14.12 Anlage 6 und 7: In diesen Anlagen werden die Maßnahmen im öffentlichen Raum aufgeführt, zu denen sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Das grundsätzliche Erschließungskonzept – Ladezone, Busspur, bordgeführter Radweg – wurde bereits 2007 abgestimmt.

Durch einige Änderungen der Rahmenbedingungen sind im Detail jedoch weitere Abstimmungen mit dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, dem Amt für Umwelt und Natur, der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde, SenStadtUm VII B und VLB erforderlich:

- notwendige Länge der Ladezone
- Breite des Radweges (gem. RAST 06 ist eine Breite von 2,00 m erforderlich)
- notwendige Baumfällungen (Baumfällung an TGa-Ausfahrt erforderlich?)
- Standorte der neu anzupflanzenden Bäume unter Berücksichtigung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen
- Größe der Baumscheiben
- Gliederung des Gehweges in Oberstreifen, Plattenbahn und Unterstreifen gem. AV Geh- und Radwege
- Ausbildung der Gehwegüberfahrten
- Materialien und geometrische Form der Gehwegbefestigung
- Anordnung von Radbügeln im Unterstreifen

- Wiederherstellung der Anschlussbereiche der Fahrbahn
- Berücksichtigung des barrierefreien Umbaus der Bushaltestelle / hochstandfester Belag in Abstimmung mit der BVG

Die Planung muss der Qualität einer Vorplanung gem. HOAI, § 47 Lph 2 entsprechen.

Zur Koordinierung der einzelnen Maßnahmen ist ggf. eine Projektsteuerung zu beauftragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren werden Abstimmungen mit den genannten Behörden zu den erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenland erfolgen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern des Durchführungsvertrages. Dieser ist, einschließlich der Anlagen 6 und 7 im weiteren Verfahren anzupassen, sofern es nach Abstimmung mit den genannten Behörden zu Änderungen kommt.

Eine Abstimmung mit der Verkehrslenkung Berlin (VLB) erscheint nicht als erforderlich, da diese keine Bedenken geäußert hatte (vgl. lfd. Nr. 2.18).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

15. Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz, Umwelt- und Naturschutzamt – Bereich Naturschutz mit Schreiben vom 18.02.2013

- 15.1 Seitens des Bereichs Naturschutz im Umwelt- und Naturschutzamt bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans (Stand 14.12.2012) sowie gegen den Entwurf des Durchführungsvertrags (Stand 16.11.2012).

Stellungnahme des Bezirksamtes

Wird zur Kenntnis genommen.

- 15.2 Es wird um Berücksichtigung folgender Anregung gebeten:

Ausgehend von den Darlegungen zum Verhältnis des Landschaftsplans II-L-11 zum Bebauungsplan 1-41 VE sowie unter II.3.1.4. (Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen) wird angeregt, die zum Erreichen des Biotopflächenfaktors 0,47 erforderlichen Maßnahmen (s. III.1., Tabelle 1) nicht nur durch Regelungen im Durchführungsvertrag zu vereinbaren, sondern auch durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird gefolgt.

Weil die geplanten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei hoher baulicher Verdichtung dienen, sollen sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Mit der Anlage 5 (Freiflächenplan) zum Durchführungsvertrag wird weiterhin eine Pflanzliste für Bäume gesichert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird geändert:

Aufnahme textlicher Festsetzungen:

- Extensive Begrünung von mindestens 2.230 m² Dachfläche, Mindestaufbaudecke 0,1 m,
- Substratschicht von mindestens 0,8 m auf mindestens 1.200 m² Hoffläche oberhalb der Tiefgarage,
- Pflanzung von mindestens 20 Bäumen.

16. Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz, Umwelt- und Naturschutzamt – Bereiche Immissionsschutz / Bodenschutz mit Schreiben vom 14.01.2013

16.1 Bereich Immissionsschutz:

Die folgende Stellungnahme begründet sich auf § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch, der entsprechenden DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) und den zweiten Abschnitt des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) sowie die entsprechend zu befolgende Verwaltungsvorschrift (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)).

Die textliche Festsetzung Nr. 9 zur Ausrichtung von Wohnraum zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen bezieht sich auf die Gebäude entlang des Lützowplatzes. Laut der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE ist dies im Grunde auch für die Gebäude an den Straßen Lützowufer und Wichmannstraße vorgesehen („Nach der Vorhabenplanung werden sämtliche Wohnungen der Gebäude am Lützowufer und an der Wichmannstraße „durchgesteckt“, d.h. sie verfügen grundsätzlich auch über zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Räume.“), jedoch nicht festgesetzt.

Nach vorliegender Regelung können diese Räume durchaus auch keine zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räume wie Küche oder Bad sein. Dies wäre aus Sicht des Immissionsschutzes nicht wünschenswert. Um hier Klarheit und einen sicheren Schutz zukünftiger Bewohner vor Lärm und Luftschadstoffen zu gewährleisten, sollte die Festsetzung Nr. 7 auf alle Gebäude mit Fassaden zu Straßen ausgeweitet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird gefolgt.

Laut Stellungnahme der für den Immissionsschutz zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird den Belangen des Lärmschutzes in ausreichendem Maße entsprochen.

Wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt, wird sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit dem Land Berlin dazu verpflichten, die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gemäß den schallgutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen.

An der Wichmannstraße und am Lützowufer sind geringere verkehrsbedingte Lärmbelastungen zu verzeichnen, als für das in den beiden obersten Vollgeschossen mögliche Wohnen am Lützowplatz (Lärmpegelbereich V). Dennoch ist auch hier zu differenzie-

ren. Die näher am Lützowplatz gelegenen östlichen Bauteile sind gemäß Schallschutzgutachten dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen, die weiter von der stark befahrenen Straße entfernten westlichen Gebäudeteile an der Wichmannstraße und am Lützowufer nur noch dem Lärmpegelbereich III.

Im Durchführungsvertrag ist bereits vorgesehen, dass sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, für Fenster von dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) am Lützowplatz sowie für die dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnenden Gebäudeteile an der Wichmannstraße und am Lützowufer Fensterkonstruktionen zu verwenden, die eine ausreichende Belüftung der Räume bei Einhaltung des jeweiligen Schalldämmmaßes gewährleisten. Für die dem Lärmpegelbereich III zuzuordnenden Gebäudeteile sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen, weil eine ausreichende Luftschalldämmung bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz nach Wärmeschutzverordnung gewährleistet ist.

Dementsprechend soll die bisherige textliche Festsetzung zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite auf die dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnenden Wohngebäude an der Wichmannstraße und am Lützowufer ausgedehnt werden. Für die weiter westlich gelegenen Gebäudeteile ist diese Regelung aufgrund der geringeren Lärmbelastung und der o.g. Regelung im Durchführungsvertrag nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird geändert:

Für die östlichen Gebäudeteile (Lärmpegelbereich IV) an der Wichmannstraße und am Lützowufer wird textlich festgesetzt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindesten zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der jeweiligen Straße abgewandt sein muss / müssen.

16.2 Hinweis zu Übertragungsfehler zwischen schalltechnischem Gutachten und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Begründung Punkt III.4.3.:

- Der Gebäudeteil Wichmannstraße 3 gehört laut schalltechnischem Gutachten nicht zum Lärmpegelbereich IV,
- Die Erwähnung des Gebäudeteils Lützowufer 23 als zugehörig zum Lärmpegelbereich IV (gem. schalltechnischem Gutachten) fehlt hingegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

Der Gebäudeteil Wichmannstraße 3 ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, der östliche Teil des Gebäudes Lützowufer 23 dem Lärmpegelbereich IV.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

16.3 Außenbewirtschaftung von gastronomischen Einrichtungen:

Laut Begründung zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan 1-89 VE soll eine Außenbewirtschaftung von gastronomischen Einrichtungen im Gehwegbereich des Lützowplatzes ermöglicht werden. Eine solche Nutzung im Innenhof ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes ist hier jedoch eine konkrete Festsetzung angebracht, die die gewerbliche Nutzung des Innenhofes ausschließt und zwar mindestens so lange, wie dort eine Wohnnutzung besteht.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht gefolgt.

In der Begründung wird erläutert, dass nach Durchführung der im öffentlichen Straßenland erforderlichen Maßnahmen (Gegenstand des Durchführungsvertrages) am Lützowplatz eine Gehwegbreite von ca. 8,0 m verbleibt, bei welcher auch Sondernutzungen, z.B. die Außenbewirtschaftung von gastronomischen Einrichtungen, möglich sind. Eine ausdrückliche Regelung zugunsten einer derartigen Nutzung ist nicht Gegenstand der Planung.

Der Innenhofbereich ist nahezu vollständig der Fläche A zugeordnet. Hier ist nur die Wohnnutzung (und ausnahmsweise Räume für freie Berufe) zulässig. Eine gastronomische Außenbewirtschaftung im Innenhofbereich wäre gemäß § 15 BauNVO nur dann zulässig, wenn diese nach Art und Umfang das Wohnen nicht stören würde. Dies ist angesichts der geplanten Baukörperstellung mit nach drei Seiten geschlossenen Höfen nicht vorstellbar. Eine zusätzliche Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist entbehrlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

16.4 Bereich Bodenschutz / Altlasten:

Im Plangeltungsbereich sind keine altlastenverdächtigen Nutzungen bekannt. Die ehemalige Bebauung wurde im 2. Weltkrieg zerstört. Mit Trümmerschutt ist in Teilbereichen des Grundstücks zu rechnen, so dass dadurch bedingte Bodenkontaminationen, vor allem mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), nicht ausgeschlossen werden können. Bodenuntersuchungen liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor. Eine Regenwasserversickerung durch Anlagen, wozu auch Rigolen und Versickerungsmulden zählen, soll laut Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erfolgen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin abzuschließende Durchführungsvertrag wird eine Regelung zu ggf. auftretenden Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, enthalten. Danach wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit Berlin den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen in dem von der zuständigen Bodenschutzbehörde festgelegten Umfang durchführen (vgl. lfd. Nr. 16.5).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

16.5 Anmerkungen zum Durchführungsvertrag (Stand: 16.11.12):

§ 3 Abs. 2 Satz 2: Diese Regelung entspricht nicht den rechtlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, da dort festgeschrieben ist, dass nicht ein Gutachter sondern die zuständige Bodenschutzbehörde die Art und den Umfang von Maßnahmen festlegt. Es wird daher um Änderung dieses Textteils gebeten.

§ 3 Abs. 2 Satz 3: Dieser Satz ist zu streichen, da in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Regenwasserversickerungsanlagen ausgeschlossen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Regelung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 des Durchführungsvertrages wird wie folgt geändert: „Sollte wider Erwarten festgestellt werden, dass im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit Berlin den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen“ (vgl. lfd. Nr. 16.4).

§ 3 Abs. 2 Satz 3 entfällt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

17. Frauenbeirat Stadtplanung im Bezirk Mitte mit Schreiben vom 30.01.2013

- 17.1 Aus Sicht des Frauenbeirates sind die Baukörper bei einer Höhe von sieben Vollgeschossen nicht mit einer ausreichenden Abstandsfläche voneinander versehen, die geplanten 19 m bzw. 20,9 m werden für zu gering gehalten, um gesunde Wohnverhältnisse herstellen zu können. Die Besonnungsstudie zeigt zudem, dass sämtliche Wohnbereiche mit ihren Hauptaufenthaltsräumen nur im Sommer eine gute Helligkeit durch Tageslicht erreichen, ein Faktor, der ebenfalls gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse mindert.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt und durch einen Abstandsflächenplan belegt, halten die geplanten Baukörper die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen untereinander und zu den Nachbargrundstücken (bis auf eine 8 m² große Fläche im Bereich Lützowufer, die jedoch keine nachteiligen Auswirkungen hat) ein. Damit sind die Grundvoraussetzungen für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse sowie angemessene Sozialabstände gegeben.

Der Hinweis, dass sämtliche Wohnbereiche mit ihren Hauptaufenthaltsräumen nur im Sommer eine gute Helligkeit durch Tageslicht erreichen würden, ist nicht zutreffend. Die Wohnungsgrundrisse sind in der Vorhabenplanung (welche Gegenstand des Durchführungsvertrages wird) so organisiert, dass nahezu alle Wohnungen nach zwei Himmelsrichtungen orientiert sind, von denen eine grundsätzlich die südliche oder die westliche ist. Die größten Zimmer, welche in der Regel als Hauptwohnraum genutzt werden, verfügen grundsätzlich über nach Süden oder Westen ausgerichtete Fenster. Einige wenige Wohnungen sind ausschließlich in südliche Richtung ausgerichtet. Somit sind gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse gewährleistet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 17.2 Außerdem wird zu bedenken geben, dass bei aller Sorge um Lärminderung durch die Positionierung der Aufenthaltsräume in die Innenhofbereiche dort eine erhebliche Verlärmung zu erwarten ist, gefördert durch die massigen und hohen Baukörper, die als Schalltrichter fungieren können.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

In einem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Gutachten wurde belegt, dass aufgrund der geschlossenen, schallabschirmenden Blockrandbebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in den Innenhofbereichen generell sicher eingehalten werden und es hier zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommt.

Der ruhende Verkehr in einer straßenseitig erschlossenen Tiefgarage untergebracht wird, sind für den Innenhofbereich auch keine Belastungen durch Parkverkehr zu erwarten.

Der Umstand, dass durch die Wohnnutzung selbst (z.B. durch spielende Kinder) gewisse Geräuschbelastungen entstehen können, ist in innerstädtisch verdichteten Wohnlagen unvermeidlich, jedoch nicht Gegenstand der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beachtenden Richt- und Orientierungswerte. Hier sind die bundes- und landesrechtlichen Immissionsschutzgesetze zu berücksichtigen, die für jedermann gelten (z.B. Nachtruhe, Sonn- und Feiertagsruhe).

Da die Wohnhöfe nach Westen geöffnet sind, ist im Übrigen ein geringerer „Schalltrichtereffekt“ zu erwarten, als bei innenstadttypischen, vollständig geschlossenen Wohnhöfen. Außerdem sind bei einem Abstand der Wohnzeilen untereinander von 19 – 20 m die Schallreflexionseffekte der Fassaden untereinander bereits deutlich eingeschränkt. Schließlich ist, zumindest im Hinblick auf alle straßenseitigen Gebäude, zu berücksichtigen, dass eine niedrigere Bebauung einen schlechteren Abschirmungseffekt gegenüber dem von außen einwirkenden Verkehrslärm hätte.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

18.1 Bundesnetzagentur mit Schreiben vom 07.01.2013

Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evt. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.

Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die

BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können die dazu ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnommen werden.

In dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis sind außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellulärer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (Anlage 2).

Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können an die örtlich zuständigen Wehrbereichsverwaltungen gestellt werden.

Die anliegenden Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, wird empfohlen, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind.

Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungsstatus für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erteilte Auskunft nur für das Datum der Mitteilung gilt.

Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Weiterhin wird noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam gemacht:

Das Telekommunikationsgesetz sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit "öffentliche Belange" wahr. Es müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Es wird jedoch empfohlen, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde gefolgt.

Die in der Anlage zur Stellungnahme der BNetzA genannten Betreiber von Richtfunkanlagen wurden mit Schreiben vom 15.01.2013 über die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans informiert.

Folgende Betreiber wurden informiert:

- Vodafone D2 GmbH, Düsseldorf
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow
- GEWO BAG, Berlin
- Axel Springer AG ASmediaSystems, Berlin
- E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, Berlin
- LAN-COM-East Datennetze & Rechnerkommunikation GmbH, Hoppegarten
- Airdata AG, Stuttgart
- E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, Düsseldorf
- QSC AG, Hamburg

Nach der Vorhabenplanung erreichen die geplanten Gebäude eine Höhe von maximal 26,3 m und überschreiten die genannte Relevanzhöhe für die Wahrscheinlichkeit einer Beeinflussung von Richtfunkstrecken somit nicht erheblich.

Richtfunkstrecken militärischer Anwender werden in aller Regel erst ab einer Bauhöhe von 60 m über Grund möglicherweise beeinflusst. Eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung Ost an diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ist deshalb nicht erforderlich (vgl. lfd. Nr. 2.17.).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

18.2 LAN-COM-East GmbH Berlin mit Schreiben vom 31.01.2013:

Die LAN-COM-East GmbH betreibt selbst und im Auftrag des Unternehmens GEWO BAG eine Richtfunkstrecke (Punkt-zu-Punkt), die das Plangebiet quert. Die Höhe der Richtfunkstrecke über Grund beträgt im Bereich des Plangebiets ca. 50 m.

Der benötigte freie Übertragungsbereich zur Richtfunkstrecke hat einen Durchmesser von ca. 12 m. Eine direkte Kreuzung mit Baueinrichtungen und Bauhilfsmitteln sollte unbedingt vermieden werden.

Wegen der vergleichsweise geringen Durchmesser der als Antennenträger genutzten leichten Tragkonstruktionen in richtfunktauglicher Spezialausführung bestehen nur geringe horizontale Ausweichmöglichkeiten für die Montageplätze der Richtfunkantennen (max. ca. +/- 0,5 m). Auch in der Antennenhöhe bestehen kaum Ausweichmöglichkeiten, da wegen der vorhandenen Bebauung bereits die höchstmöglichen Montageplätze genutzt werden und die Statik der Bauwerke keine zusätzlichen Mastverlängerungen gestattet, so dass der Übertragungskanal im betreffenden Bereich frei bleiben muss.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Wie aus dem der Stellungnahme anliegenden Luftbild erkennbar, tangiert die Richtfunkstrecke das Vorhabengrundstück im südöstlichen Bereich.

Auf Grund der geplanten Bauungshöhe von höchstens 26,3 m (ohne untergeordnete Technikaufbauten) ist eine dauerhafte Beeinträchtigung der in etwa 50 m Höhe über Grund verlaufenden Richtfunkstrecke nicht zu erwarten.

Eine temporäre Beeinträchtigung während der Bauphase kann ggf. durch entsprechende Berücksichtigung der Richtfunkstrecke bei der Baustelleneinrichtung, insbesondere bei der Aufstellung von Baukränen mit einer Höhe von 50 m oder mehr vermieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

18.3 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG mit E-Mail vom 13.02.2013

Im Gebiet verlaufen vier Richtfunktrassen der Telefonica Germany (Karten sowie Angaben zu den Standorten der Richtfunkverbindungen liegen der Stellungnahme an).

Alle geplanten Konstruktionen und allenfalls notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m einhalten. Um Beachtung dieses Umstandes bei der weiteren Planung wird gebeten.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Ausweislich der der Stellungnahme beiliegenden Karten wird das Plangebiet von zwei Richtfunkverbindungsstrassen in Ost-West-Richtung gequert.

Die ebenfalls in der Stellungnahme angegebenen Antennen weisen Höhen über Grund zwischen 37 und 56 m auf. Auf Grund der geplanten Bauungshöhe von höchstens 26,3 m (ohne untergeordnete Technikaufbauten) ist eine dauerhafte Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke nicht zu erwarten.

Eine temporäre Beeinträchtigung während der Bauphase kann ggf. durch entsprechende Berücksichtigung der Richtfunkstrecke bei der Baustelleneinrichtung vermieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

18.4 QSC AG mit E-Mail vom 05.03.2013:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gerät nicht mit dem Funkbetrieb der QSC AG in Konflikt.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis:

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat Auswirkungen auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE:

- Die geplanten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Substratschicht oberhalb der Tiefgarage, Baumpflanzungen) werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die zunächst vorgesehene (äquivalente) Regelung im Durchführungsvertrag kann entfallen.

- Die textliche Festsetzung zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen wird dahingehend ergänzt, dass nicht nur am Lützowplatz, sondern auch bei den östlichen Gebäudeteilen (Lärmpegelbereich IV) an der Wichmannstraße und am Lützowufer mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindesten zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der jeweiligen Straße abgewandt sein muss / müssen.
- In der Planzeichnung wird die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (TGa 2) auch für die drei nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäuderücksprünge) am Lützowplatz eingetragen.

Außerdem werden in der Planzeichnung fehlende Maßangaben nachgetragen und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grund eingegangener Hinweise korrigiert bzw. ergänzt.

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträgers wird im weiteren Verfahren nach Abstimmungen mit den zuständigen Stellen des Bezirksamtes Mitte von Berlin und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz angepasst.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Fläche B „Geschäfts- und Bürogebäude“ ein Nutzungsspektrum eröffnet, wird außerdem im Rahmen der weiteren Planentwicklung eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Weitere Planänderung nach der Behördenbeteiligung

Im Zuge der weiteren Planentwicklung wurden die Baugrenzen für das siebte Vollgeschoss dem weiterentwickelten Vorhaben angepasst. Konkret wurde die Breite der beiden zum Innenhof orientierten Gebäuderücksprünge auf der Fläche B von 15,0 m auf 10,0 m reduziert. Dadurch werden die Möglichkeiten für die gewünschte Unterbringung von zum Schlafen geeigneten Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Hofseite gemäß der optimierten Vorhabenplanung verbessert. Außerdem wurde der straßenseitige Gebäuderücksprung im siebten Vollgeschoss an der Wichmannstraße im Zuge der Grundrissoptimierung für das Vorhaben um ca. 10,0 m verkürzt. Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Anpassungen, die die Grundzüge der Planung in keiner Weise berühren. Die zulässige Geschossfläche (GF) von 24.600 m² wurde dadurch nicht erhöht. Eine Betroffenheit von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Von einer eingeschränkten Behördenbeteiligung kann daher abgesehen werden. Die Behörden und Träger der öffentlichen Auslegung werden von der Durchführung der öffentlichen Auslegung unterrichtet. In diesem Zusammenhang wird auf die vorgenommene Anpassung der Planung hingewiesen.

IV.5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE vom 21. Mai 2013 wurde in der Zeit vom 15. Juli 2013 bis einschließlich 16. August 2013 im Bezirksamt Mitte von Berlin gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 am 5. Juli 2013 auf Seite 1338. Die Veröffentlichung in der Tagespresse erfolgte am 11. Juli 2013 (Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) bzw. am 16. Juli 2013 (Berliner Zeitung).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein. Mündliche Stellungnahmen erfolgten nicht. Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend aufgeführt und abgewogen:

1. Bundesnetzagentur mit Schreiben vom 17.07.2013

Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evt. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.

Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenz-zuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können die dazu ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnommen werden.

In Berlin sind außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellula-

rer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist.

Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können an die örtlich zuständigen Wehrbereichsverwaltungen gestellt werden.

Die anliegenden Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, wird empfohlen, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind.

Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungsstatus für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erteilte Auskunft nur für das Datum der Mitteilung gilt.

Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Weiterhin wird noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam gemacht:

Das Telekommunikationsgesetz (TKG) sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit "öffentliche Belange" wahr. Es müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Es wird jedoch empfohlen, die in Berlin tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die in der Anlage zur Stellungnahme der BNetzA genannten Betreiber von Richtfunkanlagen wurden auf Anregung der BNetzA (Schreiben v. 07.01.13) im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bereits mit Schreiben vom 15.01.13 über die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans informiert.

Von zwei Betreibern wurden Angaben zu ihren das Plangebiet tangierenden Richtfunkstrecken gemacht. Diese verlaufen deutlich oberhalb der geplanten Bauungshöhe des Vorhabens von höchstens 26,3 m. Eine dauerhafte Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken durch das Vorhaben ist deshalb nicht zu erwarten.

Eine temporäre Beeinträchtigung während der Bauphase kann ggf. durch entsprechende Berücksichtigung der Richtfunkstrecken bei der Baustelleneinrichtung, insbesondere bei der Aufstellung von Baukränen, vermieden werden. Die Angaben der

Richtfunkstreckenbetreiber wurden dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Vorhabensdurchführung weitergeleitet.

Richtfunkstrecken militärischer Anwender werden in aller Regel erst ab einer Bauhöhe von 60 m über Grund möglicherweise beeinflusst. Eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung Ost an diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

2. BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. mit Schreiben vom 31.07.2013

Es wird sehr begrüßt, dass dem Vorschlag der BLN entsprechend Grünfestsetzungen aufgenommen wurden. Dazu bestehen noch einige Ergänzungsvorschläge. Die textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11 und 12 sollten wie folgt konkretisiert werden.

Für TF 11: "Die Mindestdicke der Substratschicht beträgt 0,8 m und ist extensiv mit gebietstypischen und autochtonen Pflanzmaterial zu begrünen."

Für TF 10, 11 und 12: "Die Begrünung bzw. Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Dem Plan sollte eine Pflanzliste mit gebietstypischen und autochtonen Samenmischungen und Pflanzenarten beigefügt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die BLN hatte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Schreiben v. 12.12.12) angeregt, Regelungen zur Dachbegrünung, Tiefgaragenüberdeckung und Pflanzung von 20 Laubbäumen nicht ausschließlich im Durchführungsvertrag zu treffen, sondern auch durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern. Dieser Anregung ist durch die Aufnahme der textlichen Festsetzungen Nr. 10 – 12 gefolgt worden.

Ein Erfordernis zu weiteren, ergänzenden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht nicht. Die Mindestdicke der Substratschicht oberhalb der Tiefgarage ist bereits in der TF 11 geregelt.

Weitergehende Verpflichtungen des Vorhabenträgers sind Gegenstand des Durchführungsvertrages gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach ist die Durchführung der Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen mit dem Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamtes Mitte abzustimmen. Ferner ist geregelt, dass die Begrünungen und Bepflanzungen sowie das Substrat dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Schließlich liegt dem Durchführungsvertrag ein Freiflächenplan an. Darin sind die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen konkret dargestellt. Außerdem ist eine Auswahlliste der zu verwendenden einheimischen Laubbaumarten enthalten.

Die Aufnahme dieser Regelungen in den Durchführungsvertrag ist zusätzlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzuziehen, da diese dem bezirklichen Amt für Umwelt und Natur eine direkte Beteiligung bei der konkreten Vorhabensdurchführung ermöglicht.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass in Bezug auf konkrete Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen die Grenzen der Darstellbarkeit in einem vorhabenbezogenen Be-

bauungsplan häufig überschritten werden. Dies gilt beispielsweise für die Flächen oberhalb der Tiefgarage, welche überwiegend begrünt werden, zum Teil jedoch auch Zuwegungen zu den geplanten Gebäuden enthalten müssen. Derartige Details können besser in einem separaten Freiflächenplan, welcher Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, dargestellt werden.

Schließlich ist darauf zu verweisen, das es sich bei den geplanten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen nicht um naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB handelt, deren planungsrechtliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus Gründen der angemessenen Berücksichtigung der Belange der Umwelt und des Naturschutzes zwingend geboten wäre.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VII B – mit Schreiben vom 15.08.2013

- 3.1 Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 3.2 Zur Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE werden die nachfolgenden Hinweise gegeben:

Punkt II.3.7:

Im Rahmen der durchgeführten Abstimmungsgespräche zur Erschließung des Vorhabens wurde festgelegt, dass die Lieferbucht am Lützowplatz mit einer Länge von max. 35 m hergestellt wird.

Die Aussage zur Umsetzung der notwendigen Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen ist insoweit zu präzisieren, dass diese auf dem Grundstück zu errichten sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

Zu berücksichtigen ist, dass weder die Lieferbucht am Lützowplatz noch die Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 3.3 Punkt III.2.2.2:

Es wird erneut darauf hingewiesen, die vorliegende verkehrliche Untersuchung die Prognose 2015 des Landes Berlin berücksichtigt, die seit mindestens 2009 außer Kraft gesetzt ist.

Ein formaler Abgleich mit der aktuellen Verkehrsprognose 2025 des Landes Berlin ist erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsprognose 2025 lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Juli 2012) nicht vor. Auf Anfrage des Gutachterbüros wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII A, am 23.08.13 mitgeteilt, dass der Bereich Lützowplatz in der Verkehrsprognose (qualifizierte Version der Gesamtverkehrsprognose 2025) geprüft wurde. Die Verkehrsprognose enthält die grundsätzlichen Entwicklungen für die Gesamtstadt. Spezifische Vorhaben sind hierin nicht detailliert enthalten.

Aus der Verkehrsprognose 2025 können nur Aussagen zum übergeordneten Straßennetz getroffen werden.

An den Straßenabschnitten

- Kurfürstenstraße zwischen Landgrafenstraße und Einemstraße,
- Schillstraße,
- Lützowufer zwischen Herkulesbrücke und Lützowstraße sowie
- Klingelhöfer Straße südlich der Rauchstraße

weist die Verkehrsprognose 2025 keine höheren Verkehrsbelegungen aus, als die Verkehrsmengenkarte 2009. Für verkehrstechnische und schalltechnische Untersuchungen sind daher die Angaben aus der Verkehrsmengenkarte 2009 in Ansatz zu bringen.

Die Abschnitte

- Lützowufer westlich der Herkulesbrücke und
- Lützowplatz zw. Einemstraße und Lützowufer

sind nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

Aus diesen Angaben geht hervor, dass die Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2025 zu keinen neuen oder abweichenden Abwägungsergebnissen hinsichtlich verkehrlicher Belange im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 1-89 VE führt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Angaben aus der Verkehrsmengenkarte 2009 wurden bereits im o.g. Verkehrsgutachten sowie im schalltechnischen Gutachten zum Verkehrs- und Anlagenlärm (Juli 2012) verwendet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

- 3.4 Aus Sicht des ÖPNV- Aufgabenträgers und der ÖPNV- Infrastrukturplanung werden folgende Hinweise gegeben:

In der Begründung ist ein Hinweis auf die im FNP eingetragenen Trassen der U3 mit Bahnhof Lützowplatz zu ergänzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht geändert.

Ergebnis:

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat **keine Auswirkungen** auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE.

Änderungen im Rahmen der weiteren Planentwicklung nach der öffentlichen Auslegung

1. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Vorhabenplanung nach der öffentlichen Auslegung ist eine Änderung erfolgt, welche Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat. Vier der inneren Erschließung des vorderen Gebäudeteils am Lützowplatz (Fläche B) dienende Treppenaufgänge wurden um jeweils ca. 2 m in westlicher Richtung, d.h. in die vier Wohngebäudezeilen (Fläche A) hinein verschoben. Die Änderung dient der Optimierung der Gebäudeerschließung, insbesondere auch im Hinblick auf die geplante zweigeschossige Tiefgarage, welche in einen den gewerblichen Nutzungen und einen dem Wohnen zugeordneten Teil gegliedert werden soll.

Die „Knotenlinie“ zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen zwischen der Fläche A „Wohngebäude“ und der Fläche B „Geschäfts- und Bürogebäude“ verlief bisher entlang der hofseitigen Baugrenze für das Geschäfts- und Bürogebäude, in einer Tiefe von 16,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie am Lützowplatz. Mit der o.g. Verschiebung liegen die der Erschließung des Geschäfts- und Bürogebäudes dienenden Treppenaufgänge in einer Tiefe von ca. 2,0 m jenseits der „Knotenlinie“, d.h. innerhalb der Fläche A „Wohngebäude“.

Diese Abweichung zwischen konkreter Vorhabenplanung und Planzeichnung erfordert eine Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Form einer Verschiebung der „Knotenlinie“ um ca. 2 m in westliche Richtung.

2. Gemäß eines Hinweises der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II C, sollen redaktionelle Korrekturen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen werden:

- Die textliche Festsetzung Nr. 4 soll anstelle von "*Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans* sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen ..." lauten: "*Auf der Fläche mit der Bezeichnung B* sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet."

Diese Korrektur ist erforderlich, weil auf der Fläche A lediglich Wohngebäude zulässig sind. Ein Verweis auf den Durchführungsvertrag und die darin geregelten Nutzungen ist deshalb hier überflüssig und unzulässig. Für die Fläche B ist dieser Verweis hingegen weiterhin erforderlich, da die Zweckbestimmung „Geschäfts- und Bürogebäude“ ein Nutzungsspektrum eröffnet, welches durch Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag konkretisiert wird.

- Die textliche Festsetzung Nr. 12 soll anstelle von "*Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans* sind ..." lauten: "*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen* sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen."

Diese Korrektur ist im Sinne der Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzung erforderlich. Zwar wird der Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, letzterer muss jedoch auch unabhängig von ersterem eindeutig und nachvollziehbar sein. Der *Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans*, welcher vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abweichen kann, geht aus letzterem nicht eindeutig hervor.

3. Aus Gründen der Planklarheit ist zudem eine redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzung Nr. 6 erforderlich. Anstelle von „... darf ... die durch Bauköperausweisung bestimmte *Grundflächenzahl* bis zu einer *Grundflächenzahl* von 0,85 überschritten werden“ soll diese nun lauten: „Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die durch Bauköperausweisung bestimmte *Grundfläche* bis zu einer *Grundfläche* von 6.141 m² überschritten werden.“

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird als zulässige *Grundfläche* die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die durch die Bauköperausweisung bestimmte Grundfläche hat eine Größe von ca. 3.930 m². Die *Grundflächenzahl* (GRZ) ergibt sich erst rechnerisch, nämlich durch das Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche von ca. 7.225 m² (= GRZ ca. 0,54).

Im Sinne der Eindeutigkeit der Planung und der Kohärenz der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6, ist es sinnvoll, die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht in Form einer relativen Verhältniszahl, sondern in Form einer konkreten (Grund-)Flächenangabe festzusetzen. Dies ist auch insofern angebracht, als auch die zulässige Geschossfläche (GF) als Flächenangabe (24.600 m²) und nicht als Verhältniszahl (Geschossflächenzahl / GRZ) festgesetzt wird.

Auch diese redaktionelle Korrektur hat keine inhaltlichen respektive städtebaulichen Auswirkungen. Nach der bisherigen Regelung wäre ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die genannten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 6.141 m² (7.225 m² x 0,85) zulässig gewesen.

Durch die dargestellte Planänderung (Pkt. 1.) und die redaktionellen Korrekturen (Pkt. 2. u.3.) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung wirkt sich lediglich in relativ geringem Umfang auf die innere Gebäudeeinteilung des Vorhabens aus. Eine erforderliche erneute Beteiligung nach Durchführung der Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann daher gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Vorhabenträger beschränkt werden. Die allgemeine Öffentlichkeit ist nicht berührt.

Beschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Mitte hat in seiner Sitzung am 5. November 2013 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE, die Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit teilweise geänderten Planinhalten und die Wiederholung der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zu den geänderten Planinhalten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

IV.6. Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.12.2013 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen nach Eingang dieses Schreibens aufgefordert. Es wurde darum gebeten, nur zu den unter Pkt. IV.5. dargestellten Planänderungen / Korrekturen Stellung zu nehmen. Die folgenden Beteiligten haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Senatsverwaltung für Wissenschaft, Technik und Forschung,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilungen IIA, IIC, IIB, WBL Nord,
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht.

Die nachfolgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, äußerten jedoch jeweils keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu den o.g. Planänderungen / Korrekturen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE:

- Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D, mit Schreiben vom 06.01.2014,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IB, mit Schreiben vom 18.12.2013,
- Berliner Feuerwehr, Direktion West, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz, mit Schreiben vom Januar 2014,
- Industrie und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung, mit Schreiben vom 12.12.2013,
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Kataster und Vermessung, mit E-Mail vom 19.12.2013,
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz, Umwelt- und Naturschutzamt, mit Schreiben vom 18.12.2013.

Der gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligende Vorhabenträger hat sein Einverständnis mit den Änderungen und Korrekturen durch seine Unterschrift auf dem Deckblatt vom 25.11.2013 dokumentiert.

Ergebnis:

Das Ergebnis der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat **keine Auswirkungen** auf den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-89 VE.

Nach Durchführung der erneuten Beteiligung wurden die dem Durchführungsvertrag anliegenden Projektpläne dahingehend konkretisiert, dass im sechsten und siebten Vollgeschoss des Gebäudes am Lützowplatz (Fläche B) keine Wohnungen zulässig sind.

Auf die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat dies keine Auswirkungen, da gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 das Wohnen im sechsten und siebten Vollge-

schoß lediglich als (gleichberechtigte) Alternative zu den ansonsten zulässigen gewerblichen Nutzungen vorgesehen ist. Die Möglichkeit, auf diese Alternative zugunsten gewerblicher Nutzungen zu verzichten, war also stets Gegenstand der Planung und der diesbezüglichen Abwägung.

Gleichwohl erfolgt zu der – vor Vertragsabschluss – erfolgten Änderung der Vorhabenplanung eine Vorstellung und Erörterung im bezirklichen Ausschuss für Stadtentwicklung.

IV.7. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin hat am 19.06.2014 (DRS 1446/IV) den vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 1-89 VE vom 21.05.2013 mit Deckblatt vom 27.11.2013 für die Grundstücke Lützowufer 20-23, Lützowplatz 2/18 sowie Wichmannstraße 1-3 im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten, wird gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen.

Über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 1-89 VE wurde gem. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG entschieden.

IV.8. Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 23.06.2014 hat das Bezirksamt Mitte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-89 VE im Rahmen des Verfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C, angezeigt.

Mit Schreiben vom 24.07.2014 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C mit, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Grund folgender Beanstandung noch nicht als Rechtsverordnung festgesetzt werden: Der Umgang mit den Abstandsflächen und der Lärmbelastung weist Abwägungsdefizite auf.

Abstandsflächen:

Nach der Projektplanung kommt es zwar zu keinen Abstandsflächenüberschreitungen gegenüber den Grundstücksnachbarn (geringfügige Ausnahme s. II.3.4). Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Höhenfestsetzungen aufweist, ist dies jedoch planungsrechtlich nicht ausreichend gesichert. Außerdem kommt es zu internen (nur das Vorhaben selbst betreffenden) Abstandsflächenüberdeckungen im Bereich einiger Gebäudevorsprünge.

Umgang mit der Beanstandung:

Es wird eine zusätzliche textliche Festsetzung mit der Nr. 15 aufgenommen. Danach sind im Bereich der betroffenen Gebäudevorsprünge die (geringen) Abstandsflächenüberdeckungen zulässig; es darf hier bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen herangebaut werden. Im Übrigen sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten (vgl. II.3.4).

Lärmbelastung:

Wegen der hohen Verkehrslärmbelastung enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 9 zur Anordnung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur jeweils lärmabgewandten Hofseite. Da im sechsten und siebten Vollgeschoss des Gebäuderiegels am Lützowplatz auch Wohnungen zulässig sind gilt die Textfestsetzung auch hier, jedoch bislang nur für die lange, dem Lützowplatz zugewandte Fassade. Zwar sind nach der

Projektplanung gemäß Durchführungsvertrag am Lützowplatz keine Wohnungen beabsichtigt, die Abwägung muss jedoch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Grunde legen. Deshalb hätten auch die ebenfalls stark lärmbelasteten beiden Stirnseiten (Schmalseiten) des Gebäudes (zur Wichmannstraße bzw. zum Lützowufer) in der Textfestsetzung berücksichtigt werden müssen.

Umgang mit der Beanstandung:

Die beiden Stirnseiten des Gebäuderiegels am Lützowplatz werden ergänzend in die Textfestsetzung Nr. 9 aufgenommen, d.h. auch hier gilt, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zur lärmabgewandten Hofseite auszurichten ist (vgl. II.3.5.3).

Außerdem wurden die Hinweise von SenStadtUm II C zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

Gemäß des o.g. Schreibens von SenStadtUm II C ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach Überarbeitung der BVV erneut zur Beschlussfassung vorzulegen. Eine erneute öffentliche Auslegung ist jedoch nicht erforderlich.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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

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

Aufgestellt: Berlin, den 6.2.2015.
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Spallek

gez. Laduch

Bezirksstadtrat und Leiter der Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung

Leiter/in des Fachbereiches Stadtplanung

VI. Anhang

1. Textliche Festsetzungen

- TF 1:** Auf der Fläche mit der Bezeichnung A sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe.
- TF 2:** Auf der Fläche mit der Bezeichnung B sind allgemein zulässig:
1. Geschäfts- und Bürogebäude,
 2. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Wohnungen nur im sechsten und siebten Vollgeschoss.
- TF 3:** Auf der Fläche mit der Bezeichnung B sind ausnahmsweise zulässig:
1. Einzelhandelsbetriebe,
 2. sonstige Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- TF 4:** Auf der Fläche mit der Bezeichnung B sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- TF 5:** Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- TF 6:** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die durch Bauköperausweisung bestimmte Grundfläche bis zu einer Grundfläche von 6.141 m² überschritten werden.
- TF 7:** Zwischen den Punkten G-H-J-K-L, N-P und S-T ist ein Vortreten vor die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn die Balkone und Terrassen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- Zwischen den Punkten M-N und R-S ist ein Vortreten vor die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
- TF 8:** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- TF 9:** Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang des Lützowplatzes in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern vom Lützowplatz abgewandt sein.
- Entlang der Wichmannstraße zwischen den Punkten C-D muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufent-

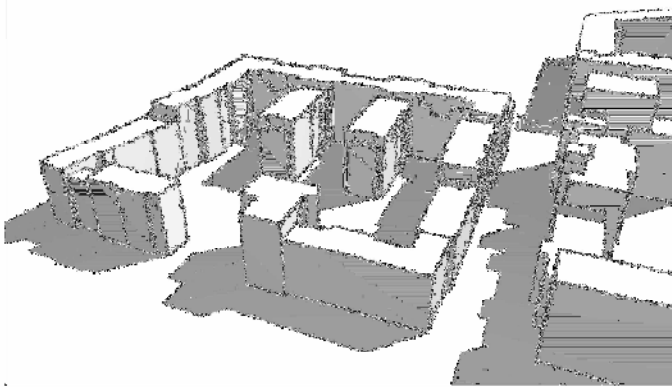
haltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Wichmannstraße abgewandt sein.

Entlang des Lützowufers zwischen den Punkten E-F muss in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern vom Lützowufer abgewandt sein.

- TF 10: Mindestens 2.230 m² Dachfläche sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaudicke für die Dachbegrünung beträgt 0,1 m.
- TF 11: Mindestens 1.200 m² Fläche oberhalb der Tiefgarage sind mit einer Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Die Mindestdicke der Substratschicht beträgt 0,8 m.
- TF 12: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen.
- TF 13: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- TF 14: Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- TF 15: An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten G-H, U1-U2, U3-U4, V1-V2, V3-V4, W1-W2, W3-W4, L-X1, X2-X3, P-Y1, Y2-Y3, T-Z1 und Z2-Z3 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden. Im Übrigen sind die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

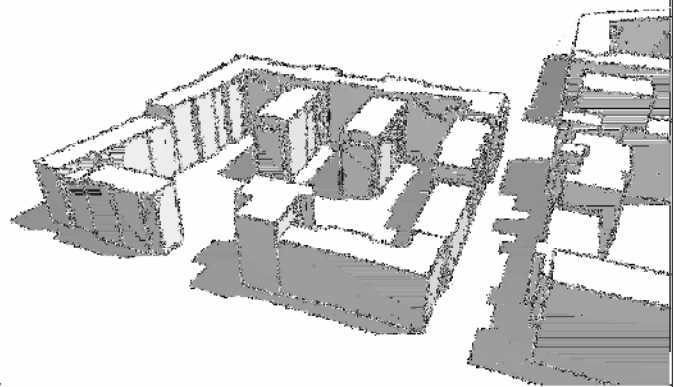
2. Besonnungsstudie

Frühjahr

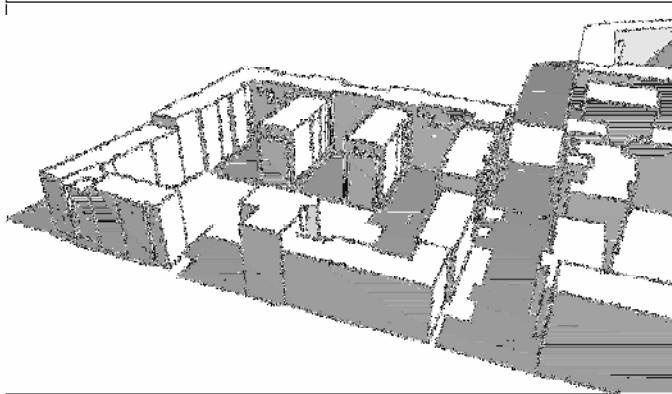


11:00 UHR

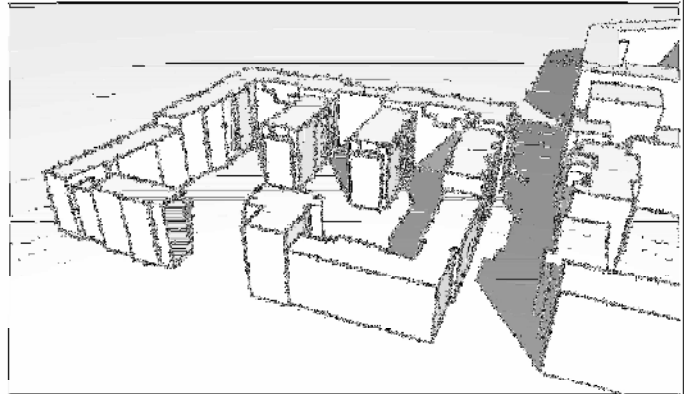
Sommer



12:00 UHR



13:00 UHR



18:00 UHR