

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung  
Stadt II A 5

## **B E G R Ü N D U N G**

gemäß  
§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
zum

# **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-233-1VE**

für das Gelände zwischen Heisenbergstraße, Pascalstraße, Schlesingerstraße, einer Teilfläche des Grundstücks Kucharskistraße 5 sowie dem Grundstück Heisenbergstraße 13

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>4</b>
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2	Beschreibung des Plangebietes.....	4
2.1	Stadträumliche Einordnung/Gebietsentwicklung .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	5
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.5	Geltendes Planungsrecht.....	5
2.6	Verkehrerschließung.....	6
2.7	Technische Infrastruktur .....	6
2.8	Denkmalschutz .....	6
2.9	Altlasten.....	7
2.10	Landschaftsökologische Situation.....	8
3	Planerische Ausgangssituation.....	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	10
3.2	Flächennutzungsplan von Berlin (FNP).....	10
3.3	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm .....	11
3.4	Stadtentwicklungsplanungen (StEP) .....	12
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	13
3.6	Bereichsentwicklungsplanung (BEP) .....	17
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen.....	17
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	17
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	18
<b>II</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>20</b>
1	Ziel der Planung und wesentlicher Planungsinhalt .....	20
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	22
3	Begründung der Festsetzungen.....	23
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	29
3.4	Weitere Arten der Nutzung .....	32
3.5	Immissionsschutz / Klimaschutz .....	34
3.6	Grünfestsetzungen .....	37
3.7	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen.....	39
3.8	Hinweis.....	39
3.9	Vorhabenträger.....	39
3.10	Durchführungsvertrag.....	40

---

4	Flächenbilanz .....	40
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	40
<b>III</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>43</b>
1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	43
1.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung.....	43
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	46
3	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen .....	47
4	Auswirkungen auf den Verkehr .....	49
5	Haushaltmäßige Auswirkungen.....	49
5.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.....	49
5.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen .....	50
6	Weitere Auswirkungen.....	50
<b>IV</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>51</b>
1	Verfahrensart.....	51
2	Verfahrensschritte.....	52
2.1	Antrag auf Aufstellung eines VE Plans.....	52
2.2	Mitteilung der Planungsabsicht, Gesamtinteresse Berlins.....	52
2.3	Aufstellungsbeschluss .....	52
2.4	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.....	53
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	53
2.6	Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	76
2.7	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	78
<b>V</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>100</b>

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

In den 1980er Jahren wurde im Rahmen des Umstrukturierungsprozesses für den Charlottenburger Spreebogen und der Hochschulentwicklungsplanung für den geplanten Neubau des Institutes für Maschinenbau der TUB ein von der Heisenbergstraße, Pascalstraße und Schlesingerstraße erschlossener Baublock geschaffen. Die auf dem Areal befindlichen gewerblichen Nutzungen (Schrottplatz, Betrieb für Chemische Produkte) und Kleingärten wurden im Rahmen eines Sozialplans umgesiedelt und die Grundstücke geräumt. Nach der Wiedervereinigung wurde die Planung des Neubaus des Institutes für Maschinenbau von der TUB an dieser Stelle nicht mehr umgesetzt. Das Grundstück blieb unbebaut.

Da das Grundstück für die Zwecke von Hochschule und Forschung nicht mehr benötigt wurde, hatte die TUB/Land Berlin es zum Verkauf ausgeschrieben und im August 2011 an einen Vorhabenträger verkauft. Dieser verfolgt das Ziel Wohnungsbau zu errichten.

Der am 29. Juli 1992 festgesetzte Bebauungsplan VII-233 setzte für das Plangebiet ein Sondergebiet fest, das vorwiegend den Zwecken von Hochschule und Forschung dient. Da Wohnungen nach dem geltenden Planungsrecht nur ausnahmsweise und für einen beschränkten Bewohnerkreis (Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Institutsangehörige) zulässig waren, bestand ein Planerfordernis gemäß § 1 Absatz 3 BauGB, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Geltungsbereich zu gewährleisten.

Nach den Planungen des Vorhabenträgers AMAG Bauten GmbH soll das Gebiet als Wohnquartier mit ca. 265 Wohnungen entwickelt werden. Das bis in die 1980er Jahre gewerblich-industriell genutzte Gebiet soll einer Wohnnutzung mit einer für die Berliner Innenstadtquartiere typischen Nutzungsdichte zugeführt werden. Da der festgesetzte Bebauungsplan VII-233 für die Umsetzung dieser Planungsziele keine Grundlage bot, wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE erforderlich. Dadurch soll den aktuellen Investitionsabsichten eine planungsrechtliche Grundlage gegeben und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einordnung/Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Charlottenburg-Wilmersdorf zwischen der Spree und dem Landwehrkanal. Das Gebiet ist hauptsächlich durch Forschungseinrichtungen und Gewerbenutzungen geprägt. Entlang der Helmholzstraße und nördlich der Dovestraße werden die Baublöcke durch Wohnnutzung geprägt.

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1 VE umfasst das zwischen Heisenbergstraße, Pascalstraße, Schlesingerstraße, einer Teilfläche des Grundstücks Kucharskistraße 5 und dem Grundstück Heisenbergstraße 13 gelegenen Grundstück im Spreebogen sowie die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Pascalstraße bis zu deren Straßenmitte. Die Fläche ist ca. 1,03 ha groß und wird Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche – die des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die an das 9.920 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück (Flurstück 506) angrenzende Teilfläche der Pascalstraße (öffentliche Straße) wird als Ergänzungsfäche zum Vorhabengrundstück in die Planung mit eingezogen, um die im geltenden Bebauungsplan VII-233 festgesetzte Straßenverkehrsfläche weiterhin planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig wird die über die Nebenzeichnung oberhalb eines Luftgeschosses zulässige Gehwegüberbauung in einer Tiefe von 7,0 m bis zur zulässigen Traufhöhe in 26 m Höhe über Gehweg aufgehoben.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das gesamte Vorhabengrundstück (Flurstück 506) ist unbebaut und liegt brach. Es ist Vegetationsbestand unterschiedlicher Art vorhanden.

Im Nordosten grenzt die Dauerkleingartenkolonie Pascalstraße mit 14 Parzellen an das Vorhabengrundstück/ den Geltungsbereich. Weiter zur Spree hin ist eine öffentliche Parkanlage angelegt mit einem Kinderspielplatz und einem Bolzplatz. Nordwestlich und westlich des Plangebietes befinden sich Forschungseinrichtungen der Technischen Universität Berlin und der Fraunhofer Gesellschaft. Im Süden grenzt eine Wohnbebauung an.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus dem Vorhabengrundstück, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und einer Teilfläche des Flurstücks 557 der Flur 5 Gemarkung 7 in Charlottenburg, der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche.

Es ist vorgesehen das Vorhabengrundstück zu teilen und die Fläche an der Pascalstraße an eine Wohnungsbaugesellschaft zu verkaufen die den im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung geforderten Anteil von 25 % an mietpreis- und belegungsgebundenem geförderten Wohnraum errichten wird.

Die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Landes Berlin, Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf.

## 2.5 Geltendes Planungsrecht

Das geltende Planungsrecht für das Planungsgebiet ergibt sich nach § 30 BauGB aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan VII-233.

### Bebauungsplan VII-233

Der Bebauungsplan VII-233, festgesetzt durch Verordnung vom 29. Juli 1992 (GVBl. S. 245) setzt für die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE folgendes fest:

- Sondergebiet (SO) das vorwiegend den Zwecken von Hochschule und Forschung dienen soll, GRZ 0,8; BMZ 10,0; geschlossene Bauweise; entlang der Pascalstraße tritt die Baugrenze ab dem zweiten Vollgeschoss bis zur Traufhöhe von 26 m über Gehweg um 7 m vor die Straßenbegrenzungslinie, damit kann das Erdgeschoss in einer Tiefe von 7 m als Luftgeschoss an der Pascalstraße ausgebildet werden; abgestaffelte Traufhöhe von 26 m über Gehweg entlang der Pascalstraße, über 19 m im mittleren Bereich und 12 m zur Spree hin,
- Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung in einer Breite von 3,75 m entlang der Schlesinger- und Heisenbergstraße und in einer Breite von 5 m zur Grünfläche an der Spree (festgesetzte Dauerkleingärten),
- Straßenverkehrsfläche: Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie für einen Teilabschnitt der Pascalstraße,
- Lärmschutzfestsetzung für die südliche Grenze des Geltungsbereichs.

## **2.6 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich wird gewährleistet durch die vorhandenen Straßen Pascalstraße, Schlesingerstraße und Heisenbergstraße. Die Straßen sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist somit gesichert.

Über die Helmholtzstraße, Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin, ist das Plangebiet mittelbar in das örtliche Straßennetz eingebunden.

Mit den sich in ca. 300 m Entfernung befindlichen Bushaltestellen Franklinstraße und Helmholtzstraße ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Spree ist Teil der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) und ist als Bundeswasserstraße gemäß § 1 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dem allgemeinen Verkehr gewidmet. In ca. 100 m Entfernung befindet sich die Anlegestelle der Stern und Kreis Schifffahrt GmbH Station Gotzkowskybrücke.

## **2.7 Technische Infrastruktur**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind stadttechnisch voll erschlossen. Die Haupttrassen zur Versorgung des Plangebietes verlaufen im Zuge der öffentlichen Verkehrsflächen (Pascalstraße). Hier liegen die entsprechenden Medienträger in ausreichender Dimensionierung an.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Aufgrund einer begrenzten Leistungsfähigkeit kann das anfallende Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden. Für das Schmutzwasser besteht keine Beschränkung.

## **2.8 Denkmalschutz**

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

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Hallerstraße 1, Pascalstraße 15: Gewerbebau der Curt Hamelschen Druckerei,
- Helmholtzstraße 2 bis 9: ehemaliges Glühlampenwerk Siemens und Halske & Osram Werk S als Gesamtanlage,
- Helmholtzstraße 11 & 12 und Franklinstraße 12 bis 15a und 22: ehemalige Bleicherei und Maschinenfabrik Gebauer,
- Helmholtzstraße 13 & 14: Geschäftshaus der Scheid Maschinen und Eisen KG,
- Helmholtzstraße 41: ehemaliges Busdepot.
- Helmholtzstraße 42: ehem. Müllverladestation
- Gotzkowsky-Brücke
- Gotzkowskystraße 20: Industrie-Palast Spree, Verwaltungsgebäude
- Spreekanalisierung: Gesamtanlage Uferbefestigung

## 2.9 Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind z.T. langfristig gewerblich / industriell genutzt worden (Rohstoff- und Schrottlagerplätze, chemische Produktionsstätte). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-233-1VE wird im Bodenbelastungskataster mit den Altlastenverdachtsflächen Nr. 192 und 782 geführt.

Auf dem Grundstück ist mit Aufschüttungen und Verfüllungen zu rechnen. Im Plangebiet haben in verschiedenen Bereichen Bodenuntersuchungen mit dem Ziel der Streichung bzw. Befreiung aus dem Altlastenverdachtskataster stattgefunden.

1989 fand eine Quellensanierung statt. Es wurden 2.300 m<sup>3</sup> kontaminierter Boden durch Nassbaggerung (von 4 m bis 6 m unter Geländeoberkante) an den bis dahin erkannten Belastungsschwerpunkten entfernt. Die Bereiche an denen ein tieferer Bodenaustausch erfolgte, lassen sich im Nachgang nur noch zum Teil nachvollziehen.

Des Weiteren wurde in den Jahren 1993 bis 1994 unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke eine Grundwassersanierung durchgeführt. Eine Restbelastung für die Summe der LCKW wurde angegeben.

Im Jahr 2013 wurden im Auftrag des Grundstückseigentümers Untersuchungen des Untergrundes im Hinblick auf mögliche Altlasten durchgeführt. Hierzu wurden 27 Kleinbohrungen bis zu einer maximale Tiefe von 30 m unter der jeweiligen Geländeoberkante durchgeführt. Außerdem wurden Grundwasserproben entnommen sowie dauerhafte Grundwasserpegel angelegt.

Die Untersuchungsbefunde zeigen, dass die untersuchten Bodenproben vorrangig in die LAGA-Kategorie Z2 einzustufen sind. Der Beurteilungswert Boden ist nur punktuell im 1. Bodenmeter für die Summe der PAK überschritten.

An den untersuchten Bohrstellen ist keine Überschreitung des Gefahrenwerts für Bodenluft zu beobachten.

Im Grundwasser ist eine Verunreinigung durch Vinylchlorid und Cyanide vorhanden. Für die Cyanide ist weder eine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwelle noch des sanierungsbedürftigen Schadenswertes zu registrieren. Für den Parameter Vinylchlorid ist eine Überschreitung des sanierungsbedürftigen Schadenswertes zu beobachten.

In Zusammenfassung der Grundwasseranalyse ist festzustellen, dass die festgestellten Parameter auf Grund der Grundwasserfließrichtung starken Veränderungen unterworfen sind. Ein großflächiger Schadensherd auf dem Grundstück ist nicht zu vermuten. Der Schadensherd für den Parameter Vinylchlorid kann nicht verortet werden. Im Zuge der Bauausführung sind weitergehende Untersuchungen hinsichtlich des Vinylchlorids erforderlich und gegebenenfalls entsprechende Baumaßnahmen notwendig.

Im Rahmen der Bauvorbereitung sind die zu entsorgenden Böden durch eine Rasterfelduntersuchung im Sinne einer vorgezogenen Haufwerksbeprobung zu untersuchen.

Die Untersuchung aus dem Jahr 2013 wurde als Anlage zum Durchführungsvertrag aufgenommen und die aus dem Untersuchungskonzept resultierenden Ordnungsmaßnahmen zur Bodensanierung / Altlastenentsorgungskonzept werden über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Es erfolgt keine Kennzeichnung der Fläche.

## **2.10 Landschaftsökologische Situation**

### **2.10.1 Naturraum**

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

### **2.10.2 Topografie**

Das gesamte Gelände ist relativ eben und liegt im Bereich Pascalstraße bei 34,7 m über NHN. In Richtung Wasser fällt das Gelände um bis zu zweieinhalb Meter ab.

### **2.10.3 Boden**

Der geologische Untergrund besteht aus Talsanden und alluvialen Moorbildungen, wurde jedoch stark anthropogen beeinflusst und verändert. Im Umweltatlas ist in der Bodengesellschaftskarte (2010) als Bodengesellschaft eine Lockersyrosem-Regosol-Pararendzina Abfolge ausgewiesen. Oberhalb der Talsande befinden sich heute anstelle der holozänen Ablagerungen überwiegend Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 0,8 bis 4,5 m. Die Auffüllungen bestehen im Wesentlichen aus Sand mit z.T. humosen und schluffrigen Beimengungen sowie Anteilen an Bauschutt sowie Ziegelresten.

Das Vorhabengrundstück ist nicht versiegelt, doch der Boden wurde wie oben ausgeführt beeinflusst und verändert. Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktion für den Wasserhaushalt, das Filter- und Puffervermögen, die Ertragsfähigkeit, den Lebensraum für seltene und naturnahe Pflanzengesellschaften sowie für die Archivfunktion wird daher als gering bewertet (Umweltatlas Karte der Leistungsfähigkeit 2010). Dem entsprechend weist die Karte Planungshinweise zum Bodenschutz (Umweltatlas 2010) hier nur Böden geringer Schutzwürdigkeit und ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz aus.

#### **2.10.4 Wasser**

Der Grundwasserflurabstand zur aktuellen Geländeoberfläche beträgt etwa 2,5 m bis 4,0 m. Das Grundwasser liegt in ungespannten Verhältnissen vor. Die Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers gegenüber Verschmutzungen ist aufgrund der geringen Filterkapazität der sandigen Deckschichten und Auffüllungen und des geringen Flurabstandes im Planungsgebiet hoch.

Hinsichtlich der Abwasser- und Regenwasserentsorgung liegt das Plangebiet im Bereich der Mischwasserkanalisation. Aufgrund der unbebauten Flächen versickert das Regenwasser auf vegetationsbestandenen Flächen und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen ist eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffkontamination nicht auszuschließen. Es wurden verschiedene Bodenuntersuchungen durchgeführt (siehe Punkt 2.9).

#### **2.10.5 Klima**

Das gesamte Planungsgebiet gehört zu den klimatischen Belastungsbereichen. Die im Planungsgebiet vorhandenen Vegetationsflächen und der vorhandene Baumbestand übernehmen mit ihrer Verdunstung, Staubfilterung, Frischluftproduktion u. ä. wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen und sind deshalb von hoher lokalklimatischer Bedeutung.

Die Spree stellt als reliefbeeinflusste Luftleitbahn eine wichtige Belüftungsbahn entlang des Planungsgebietes dar. Die klimatischen Austauschprozesse mit den benachbarten Bauquartieren sind jedoch auch hier teilweise durch abriegelnde Baukörper eingeschränkt.

#### **2.10.6 Biotop- und Artenschutz**

Entsprechend der Biotopkartierung von 2012 haben sich auf dem gesamten Plangebiet ruderal geprägte Vegetationsbestände ausgebreitet. Gesetzlich geschützte Biotope sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Es wurden 42 Bäume, die zu den geschützten Arten zählen, erfasst. Davon weist ein Einzelbaum (Pyramidenpappel mit 4,8 m Stammumfang) an der Schlesingerstraße und eine Gruppe von teils mehrstämmigen Bäumen (Pyramidenpappeln Stammumfang bis zu 2 m) an der Heisenbergstraße einen hohen Biotopwert auf. Eine Einzelbaumbewertung wurde nicht durchgeführt. Der Biotopwert der Bäume ist abhängig von Baumart und Alter gering bis hoch.

Das Vegetationsbild der ruderalen Pionier-, Gras und Staudenfluren wird durch einen hohen Anteil an Land-Reitgrasfluren geprägt. Dies weist auf eine artenarme Ausprägung dieses Biotoptyps hin. Die Bodenverhältnisse sind nährstoffreich und bodenfrisch geprägt; daher ist die dicht bewachsene Fläche nicht als Lebensraum spezialisierter und seltener Tierarten der xerotherm-thermophilen Brachbiotope geeignet. Der Biotopwert wird deshalb mit gering bis mittel eingeschätzt.

Aufgrund ihrer Struktur und einer relativ großen Artenvielfalt mit überwiegend heimischen Arten werden die flächigen Laubgebüsche mit einem mittleren Biotopwert eingestuft.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, holzbewohnende Käferarten, streng geschützte Säugetiere, Amphibien und Reptilien sowie sonstige besonders

geschützte Tierarten können mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Geschützte Vogelarten konnten nicht nachgewiesen werden.

### **2.10.7 Landschaftsbild**

Vor allem die Grünfläche entlang der Spree ist von Bedeutung für das Landschaftsbild. Sie ist ein stadtgliederndes Element am Rande des Planungsgebietes.

Die Straßenräume der direkt angrenzenden Straßen werden durch jüngere Baumalleen geprägt.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Das Plangebiet liegt nach den zeichnerischen Festlegungen des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen auf der Ebene der Landesplanung grundsätzlich ermöglicht wird und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B).

Gemäß dem Grundsatz 4.1 des LEP B-B und den § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete bei räumlicher Zuordnung und ausgewogener Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erfolgen.

Die Planung berücksichtigt die vorab genannten Ziele. Das Plangebiet grenzt direkt an bestehende Bebauung an und entwickelt ein bisher nicht ausgeschöpftes aber erschlossenes Flächenpotenzial.

Des Weiteren wird dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung mit der Ausweisung von begrünten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls entsprochen.

### **3.2 Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)**

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt im Plangebiet Gemeinbedarfsfläche mit einem Standortssymbol „Hochschule und Forschung“ generalisiert dar. Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Südlich des Plangebietes schließt sich eine gemischte Baufläche, M 2, an, die mit einer Kennzeichnung für schadstoffbelastete Böden versehen ist.

Entlang der Spree ist eine Grünfläche in symbolischer Breite dargestellt (Ufergrünzug).

### 3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314), stellt auf der Grundlage des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 140), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in den Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung/Freiraumnutzung sowie Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

#### Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird als Siedlungsgebiet charakterisiert. Die angrenzenden Blöcke als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel. Als Maßnahmen werden u. a. die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung, Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, die Förderung emissionsarmer Heizsysteme und die Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo) genannt. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Vorsorgegebiete Luft und Klima. Für die Vorsorgegebiete werden u. a. folgende Maßnahmen genannt: Emissionsminderung sowie die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen und die Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

#### Landschaftsbild

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

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung – die Spree ist als übergeordnetes Strukturelement „Gewässer“ gekennzeichnet –,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung), Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente: Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

#### Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich wird als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren charakterisiert. Als Maßnahmen sind u. a. aufgeführt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Dach- und Fassadenbegrünung und
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

#### Biotop- und Artenschutz:

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

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Die Spree in diesem Abschnitt als „kulturgeprägter Biotoptyp weitgehend naturferne Flüsse und Flusseen“ (mit verbauten Ufern und geringem Anteil standorttypischer Vegetation) wird als potentielle Verbindungsfläche für den Biotopverbund u.a. für Arten der Gewässerränder hervorgehoben.

#### Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK):

Der Geltungsbereich liegt im Ausgleichssuchraum Innenstadt. Städtebaulich hat die Innenentwicklung Priorität. Für Bereiche mit besonderem Entwicklungsbedarf als Lebensraum und Wohnstandort benennt die GAK als Maßnahmen:

- Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität von Freiräumen und Infrastrukturflächen (auch an Straßen) verbessern,
- Straßenbäume pflanzen,
- Freiflächen erschließen und alle Freiflächen vernetzen,
- Wahrnehmbarkeit von Gewässern verbessern und Uferpromenaden anlegen,
- Freiflächen entsiegeln und begrünen,
- zusätzliche, differenzierte Lebensräume für Flora und Fauna schaffen,
- dezentrale Regenversickerung ausbauen.

Außerdem liegt er im Bereich der Freiraumachse entlang der Spree für die das Landschaftsprogramm öffentliche Uferwege favorisiert; Bereiche, die sich dafür eignen, sollen naturnäher gestaltet werden. Als Maßnahmen werden u.a. benannt:

- Zugänglichkeit der Uferbereiche verbessern,
- Gewässerlebensräume entwickeln,
- Uferbereiche mit gewässernahen Grün- und Freiflächen vernetzen,
- Land-Wasser-Übergänge naturnah formen.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)**

#### StEP Wohnen 2025

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 weist das Plangebiet in der Karte der großen Wohnungsneubaustandorte als Teil des prioritären Neubaubereichs Spreestadt Charlottenburg aus. Dort bündeln sich insgesamt fünf Einzelstandorte mit voraussichtlich rund 800 Wohneinheiten. Der StEP Wohnen konstatiert einen sehr hohen Wohnungsneubau-Bedarf in den nächsten Jahren; hierfür müssen umfassend Flächenpotenziale entwickelt werden. Dabei folgt der StEP Wohnen dem Leitbild einer kompakten und gemischten Stadt, d.h., einer verdichteten, flächeneffizienten und urbanen Stadt der kurzen Wege, deren Quartiere sowohl funktional als auch sozial gemischt sind. Damit verbunden ist das Prinzip 'Innenentwicklung vor Außenerweiterung' mit der Einbindung in bestehende Stadtstrukturen und Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur.

### StEP Zentren 3

Der vom Senat von Berlin am 12. April 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Zentren 3“ stellt als nächstgelegene Zentren den Zentrumsbereich City-West mit dem Zentrumsbereichskern Zoo/Kurfürstendamm/Taentzienstraße, das besondere Stadtteilzentrum Turmstraße sowie die Fachmarkttagglomeration Franklinstraße dar.

Das Plangebiet wird weder als städtisches Zentrum noch als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen. Insbesondere Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind daher auszuschließen. Nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind nur unter im StEP Zentren 3 genannten Voraussetzungen begründbar.

### StEP Industrie und Gewerbe

Der vom Senat von Berlin am 25. Januar 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Industrie und Gewerbe“ stellt die südlich des Plangebietes und der Helmholzstraße gelegenen Gewerbehöfe (GSG) als gewerbliche Baufläche (gem. FNP) und als Teil des Räumlichen Modells „Stärkung des Schwerpunktes Produktion in Verknüpfung mit Wissenschaft und Forschung“ dar, mit dem Ziel insbesondere kleinteilige und preiswerte Flächenangebote zu sichern und die Schaffung zusätzlicher Angebote zu fördern.

### StEP Klima

Der vom Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Klima“ sieht das Plangebiet im Bereich des Bioklimas als Wohngebiet mit aktuellem Handlungsbedarf an. Als Maßnahmen werden für den Typ „Charlottenburg“ die Entsiegelung von Flächen und die Erhöhung der Albedo vorgeschlagen. Für die Stadtbäume im Siedlungsbereich liegt ein aktuell prioritärer Handlungsbedarf vor, mit dem Ziel die Stadtbäume (in Höfen und entlang der Straßen) zu erhalten und neue zu pflanzen.

### StEP Verkehr

Der vom Senat von Berlin am 29. März 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ und auch die Planung 2025 stellt die südlich des Planungsgebiets verlaufende Helmholzstraße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dar. Das Straßennetz des Planungsgebiets besitzt keine übergeordnete Bedeutung.

Gemäß der Teilstrategie Innere Stadt ist der Bereich innerhalb des S-Bahn-Rings weiter von nicht notwendigen Kraftfahrzeug-Verkehren zu entlasten und die damit gewonnenen Handlungsspielräume sind zur Aufwertung des Lebens-, Arbeits-, Aufenthaltsorts Innenstadt zu nutzen.

## **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

### Planwerk Innere Stadt 2010

Das Planwerk Innere Stadt (Senatsbeschluss vom 11. Januar 2011) beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Das Planwerk Innere Stadt stellt den aktuellen Stand der Weiterentwicklung dar und soll gleichzeitig als Grundlage für künftige Diskussionen dienen.

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

#### Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan

Der vom Senat von Berlin am 06 Januar 2015 beschlossene Lärmaktionsplan 2013-2018 weist für die Straßen im Planungsgebiet keine Lärmbelastungen und Maßnahmen aus.

#### Luftreinhalteplan

Der 2013 beschlossene Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält Maßnahmenvorschläge zur Reduzierung von Schadstoffen. Die Maßnahmen fokussieren sich hauptsächlich auf den Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor insbesondere durch Feinstaub und Stickstoffdioxid darstellt. In den letzten Jahren konnten u.a. durch die verbesserte Fahrzeugtechnik allgemein, die Einführung der Umweltzone, Filternachrüstungen bei Bussen, den Rückgang des MIV-Anteils wie auch durch zunehmend umweltfreundliche Heiztechniken bei Häusern eine Minderung der Schadstoffbelastung erzielt werden. Wesentliche Maßnahmen mit Bezug auf das Bebauungsplangebiet sind u.a.

- eine stärkere Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches bei räumlichen Planungen auf Senats- und Bezirksebene,
- die Vermeidung von neuen Belastungsschwerpunkten im Rahmen von städtebaulichen Veränderungen (z.B. Vermeidung von 'Straßenschluchten'),
- die Erhöhung des Grünanteils in Straßenräumen,
- eine verkehrssparende Raumentwicklung (u.a. kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss),
- verbesserte Berücksichtigung der Belange der Luftreinhaltung bei der Behördenbeteiligung in Verfahren der Bauleitplanung.

#### Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben dem Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum ist zusätzlich auch die Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur hier Nachweis/Errichtung von Kindertagesstättenplätzen mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart worden. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmte Wohnbauflächen als Flächen festgesetzt, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist sowohl die bisherige als auch die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nach-

frage. Allein in den Jahren 2011 bis 2014 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um ca. 175.000 Personen erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. Aktuell wird in einer Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerzuwachs von ca. 254.000 Menschen (mittlere Variante) prognostiziert. Analog – und in Hinblick auf die Nachfrageentwicklung aussagekräftiger – nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und wird in dem Zeitraum zwischen 2011 und 2025 um 7 Prozent auf ca. 2,14 Millionen ansteigen (StEP Wohnen 2025). Auf Basis dieser Zahlen besteht in Berlin das Erfordernis, bis Mitte des kommenden Jahrzehnts 137.000 neue Wohnungen fertig zu stellen. Das entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von mindestens 10.000 Wohneinheiten (StEP Wohnen 2025).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren auf breiter Front zu steigenden Mietpreisen geführt. Zwar stellt sich das Mietniveau in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland insgesamt nach wie vor als moderat dar, doch erreichen die Angebotsmieten mittlerweile ein Niveau deutlich oberhalb des Miet spiegels und stiegen auch vom vierten Quartal 2013 bis zum dritten Quartal 2014 weiter um 6 Prozent auf durchschnittlich 8,50 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2014 wurden Neubauwohnungen sogar zu Mietpreisen von durchschnittlich 12,30 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten haben innerhalb weniger Jahre zu einem spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus geführt. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen; gab es im Jahr 2011 noch beinahe 300.000 gebundene Wohnungen, so wird sich ihre Zahl im Vergleich dazu bis 2022 in etwa halbieren. Demgegenüber liegt der Anteil der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, weiterhin bei mehr als 50 Prozent (StEP Wohnen 2025). Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für WBS-Inhaber im Jahr 2013 bei lediglich 12,1 Prozent (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 11,7 Prozent).

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u. a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2006 noch bei 98,5 Prozent, ist diese Kennziffer im Jahr 2012 auf einen Wert von 94,8 Prozent gefallen und wird sich laut Prognose bis 2020 weiter auf 94,2 Prozent verringern. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 Prozent ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt (Urteil vom 03.07.2014 - 67 S 121/14).

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013, GVBl. S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweck-

entfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl. 2014, S. 73) erlassen. Weiterhin sichert seit dem 1. Juni 2015 eine Verordnung die Begrenzung von Neuvertragsmieten (sogenannte „Mietpreisbremse“).

Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um ein städtebauliches Erfordernis, dem aufgrund der Offenheit des Wohnungsmarkts im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich berlinweit Rechnung zu tragen ist.

Entsprechend der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird auch im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf grundsätzlich angestrebt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Anteil von 25 Prozent der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt wird. Ein Abweichen von dieser Quote ist bei Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplans und der städtebaulichen Einbindung in die angrenzenden Gebiete nicht angezeigt.

Bei der Entscheidung über den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen war zu berücksichtigen, dass das Vertragsgebiet in einem heterogenen Planungsraum liegt. Die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums ist an dieser Stelle im Interesse einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur städtebaulich erwünscht.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass berlinweit ein großer Bedarf an zusätzlichen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen besteht. Aus diesen Gründen soll auch bei diesem Vorhaben entsprechend den Vorgaben der Leitlinien zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eine Quote von 25 Prozent mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen geschaffen werden.

Mit diesem Anteil von mindestens 25 % soll erzielt werden, dass durch das Vorhaben mit ca. 275 geplanten Wohnungen unterschiedliche Ansprüche an den Wohnungsmarkt gedeckt werden können und eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur entstehen kann.

Es ist beabsichtigt, in einem Teilbereich in der Pascalstraße preisgünstige Wohnungen zu konzentrieren. Der Anteil an diesbezüglichen Wohneinheiten wird im Verhältnis zur Gesamtzahl mehr als 30% betragen. Die entsprechenden Wohnungen werden durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

Für die durch das Vorhaben resultierende Anzahl an Kitaplätzen wird im Durchführungsvertrag der Nachweis der Einrichtung der Plätze vereinbart. Eine Kostenbeteiligung ist nicht vorgesehen. Von einer Kostenübernahme der aus dem Vorhaben ergebenden Grundschulplätze wird von bezirklicher Seite abgesehen.

Die entsprechenden Regelungen werden Inhalt einer textlichen Festsetzung sowie des Durchführungsvertrags (s. Kap. II.3.4 und II.3.10).

### 3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes (Stand Oktober 2007) wird das Plangebiet als Kerngebiet dargestellt.

### 3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Vom Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf liegen keine weiteren relevanten städtebaulichen Planungen vor.

### 3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Festgesetzte Bebauungspläne

#### Bebauungsplan VII-233

Für die nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-233-1VE angrenzenden Flächen gelten die Festsetzungen des am 29.07.1992 festgesetzten Bebauungsplans VII-233 (GVBl. S. 245) weiterhin. Er trifft für diese angrenzenden Flächen folgende Festsetzungen:

- Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten, Parkanlage und Spielplatz.

#### Bebauungsplan VII-222

Für die nordwestlich und westlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE angrenzenden Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-222, festgesetzt am 14.12.1991 (GVBl. S. 1). Er trifft folgende für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-233-1VE relevante Festsetzungen:

- Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung, GRZ 0,8; BMZ 10,0; geschlossene Bauweise; für die Fläche zwischen Schlesingerstraße und Kucharskistraße Bebauung oberhalb des Erdgeschoss an der Pascalstraße sowie abgestaffelte Traufhöhe von 26 m über Gehweg und 19 m im zur Spree orientierten Bereich; für die Fläche zwischen Pascalstraße und Morsestraße eine Traufhöhe von 10,5 m über Gehweg und Bebauung oberhalb des I. Vollgeschosses zwischen den Sondergebieten,
- Straßenbegrenzungslinien für die Schlesingerstraße,
- Parkanlage entlang der Spree,
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung auf der südlichen Fläche,
- Schallschutzfestsetzung für die südlich angrenzende Wohnbebauung.

#### Bebauungsplan VII-223

Für die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-233-1VE angrenzenden Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-223, festgesetzt am 30.01.1990 (GVBl. S. 514). Er trifft folgende für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-233-1VE relevante Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA); Geschossfläche 16.000 m<sup>2</sup>; Baukörperfestsetzung; 5 bis 7 Vollgeschosse,

- Straßenbegrenzungslinien für die Heisenbergstraße,
- Grünfläche mit Spielplatz und Parkanlage entlang der Spree

#### Bebauungsplan VII-242

Für die Grundstücke Hallerstraße 1-6 setzt der am 09.08.1991 festgesetzte Bebauungsplan VII-242 (GVBI S. 203) folgendes fest:

- Gewerbegebiet (GE); Baukörperfestsetzung; GFZ 2,2; 5 bis 6 Vollgeschosse; Traufhöhe
- Straßenbegrenzungslinien für die Hallerstraße, Pascalstraße und Morsestraße,
- Schallschutzfestsetzungen zum benachbarten Sondergebiet, allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet hin.

## **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### Vorgeschichte

Anfang der 1980er Jahre wurde für den Charlottenburger Spreebogen, den Bereich zwischen der Helmholtzstraße und der Spree, der bis dahin mit kleingewerblicher Nutzung, Rohstoff- und Schrottlagerplätzen sowie Kleingärten belegt war, eine städtebauliche Neuordnung angestrebt.

Ein wichtiger Anstoß dazu war die Hochschulentwicklungsplanung, nach deren vorgegebener Entwicklung der Studentenzahlen eine Erweiterung des Areals der Technischen Universität Berlin (TUB) erforderlich wurde. Vordringlich wurde die Errichtung des Doppelinstitutes der TUB und der Fraunhofer Gesellschaft betrieben, auf dem benachbarten Baublock sollte ein Neubau für den Fachbereich Maschinenbau der TUB entstehen. Neben den TUB Instituten sah das Konzept Wohnbebauung und die Anlage von Grün- und Freiflächen entlang der Spree vor.

Auf dieser Grundlage wurde im Sommer 1981 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis diente als Zielplanung für eine höherwertige und dieser hervorragenden Innenstadtlage angemessenen Nutzung des Areals.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wurde auf ein verträgliches Nebeneinander der zu erhaltenden und der zu ergänzenden Bebauungsstruktur und der unterschiedlichen Nutzungen geachtet. Neben dem Doppelinstitut der TUB und der Fraunhofer Gesellschaft (Bebauungsplan VII-222 Sondergebiet Hochschule und Forschung) und dem geplanten Institut für Maschinenbau (Bebauungsplan VII-233) sah das Konzept Wohnbebauung zwischen den Instituten und der stark befahrenen Helmholtzstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen und weitgehend intakten Bebauung im gründerzeitlichen Stil durch Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet für die Neubebauung südlich der Heisenbergstraße sowie von Mischgebiet entlang der Helmholtzstraße vor. (Bebauungspläne VII-223 und VII-224). Außerdem wurden die Freilegung des Spreeufers und die Anlage einer Ufergrünfläche mit Parkanlage, Kinderspielplätzen und Dauerkleingärten vorgesehen. Die im gesamten Spreebogen geplante Ufergrünfläche, die die schon vorhandenen sowie die geplanten Grünflächen entlang der Spree, des Landwehrkanals und des Charlottenburger Verbindungskanals miteinander verbinden und damit ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen schaffen soll, diente auch dem Abbau bestehender Defizite an öffentlichen Grünflächen.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne VII-222, VII-223 und VII-233 wurde Anfang der 1980er Jahre der Grundstein für die Neuordnung des Areals und die Errichtung und Konzentration von Hochschul- und Forschungseinrichtungen entlang des Spreebogens gelegt. Hierzu wurden die Pascalstraße, die Carnotstraße, die Clara-

von-Simson-Straße, die Kucharskistraße, die Schlesingerstraße und die Heisenbergstraße in ihrer heutigen Form errichtet und u. a. das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Hochschul- und Forschungsgebäude fertig gestellt.

Die angedachte Erweiterung und Konzentration weiterer Forschungseinrichtungen durch den Neubau des Institutes für Maschinenbau auf dem Plangebiet wurde jedoch nicht umgesetzt, so dass das Grundstück seit dieser Zeit brach liegt. Das Grundstück wird für Zwecke von Hochschule und Forschung nicht mehr benötigt und wurde im August 2011 vom Land Berlin / der Technischen Universität Berlin verkauft.

Mit dem Eigentümerwechsel auf dem Plangrundstück wurde im Jahr 2012 durch den neuen Eigentümer in Abstimmung mit dem Bezirk ein städtebaulicher und architektonischer Wettbewerb für dieses Grundstück durchgeführt, mit dem Ziel mögliche Bebauungsformen für eine Wohnnutzung zu prüfen bzw. zu entwickeln. Das Ergebnis war, eine teilweise geschlossene (Pascal- und Schlesingerstraße) und teilweise offene / durchlässige Anordnung der Baukörper für die Wohnbebauung (Heisenbergstraße).

Auf der Basis der Entwürfe erfolgt nun für den Bereich zwischen der Schlesinger- und Heisenbergstraße die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens unter der Bezeichnung VII-233-1VE.

## II Planinhalt

### 1 Ziel der Planung und wesentlicher Planungsinhalt

Wesentliche Intention ist die Umstrukturierung eines derzeit brach liegenden Grundstücks innerhalb eines gemischt genutzten Quartiers mit Gewerbe und Wohnen hin zu einem stärker der Wohnnutzung dienenden Quartier.

Das Planungskonzept folgt den vorangegangenen Ergebnissen von Wettbewerbs- und Gutachterverfahren. Diese Gutachten geben u.a. folgende Empfehlungen:

- durch die mit der Wiedervereinigung veränderten Rahmenbedingungen eine Entwicklung anzustreben, die die neue Entwicklung als städtisch kennzeichnet,
- die Einbindung der Spree in diesen städtischen Raum,
- die qualifizierte Vernetzung mit der umgebenden Bebauung.

Für das Plangebiet sieht das Konzept eine Neuordnung der Nutzungsstrukturen mit einer entsprechenden baulichen Dichte, die Ansiedlung von Wohnnutzung und die Entwicklung von privaten Freiraumstrukturen vor.

#### Städtebauliches Leitbild

Das Plangebiet soll ein Baustein innerhalb des Quartiers sein, dessen Grundcharakteristik sich auf die typischen Berliner Innenstadtquartiere mit großzügigen und begrünten Straßenräumen und einer Straßenrandbebauung entsprechend der Berliner Traufhöhe beruft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen Konflikte zwischen den künftig zulässigen Nutzungen und der vorhandenen Nutzung vermeiden.

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

- Schaffung eines Bausteins für das Innenstadtquartier Spreestadt Charlottenburg;
- Revitalisierung einer derzeit brachliegenden Fläche;
- Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt;
- Sicherung eines Raumkonzeptes entlang der öffentlichen Straßen durch die Festsetzung der maximalen Höhe der straßenbegleitenden Bebauung, um stadt-bildprägende Gestaltungs- und Bepflanzungsmerkmale umsetzen zu können;
- Sicherung des städtebaulichen Konzepts, welches als Ergebnis aus dem vorge-laufenen Wettbewerb hervorgegangen ist:
- Blockbildung mit Anordnung der Gebäude entlang der Straßen; Sichtbezüge über die zukünftigen Grundstücksflächen durch Gebäudezäsuren und Durchgänge;
- Zuschnitt und Anordnung privater Grün- und Freiflächen.

#### Städtebauliches Gefüge

Die Logik der Stadt im Plangebiet fortsetzend, basiert der Entwurf auf dem Gedanken der klaren Trennung zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Damit werden in der Vergangenheit gewerblich und industriell genutzte und derzeit brachliegende, nicht öffentlich zugängliche Flächen reurbanisiert und in den städtischen Raum (hoch verdichtete Innenstadt) integriert.

Das mit dem Bau der Pascalstraße, der Schlesingerstraße und der Heisenbergstraße zwischenzeitlich fertig gestellte Erschließungsnetz soll im Sinne von städtischen Straßen mit den für Berlin typischen und typologisierten Stadtkanten in geschlossener Straßenrandbebauung ausgebildet werden, um das Areal übersichtlich und der Orientierung dienend zu erschließen.

Aus dieser städtisch geprägten Absicht heraus ergeben sich in Teilbereichen Grundstückszuschnitte, die besonders hohe Dichtewerte erzeugen. Durch das gestärkte Gerüst des öffentlichen Raumes ergibt sich eine Ableitung für die Gebäudehöhen. Im Verlauf der angrenzenden Straßen werden die bestehenden Gebäudehöhen der umliegenden Gebäude und Straßenquerschnitte zu Grunde gelegt. Damit werden die von der Berliner Bauordnung geforderten 0,4 H Abstandsfläche durchgängig eingehalten. Die Typologie der "Berliner Stadtstraße" wird fortgesetzt.

Das gesamte Konzept des städtebaulichen Entwurfes und damit auch die Anlage der einzelnen Baufelder werden aus diesen Parametern abgeleitet.

#### Landschaftsplanerisches Leitbild

Die Ausbildung von wohnungsnahen Grünflächen erfolgt durch die Errichtung einer begrünten und ruhigen im Innenbereich des Blockes befindlichen privaten Grünfläche sowie von 3,75 m tiefen begrünten Vorgartenzonen entlang der Schlesinger- und der Heisenbergstraße. Des Weiteren erfolgt durch die angrenzenden Straßen eine Verbindung zu der öffentlichen Parkanlage mit dem Uferwanderweg und dem Spielplatz an Spree.

#### Gesamtstädtisches Interesse

Das Vorhaben berührt dringende Gesamtinteressen Berlins. Da für das geplante Wohnungsbauvorhaben mit einer Größe von mehr als 200 Wohneinheiten die Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) stellt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1 VE Gemeinbedarfsfläche und die Zweckbestimmung „Hochschule und Forschung“ generalisiert dar. Gesamtstädtisches Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes für „Hochschule und Forschung“ im „Spreebogen“. Wenn die bestehenden Standorte der „Hochschule und Forschung“ in ihren Funktionen und ihrer Wertigkeit durch die geplante Wohnnutzung (Fläche 1 ha) nicht eingeschränkt werden, bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

#### Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE soll Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB treffen. Die zulässigen Nutzungen sollen durch textliche Festsetzungen bestimmt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch die Festsetzung von Baugrenzen, der zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Oberkante baulicher Anlagen und der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt werden.

Darüber hinaus soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan die an das Vorhaben Grundstück angrenzende Teilfläche der Pascalstraße als Ergänzungsfläche zum Vorhaben Grundstück/Vorhaben- und Erschließungsplan mit einbeziehen, um die im geltenden Bebauungsplan VII-233 festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit ihren Straßenbegrenzungslinien erneut festzusetzen/planungsrechtlich zu sichern sowie eine über die Nebenzeichnung zulässige 7,0 m tiefe Bebauung ab dem zweiten Vollgeschoss bis zur Traufhöhe von 26 m über Gehweg aufzuheben.

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

## **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-233-1VE, der westlich angrenzende Block und der südwestlich angrenzende Teilblock als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Forschung“ durch das entsprechende Lagesymbol generalisiert dargestellt.

Aus der Gemeinbedarfsfläche „Hochschule und Forschung“ des Flächennutzungsplans kann gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV – FNP auch eine andere Nutzung kleiner als 3 ha entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die bestehenden Standorte für „Hochschule und Forschung“ dürfen dabei in ihrer Funktion und Wertigkeit nicht eingeschränkt werden. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1 VE wird auf einer Fläche, die kleiner als 1 ha ist ein Baugebiet, das die Anforderungen an den Immissionsschutz wahrt, als Wohnstandort entwickelt. Angesichts der Größe des Gemeinbedarfsstandortes und der Ergebnisse der Vorprüfung (vorbehaltlich der Komplettierung des Immissionsschutzgutachtens), dass die genannten Grundsätze eingehalten werden, stellt die vorgesehene Erweiterung von Wohnen (Fläche 1 ha) die Funktion der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche nicht in Frage.

Entsprechend den Anforderungen aus der Vorprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung werden die bestehenden Standorte der „Hochschule und Forschung“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans in ihrer Funktion und Wertigkeit nicht eingeschränkt. Die in Abstimmung mit den bestehenden Eigentümern und Nutzern des angrenzenden Forschungsgebäudes (TU Berlin und Fraunhofer Institut) erstellten Gutachten zu den Themen Verkehr, Immissionen und Schwingungen konnten keine Beeinträchtigung oder mögliche Einschränkungen für Funktion und Wertigkeit des vorhandenen Standortes für Hochschule und Forschung feststellen. Darüber hinaus werden mit einem nachbarschaftlichen Vertrag die Themen Zulieferverkehr und Schwingungen bei der Bauausführung vertraglich festgehalten, um auch spätere negative Auswirkungen auf die Forschungsbetriebe zu vermeiden.

Mit dem Verkauf des Grundstückes durch die TU Berlin/Land Berlin an den Vorhabenträger wurde diese Teilfläche für eine Hochschulnutzung aufgegeben. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde von der zuständigen Abteilung IV D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft mitgeteilt, dass keine Planungen und sonstigen Maßnahmen, die für die Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten, von ihrer Seite aus bestehen. Die Verträglichkeit mit dem gesamtstädtischen Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung dieses Standortes für Hochschule und Forschung wird entsprochen.

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

### 3 Begründung der Festsetzungen

Gemäß § 12 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes – welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird – bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich, die nicht mehr als Sondergebietsflächen, die vorwiegend den Zwecken von Hochschule und Forschung dienen, benötigt wurden und wurde gemäß § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 12 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-233-1VE wird insbesondere den Bedarfen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE enthält alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch erforderlich sind. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-233-1VE ist ein Vorhaben gemäß § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, sondern definiert positiv durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2, die auf dem Vorhabengrundstück allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Baunutzungsverordnung eröffnen. Dies ermöglicht § 12 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch.

##### Allgemeine Zulässigkeit

Auf dem Vorhabengrundstück sollen insbesondere Wohnungen allgemein zulässig sein. Hiermit wird dem Ziel, das Gebiet als neuen Wohnstandort zu entwickeln, Rechnung getragen. Auf dem Vorhabengrundstück auf der Teilfläche mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ soll darüber hinaus der zur Umsetzung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung geforderte Anteil an sozialem Wohnraum errichtet werden. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 13 sind daher auf der Teilfläche „Wohnen 1“ nur Wohnungen und eine Kindertagesstätte zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1). Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Kindertagesstätten kann der zusätzliche Bedarf an Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Auf der Teilfläche „Wohnen 1“ wird die Größe der zulässigen Kindertagesstätte beschränkt. Mit der Festsetzung der maximalen Größe von 300 m<sup>2</sup> kann sichergestellt werden dass der geforderte Anteil von 25 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten auf dem Vorhabengrundstück bei gleichzeitiger Errichtung einer Kindertagesstätte erzielt werden kann (siehe auch II.3.4.3 *Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum*).

Auf der Teilfläche mit der Bezeichnung „Wohnen 2“ (textliche Festsetzung Nr. 2) sind zusätzlich zum Wohnen und Kindertagesstätten auch Räume für freie Berufe im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig. Entsprechende Nutzungen wirken sich nicht störend auf das Wohnen aus und stellen eine adäquate Nutzungskomponente dar. So besteht die Möglichkeit, dass Eigentümer oder Mieter, die in dem Gebäude wohnen, Räume auch als Praxis oder Büro nutzen können. Eine Störung der Wohn-

nutzung würde jedoch eintreten, wenn Räume für freie Berufe in erheblichem Umfang eingerichtet würden und es dadurch zu einem starken Publikumsverkehr im Treppenhaus kommen würde. Aus diesem Grund wird die allgemeine Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe auf das erste Vollgeschoss beschränkt. Mit der Beschränkung auf das erste Vollgeschoss, dominieren diese nicht den Charakter des geplanten Wohngebietes sondern ordnen sich diesem unter.

#### Ausnahmsweise Zulässigkeit auf der Teilfläche „Wohnen 2“

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll beschränkt werden. Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, sollen nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden im 1. Vollgeschoss erlaubt sein, deren Verkaufsfläche eine Größe von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Hierdurch können negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung vermieden werden. Das gleiche gilt auch für Schank- und Speisewirtschaften, welche auch nur ausnahmsweise zugelassen werden, um sicher zu stellen, dass sie keine störenden Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung verursachen.

Weitere Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf dem Vorhabengrundstück in den Teilbereichen Wohnen 1 und Wohnen 2 über die Festsetzung der Höhenentwicklung über Traufkante, Oberkante sowie einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) im Sinne von § 20 BauNVO bestimmt. Zusätzlich wird das Maß durch eine maximal zulässige Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **3.2.1 Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für das Plangebiet unterschiedliche Dichten vor und definiert diese durch Festsetzung einer GR im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO für die Teilflächen des Vorhabengrundstücks Wohnen 1 und Wohnen 2.

Baugebiet	Festgesetzte GR	errechnete GRZ
Wohnen 1	1.010 m <sup>2</sup>	0,69
Wohnen 2	3.260 m <sup>2</sup>	0,39

Auf das gesamte 9.920 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück betrachtet ergibt sich eine Gesamt-GRZ von 0,43.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO sind insbesondere auch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten auf die Grundstücksfläche anzurechnen. Hierfür können die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenzen um einen zusätzlichen Wert von 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Ferner können im Bebauungsplan davon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Dem Planungsziel, begrünte und von oberirdischen Stellplätzen befreite Innenhöfe zu errichten, wird unter anderem durch die Sicherung ausreichender begrünter Tiefgaragenflächen entsprochen (textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 15).

Darüber hinaus wird für das gesamte Vorhabengrundstück die erhöhte Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauGB auf 0,7 beschränkt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 0,7 überschritten werden. Hierdurch kann eine ausreichend dimensionierte Tiefgarage errichtet werden und gleichzeitig wird den Anforderungen an einen schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Festsetzung eines Mindestmaßes an nicht über- und unterbauter Grundfläche Rechnung getragen. Kinderspielflächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mit anzurechnen und können auf den gesamten Freiflächen des Vorhabengrundstücks errichtet werden.

### 3.2.2 Vollgeschosse und Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 1 und 2 BauNVO

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für das Plangebiet unterschiedliche Dichten vor und definiert diese durch Festsetzung einer Geschossfläche (GF) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO und die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO für die Teilflächen Wohnen 1 und Wohnen 2 des Vorhabengrundstücks.

Baugebiet	Festgesetzte GF	errechnete GFZ
Wohnen 1	7.220 m <sup>2</sup>	4,96
Wohnen 2	20.250 m <sup>2</sup>	2,39

Auf das gesamte Plangebiet verteilt ergibt sich eine Gesamt-GFZ von 2,77.

Für beide Baugebiete wird darüber hinaus die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch wird in Verbindung mit der Höhenfestsetzung (siehe Kap. II.3.3.1 Höhenfestsetzung) die traditionelle „Berliner Bauweise“ mit einer Traufhöhe von 20,0 m bis 22,0 m erzielt.

Auf der Teilfläche Wohnen 1 wird der Vorhabenträger, die im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung geforderten 25 % an mietpreis- und belegungsgebundenem, förderfähigen Wohnraum errichten und mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus die Versorgung mit Wohnraum von Haushalten mit geringem Einkommen sichern. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat geplant für die förderfähigen Wohnungen eine geringere Geschosshöhe zu realisieren als die Wohnungen innerhalb der Teilfläche Wohnen 2, welche dem freien Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen. Hierdurch würde die geplante Gebäudehöhe bei gleicher Vollgeschossanzahl wie im Teilbereich Wohnen 2 nicht ausgeschöpft und entlang der Pascalstraße eine niedrigere Gebäudekante entstehen. Da insbesondere das Eckgebäude auch aus städtebaulicher Sicht keine geringere Gebäudehöhe ausweisen sollte, wurde die Vollgeschossanzahl für die Teilfläche Wohnen 1 auf 8 Vollgeschosse bei gleichbleibender Traufhöhe und Gebäudeoberkante festgesetzt. Hierdurch konnten die Kubatur des Gebäudes, die Betonung der Straßenfront und das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes aufrechterhalten werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Dies soll eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche

durch die Nichtanrechnung von z.B. Staffelgeschossen ausschließen und somit die Geschossfläche auf das in der Planzeichnung festgesetzte Maß begrenzen.

### 3.2.3 Betrachtung der baulichen Dichten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE unterliegt nicht unmittelbar und strikt der Bindung an die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO, welcher die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach Baugebieten festlegt. Der Zweck dieser Regelung, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Insofern kommt den Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine Orientierungs- und Leitlinienfunktion zu.

Bei der Betrachtung der baulichen Dichte in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstückes und des Grundstückes selbst ergibt sich folgendes Bild:

Die Grundflächenzahl (GRZ) über beide Teilbereiche liegt bei 0,43. Für das angrenzende Sondergebiet „Hochschule und Forschung“ wird eine GRZ von 0,8 ausgewiesen. Für das südlich angrenzende Wohngebiet ist keine GRZ festgesetzt, die Ausweisung erfolgt über eine erweiterte Baukörperausweisung. Diese entspricht in etwa der GRZ des vorliegenden Bebauungsplans. Es kann also festgestellt werden, dass ähnliche Grundflächen für Wohnbebauung in der näheren Umgebung vorliegen.

Die bauliche Dichte (GFZ) über das gesamte Vorhabengrundstück liegt im arithmetischen Mittel bei 2,77. Für das nordöstlich angrenzende Sondergebiet „Hochschule und Forschung“ ist eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt, dies entspricht einer GFZ von 2,5. Die Geschossfläche für das südlich angrenzende Wohngebiet wird durch den Bebauungsplan VII-223 mit 16.000 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> und damit bei einer GFZ von 2,0 festgesetzt. Im Zuge der Bauausführung wurde jedoch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Anzahl der zulässigen Geschosse zu erhöhen. Die GFZ liegt daher höher als die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die an der Helmholzstraße und Pascalstraße gelegenen Grundstücke mit einer Wohnbebauung im Gründerzeitlichen Stil mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden weisen eine bauliche Dichte zwischen GFZ 3,0 und GFZ 4,0 auf.

Mit einer geplanten GFZ von 2,77 ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE eine angemessene Nachverdichtung auf dem Vorhabengrundstück. Die Gebäude im Block werden entlang der Schlesinger Straße und der Pascalstraße in der geschlossenen Bauweise errichtet und orientieren sich damit an der umliegenden Bebauung. Des Weiteren orientieren sich die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen an den First- und Traufhöhen des Bestands auf den Nachbargrundstücken. Dadurch wird dafür Sorge getragen, dass sich die geplante Bebauung in das Erscheinungsbild der Örtlichkeit einfügt. Um diese städtebaulich erwünschte Gebäudehöhe zu erzielen, ist für die Teilfläche Wohnen 2 ein Neubau mit sieben und für die Teilfläche Wohnen 1 ein Neubau mit acht, zum Teil zurückgestaffelten Geschossen erforderlich. Diese bauliche Dichte wurde auch im Rahmen des vorangegangenen qualitätssichernden Verfahrens Städtebau und Architektur „Spreegärten“ bestätigt und gefasst. Die in der Vorhabenplanung für die Teilfläche Wohnen 2 vorgesehenen Geschosse weisen bereits eine für Neubauten überdurchschnittliche Geschosshöhe auf, so dass bei einer geringeren Geschossigkeit der Neubau nicht mehr die Höhe der Nachbargebäude aufgreifen könnte. Um aber ei-

nen Baukörper in der erwünschten Geschossigkeit und mit der sinnvollen Baustruktur mit einer nur mäßig hohen GRZ von 0,43 zu ermöglichen, ist die festgesetzte Geschossfläche erforderlich.

Für den Teilbereich Wohnen 1 sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf eine GRZ von umgerechnet 0,69 vor. Diese höhere GRZ ergibt sich aufgrund des atypischen Grundstückszuschnittes mit drei Straßenfronten in der geschlossenen Bauweise. Im Rahmen des vorangegangenen qualitätssichernden Verfahrens Städtebau und Architektur „Spreegärten“ wurde im Ergebnis das städtebauliche Konzept einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Pascalstraße gefasst, um an dieser prägenden Stelle eine raumbildende geschlossene Fassung zu geben. Die Gestaltung von Eckgebäuden an Straßenkreuzungen hat grundsätzlich eine städtebaulich besonders hohe Bedeutung, da sie gleichzeitig Zielpunkt von Sichtachsen sind. Damit kommt der baulichen Dichte im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes eine maßgebliche, gestaltende Bedeutung zu. Die geplanten Eckausbildungen orientieren sich in diesem Fall an den Traufhöhen und Oberkanten der u.a. im gründerzeitlichen Stil geprägten Umgebung. Mit der erhöhten GRZ wird außerdem dem Vorrang der Innenentwicklung und der vorhandenen guten Erschließungsgunst entsprochen. Darüber hinaus wird mit der Schaffung von gefördertem Wohnraum an dieser Stelle ein Beitrag für eine Durchmischung der Bevölkerung geleistet. Über das gesamte Vorhabengrundstück ergibt sich eine GRZ von 0,43, welche wiederum den GRZ Durchschnittswerten der Wohngebäude in den benachbarten Baublöcken entspricht und nur eine geringe Überschreitung der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 ermöglicht.

Die neue Planung bereitet im Vergleich zu dem bestehenden Planungsrecht eine geringere Inanspruchnahme von Boden vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-233 erlaubten einen Überbauungsgrad von 80 % bei einer GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0. Durch den Bebauungsplan wurden jedoch weder Wege und Zufahrten noch Nebenanlagen erfasst, sodass die faktisch zulässige Versiegelung der Grundstücke bis auf die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (Entlang der Schlesinger- und Heisenbergstraße 3,75 m, sowie von 5,0 m zur Parkanlage/Dauerkleingärten) von gut 85 % der als Sondergebiet für Hochschule und Forschung festgesetzten Fläche betragen hätten. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geringere Versiegelung festgesetzt als durch den Bebauungsplan VII-233 zulässig gewesen wäre.

Gemäß der sogenannten Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Darüber hinaus können noch weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Um einen Beitrag zur Umsetzung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB zu leisten und eine „Begrenzung der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen“ zu erreichen wird auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 über die textliche Festsetzung Nr. 3 die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf eine Grundflächenzahl von maximal 0,7 beschränkt.

Dank der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser durch den ÖPNV erschlossenen innerstädtischen ehemals gewerblich genutzten und derzeit brach liegenden Fläche als Wohn- und Dienstleistungsstandort wird die Innenentwicklung ei-

ner zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Mit diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden auf diese Weise die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Die Umsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in zentraler Lage des Innenbereichs ist nur durch eine entsprechende Nutzungsintensität zu erreichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das geplante Nutzungsmaß nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen auf dem Vorhabengrundstück wie auch der Wohnungen und Arbeitsstätten auf den Nachbargrundstücken erfüllt werden, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Diese werden im vorliegenden Fall an allen Stellen auf dem Grundstück zu einander, zu den Nachbargrundstücken sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenmitte) hin eingehalten.

Durch die Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich der Flächen über den Tiefgaragen mit einer entsprechenden Erdaufschüttung, vgl. Kap. II Punkt 3.3.1) wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen sichergestellt. Es wird keine Hinterhofsituation entstehen, sondern die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Vorhabengrundstücken bilden zusammen eine relativ großzügige zusammenhängende Freifläche für den innerstädtischen Bereich. Damit ist eine gute Belichtung und Belüftung aller Gebäude sichergestellt.

Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, die ebenfalls für die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Belang ist, entzieht sich der Regelungsmöglichkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren. Da ein Neubau vorgesehen ist, ist jedoch im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren nachzuweisen, dass Materialien entsprechend dem Stand der Technik eingesetzt werden, so dass auch diesbezüglich von einer Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann. Nach der gegenwärtigen Projektplanung entstehen auch keine Wohnungen mit reiner Nordlage.

Entsprechend der verkehrlichen Stellungnahme (2016) stehen die Belange des ruhenden Verkehrs dem geplanten Nutzungsmaß ebenfalls nicht entgegen. Mit der Errichtung von ca. 96 Stellplätzen liegt das Verhältnis zwischen geplanten Wohneinheiten und bereitgestellten Stellplätzen auf den Vorhabengrundstücken bei ca. 35 % und damit über den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt für den Bezirk Charlottenburg angegebene Anteil an Motorisiertem Individualverkehr (MIV) von 33 %. Die Dimensionierung der Tiefgarage reicht daher aus um die nach Einschätzung der Vorhabenträger benötigten Stellplätze unterzubringen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE setzt Nutzungen fest, die bei Anwendung der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können. Bei Anwendbarkeit der BauNVO läge mit der festgesetzten Geschossfläche von 27.470 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 9.920 m<sup>2</sup> und der daraus resultierenden GFZ von 2,77 eine Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2) vor. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen über-

schritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dieser Regel-Ausnahme-Zusammenhang zwischen § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO besteht bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen jedoch nicht, wenn die Gemeinde sich bei der Bestimmung der Geschossflächenzahl in dem gestalterischen Freiraum bewegt, den ihr § 12 Abs. 3 BauGB abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO eröffnet hat. Insofern besteht ausdrücklich keine besondere Rechtfertigungslast.

Die Grenzen dieses Freiraums werden durch das Verbot, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verletzen, strikt vorgegeben. Zur Konkretisierung dieser Abwägungsschranke kann auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden könnten, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (das heißt auf Schutzgüter, auf denen unter anderem die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen beruhen) sowie auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen und auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (§ 136 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BauGB). Diese Anforderungen werden im vorliegenden Fall, wie oben erläutert, erfüllt.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entlang der Pascal- und Schlesingerstraße wird die geplante Wohnbebauung aus städtebaulichen Gründen in der geschlossenen Bauweise errichtet. Diese wird durch die zeichnerische Festsetzung auf den Teilflächen Wohnen 1 und Wohnen 2 des Vorhabengrundstücks umgesetzt. Entlang der Heisenbergstraße und zur öffentlichen Grünfläche entlang der Spree wird sich die Wohnbebauung hingegen öffnen. Um dem städtebaulichen Entwurf (Ergebnis des Wettbewerbs zum Qualitätssichernden Verfahren Städtebau und Architektur „Spreegärten“) Rechnung zu tragen, werden entlang der Heisenbergstraße zwei Einzelbaukörper entstehen. Für diese beiden Baukörper wird im Rahmen von § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO eine abweichende Bauweise durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Verwendung von Baugrenzen in Form einer erweiterten Baukörperausweisung festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die künftige Bebauung wird allseits mit Baugrenzen umschlossen. Sie legt die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die Ausweisung erfolgt als erweiterte Baukörperausweisung, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum zu gewähren.

Die Abstandsflächen werden innerhalb des Vorhabengrundstücks aber auch zu den Nachbargrundstücken durch die erweiterten Baukörperausweisungen in Verbindung mit den zulässigen Höhen sowie den im Durchführungsvertrag dargestellten Höhen des Grün- und Freiflächenplans eingehalten.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 technische Einrichtungen für die Belichtung und Be- und Entlüftung des ersten Untergeschosses ausnahmsweise errichtet werden. Hierdurch können die geplanten Kellerräume, welche durch die Topographie teilweise mit ihrer Oberkante über dem

Gelände liegen sowie die mit einer Erdschicht von im Mittel mind. 0,8 m überdeckte Tiefgarage mit Schächten zur Belichtung und Be- und Entlüftung ausgestattet werden.

Des Weiteren dürfen Terrassen, solange sie nicht zu einer Straße orientiert sind, bis zu 3 m über die Baugrenze vortreten (textliche Festsetzung Nr. 6). Hierdurch können zu dem begrünten Innenhof sowie zur Spreeseite großzügige Terrassen gestaltet werden, ohne dem Berlin-typischen Stadtbild von der Straße aus gesehen entgegenzustehen.

### 3.3.1 Höhenfestsetzung

#### Höhenfestsetzung Gebäude

Gemäß § 18 BauNVO wird der obere Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen benannt (OK und TH über NHN).

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

Da Geschosshöhen variieren können, gewährleistet die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht die Einbindung eines Baukörpers in die Höhenentwicklung der näheren Umgebung. Auf der Teilfläche Wohnen 2 im frei finanzierten Wohnungsbau ist eine Geschosshöhe von 3,3 m geplant. Auf der Teilfläche Wohnen 1 im mietpreisgebundenen geförderten Wohnungsbau ist eine Geschosshöhe von 2,9 m geplant. Bei 7 Geschossen auf der Teilfläche Wohnen 2 und 8 Geschossen in der Teilfläche Wohnen 1 ergibt sich hier eine Gebäudehöhe von fast 25 m. Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse erfolgt daher die Festsetzung einer Traufhöhe und einer Oberkante als Höchstmaß.

Die Festsetzung von Vollgeschossen entspricht der architektonischen Gestaltung der Gebäude. Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen wird ein einheitliches Erscheinungsbild garantiert und sichergestellt, dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen.

Die vorhandenen Gebäudehöhen entlang der angrenzenden Straßen (OK 60,0 m über NHN Schlesingerstraße; VI bis VII Vollgeschosse Heisenbergstraße, VIII Vollgeschosse Pascalstraße) werden durch die Festsetzungen für die Baufelder aufgenommen. Die zulässigen Oberkanten der Baufelder werden im Bereich der Pascalstraße mit 59,6 m über NHN festgesetzt. In den Bereichen mit einer zulässigen Oberkante von 59,6 m über NHN darf eine Traufhöhe von 56,6 m über NHN nicht überschritten werden. Da das Gelände zur Spree hin abfällt wird durch eine Abstufung der Gebäudehöhe auf die Topographie reagiert. Die maximal zulässigen Oberkanten verringern sich über 59,4 m über NHN bis auf 59,2 über NHN an der zur Spree hin orientierten Seite. Die Traufhöhe wurde dem entsprechend jeweils 3 m niedriger festgesetzt.

#### Höhenfestsetzung Tiefgarage

Für die Tiefgaragen wird die Höhe der Deckenoberkante mit 34,5 m über NHN festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 10). Hiermit soll erreicht werden, dass die Tiefga-

ragen nicht mit der Begrünung ihrer Decken über das umliegende Gelände herausragen. Ziel ist es, dass die Innenhöfe auch von den Straßen einsehbar bleiben und damit nicht die Blickbeziehungen durch Stützwände zur Errichtung der Tiefgarage und deren Begrünung gestört werden. Die Begrenzung auf eine Höhe 34,5 m über NHN leitet sich von der Höhenlage der Pascalstraße ab, welche eine Höhe von 34,5 m über NHN an der Ecke Schlesingerstraße aufweist. Eine Festsetzung der Oberkante auf eine Höhe unterhalb von 34,5 m über NHN würde einen Eingriff in das Grundwasser voraussetzen. Dies ist jedoch städtebaulich, ökologisch und auch wirtschaftlich nicht begründbar und ist daher nicht vorgesehen.

#### Höhenfestsetzungen Gelände

Aus gestalterischen Aspekten wurde für Teilbereiche eine Mindesthöhe des Geländes festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindesthöhe von 35,0 m über NHN für die Fläche zwischen den beiden Gebäuden an der Spreeseite wird eine einheitliche Ebene zusammen mit der Hoffläche realisiert (textliche Festsetzung Nr. 11). Die höhengleichen Spiel- und Grünflächen können hierdurch als eine gemeinsame Fläche wahrgenommen werden. Mit den Festsetzungen der weiteren Geländehöhen an den Gebäuden wird darüber hinaus erreicht, dass keine größeren Geländesprünge zwischen den Gebäuden und dem direkten Vorgartenbereich entstehen. Für den Bereich innerhalb der Teilfläche Wohnen 1 wird die Geländemindesthöhe mit 34,3 m festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 12). Dies erfolgt, um einen ebenerdigen Zugang des Gebäudes von der Heisenbergstraße zu ermöglichen.

### **3.3.2 Zulässiges oberstes Geschoss**

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird gewährleistet, dass das oberste Geschoss über den festgesetzten Traufhöhen von 56,2 m über NHN bzw. 56,4 m über NHN und 56,6 m über NHN bis auf wenige Ausnahmen zurück gestaffelt wird. Entlang der Baugrenzen muss dieses Geschoss hinter einem Neigungswinkel von maximal 60° gemessen an den Baugrenzen zurückgesetzt werden. Die Festsetzung dient dazu, dass die Traufhöhe entlang der einsehbaren Gebäudeteile eindeutig erkennbar bleibt und die Gebäude insgesamt nicht zu massiv erscheinen.

Ausgenommen sind hiervon die Baugrenzen zwischen den Abgrenzungen der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen entlang der Schlesingerstraße, damit ein einheitliches Erscheinungsbild des Baukörpers erzielt werden kann. Des Weiteren ist die Rückseite zur privaten Hoffläche des Einzelbaukörpers an der Heisenbergstraße hiervon ausgenommen. Dies dient dazu, der besonderen Stellung des Baukörpers gerecht zu werden und seine klare Kante zu betonen.

Zusätzlich wird für die Errichtung eines Bauteils an der Schlesingerstraße eine Ausnahme vorgesehen. Aus gestalterischen Gründen wird hier ein Bauteil bis zu einer Breite von 6,0 m der mindestens 0,5 m von der Baugrenze zurücktreten muss zulässig. Hierdurch kann zum einen ein Treppenhaus mit Erschließungskern sowie angrenzender Wohnraum direkt an der Schlesingerstraße entstehen, ohne dass es einer Verschiebung des Treppenhauses für das oberste Geschoss bedarf.

### **3.3.3 Ausnahmsweise zulässige Dachaufbauten**

Einzelne Dachaufbauten für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten werden ausnahmsweise zugelassen, wenn sie in einem Neigungswinkel von max. 60 Grad hinter die straßenseitige Baugrenze zurücktreten. D. h. wenn sie straßenseitig eine vom Schnittpunkt der festgesetzten

Obergrenze mit der äußeren Gebäudekante im 60°-Winkel ausgehende Linie nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 8). Dadurch wird sichergestellt, dass die Dachaufbauten das städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Schornsteine sind hiervon ausgenommen, da sie einem typischen „Berliner Wohnhaus“ entsprechend sichtbar aufgesetzt sind.

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

Dachaufbauten für technische Einrichtungen können z. B. Aufkantung für die Dachbegrünung, Geländer für Terrassen, Unterstellmöglichkeiten, Fahrstuhlüberfahrten oder Austritte für technisches Personal (Schornsteinfeger) sein.

### **3.4 Weitere Arten der Nutzung**

#### **3.4.1 Stellplätze / Tiefgarage**

Um die Wohnqualität für die neu zu errichtenden Gebäude nicht durch im Innenhof und auf den Vorgartenflächen parkende Autos und sonstige Kraftfahrzeuge zu belasten, werden auf den Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze von der Zulässigkeit ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 9). Dafür wird über zeichnerische Festsetzung eine Fläche für die Errichtung von eingeschossigen Tiefgaragen TGA1 auf der Teilfläche Wohnen 2, festgesetzt. Aufgrund des besonderen Zuschnitts der Teilfläche Wohnen 1 wird auf dieser Fläche auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet, daher erfolgt hier keine zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Tiefgaragen sind aus stadtgestalterischen Gründen (qualifizierte Begründung) mit einer im Mittel 0,8 m starken Erdschicht zu überdecken, sie darf eine Stärke von 0,45 m nicht unterschreiten (textliche Festsetzung Nr. 15).

Die übrigen Nutzungen im Untergeschoss, wie z. B. Haustechnik oder Keller werden nicht privilegiert, sie müssen unter dem Baukörper angeordnet werden.

Durch die Bauordnung für Berlin besteht keine Stellplatznachweispflicht. Entsprechend der verkehrlichen Stellungnahme (2015/16) ist aber abzusehen, dass eine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen mit sich bringen wird. Das Abstellen der Fahrzeuge auf öffentlichem Straßenland wird sich im Umfeld des Bebauungsplanes schwierig gestalten. Außerdem legen Vermarktungsgründe die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück für Wohnungen nahe. Daraus folgt, dass für den ruhenden Verkehr eine Tiefgarage erforderlich ist, um die öffentlichen Straßen von weiterem Parksuchverkehr zu entlasten und die Attraktivität der geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten. Die Zufahrt der Tiefgarage wird ausschließlich über die Schlesingerstraße erfolgen (zeichnerische Festsetzung). Hierdurch werden die vorhandenen Wohngebäude an der Heisenbergstraße

und auch die Dauerkleingartenkolonie nicht durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aus der eingeschossigen Tiefgarage belastet. Behindertenstellplätze können in der Tiefgarage ausgewiesen werden.

Durch die Errichtung der Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück in Tiefgaragen ist eine Unterbauung des Vorhabengrundstücks von bis zu 70% der Grundstücksfläche erforderlich. Das Plangebiet und die innerstädtischen Gebiete in der näheren Umgebung werden möglichst weitgehend vom zusätzlichen Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen entlastet.

Bei einer Errichtung der Tiefgarage mit den oben genannten Höhenbezugspunkten ist eine Grundwasserbenutzung nicht gegeben. Falls Grundwasserbenutzungen durch die Errichtung jedoch erforderlich sind, muss nach §§ 2 und 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz (BWG) eine Erlaubnis eingeholt werden. Die erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis für die Errichtung einer Tiefgarage wäre im Baugenehmigungsverfahren bei der Wasserbehörde zu beantragen.

### **3.4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die bereits realisierte Straßenverkehrsfläche (Pascalstraße) wird in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Die Pascalstraße ist die zentrale Erschließungsachse im Quartier. Die nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Straßenzüge Schlesingerstraße und Heisenbergstraße sind als Sackgassen ausgebildet und durch die angrenzenden Bebauungspläne gesichert. Sie gliedern das Quartier in einzelne Bebauungsblöcke mit einer der Lage angemessenen urbanen Qualität und fungieren zugleich als stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen der Pascalstraße und der Spree.

Im Ergebnis einer aktuellen verkehrlichen Stellungnahme wurde festgestellt, dass der durch die neuen Nutzungen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet VII-233-1VE hervorgerufene zusätzliche Verkehr über die bestehenden Straßen konfliktfrei abgewickelt werden kann. Das bestehende Verkehrsaufkommen wird sich aufgrund der geplanten Wohnnutzung nur geringfügig erhöhen. Entsprechend der verkehrlichen Stellungnahme sind die bestehenden Straßen als leistungsfähig einzuschätzen. Aus verkehrlicher Sicht ist somit die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE unbedenklich.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll nicht Gegenstand der Festsetzungen, sein um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden (textliche Festsetzung Nr. 19).

### **3.4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum**

In Berlin soll bei der Ausweisung neuer Wohngebiete auch der dringende Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungssituation gedeckt werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische, sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Die Festlegung dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohnbauflächen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 13), auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (s. Kap I.3.5).

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Teilfläche Wohnen 1 an eine städtische Wohnungsgesellschaft zu verkaufen, welche auf der Teilfläche Wohnen 1 dann Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichten und dem Wohnungsmarkt zeitnah zur Verfügung zu stellen wird. Hierdurch kann der dringende Wohnraumbedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen gedeckt werden.

Durch die Festsetzung sind auf dem Vorhabengrundstück, berechnet Anhand der zulässigen Geschossfläche, mindestens 25 % der geplanten Wohneinheiten (275 WE x 25 % = 69 WE) als geförderter Wohnungsbau zu errichten. Auch wenn auf der Teilfläche Wohnen 1 gemäß der allgemeinen Zulässigkeit von Kindertagesstätten die Errichtung einer Kindertagesstätte bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> erfolgt, wird der Anteil von 25 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten erreicht. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass aufgrund der förderfähigen Wohnungsgrößen, von eher kleineren Wohnungen, und bei der festgesetzten Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau mehr als die oben genannten geförderten Wohnungen entstehen.

Es ist sinnvoll diese Wohnungen innerhalb einer Planungseinheit unterzubringen, da sie später einer von den übrigen Wohngebäuden getrennten Verwaltung durch eine Wohnungsbaugesellschaft unterstehen können.

### 3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

#### Immissionsschutz

Im Jahr 2014 wurde im Auftrag des Grundstückbesitzers und Vorhabenträgers ein Immissionsschutzgutachten erstellt, welches im Jahr 2016 ergänzt wurde. Dieses betrachtet die folgenden Lärmpegel: Verkehrslärm (Schiffs- und Straßenverkehr), Gewerbelärm (Fraunhofer Institut und TU-Gebäude sowie von der gegenüberliegenden Seite der Spree an der Kaiserin-Augusta-Allee und Gotzkowskybrücke gelegenen Gewerbegebiete) und den Freizeitlärm (Bolzplatz/Spielplatz). Als Orientierungswert für das Plangebiet werden die Werte für ein allgemeines Wohngebiet herangezogen, da die Festsetzung der zulässigen Nutzungen denen eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.

Die Lärmbelastung des Geltungsbereichs (geplante Wohnbaufläche) setzt sich aus dem Straßenverkehrslärm – ausgehend von der Kaiserin-Augusta-Allee, der Gotzkowskybrücke sowie der drei umliegenden Straßen Heisenbergstraße, Schlesingerstraße und Pascalstraße zusammen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte durch den Gutachter eine Berechnung der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm. Die Berechnungsergebnisse wurden mit den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 verglichen. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag bei 55 dB(A) und in der Nacht bei 45 dB(A).

Die o. g. Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche werden nachts an der nordöstlichen, zur Spree hin orientierten Seite, und an der Schlesinger Straße um 4 dB(A) leicht überschritten sowie an der Pascalstraße um 1 dB(A) überschritten. Tagsüber werden die Werte zur nordöstlichen Seite und zur Schlesinger Straße um jeweils 4 dB(A) leicht überschritten. Einflüsse von Schiffen waren nicht feststellbar. Entlang der Heisenbergstraße werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Straße weist, im Gegensatz zur Schlesingerstraße, nur die Hälfte an Verkehrsmengen auf. Es ist

daher davon auszugehen, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Schlesinger Straße durch den Anfahrtsverkehr zum Parkplatz des Fraunhofer Instituts hervorgerufen wird. Insbesondere, da entlang der Schlesingerstraße keine weiteren Einfahrten bestehen. Auf der Straße finden nach Aussage des Fraunhofer Instituts auch ca. 10-mal jährlich nachts Anlieferungen mit Schwerlasttransportern statt.

Am 16. Februar 2015 wurde vom Schallgutachter eine Messung der Schallimmission eines Schwerlasttransportes durchgeführt. Es wurden folgende Vorbeifahrtspegel (Messzeit 150 s) ermittelt:  $L_{Aeq} = 56,8$  dB(A);  $L_{AFTeq} = 60,7$  dB(A);  $L_{Amax} = 77,0$  dB(A). Bezogen auf eine Beurteilungszeit Nachts von 1 Stunde ergibt sich folgender Beurteilungspegel:  $L_{r,N} = 46,9$  dB(A). Hierbei wurde der Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) für die lauteste Stunde der Nacht mit 46,9 dB(A) um 2 dB(A) überschritten. Darüber hinaus wurden auch die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse (55 dB(A)) um ca. 5 dB(A) und die kurzzeitigen Geräuschspitzen für seltene Ereignisse (65 dB(A)) mit 77 dB(A) erheblich überschritten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Umweltamt des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, Bereich Immissionsschutz daher in seiner ersten Stellungnahme vom 24. November 2015 festgestellt, das „eine Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet bei Schwertransporten zur Nachtzeit nicht möglich ist“.

Nach der Überarbeitung des Immissionsschutzgutachtens (Stand 21. Februar 2016) – Klärung der offenen Frage Schwertransporte Nachts – mit dem Ergebnis die Zufahrt wird verlegt, stellte das Umweltamt, Bereich Immissionsschutz in seiner Stellungnahme vom 1. März 2016 fest: „Die Verlegung der Zufahrt auf die Kucharskistraße stellt sicher, dass bei Schwertransporten zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung eingehalten werden.“

In Abstimmung mit dem Institut wird die Zufahrt des Institutsparkplatzes an die Kucharskistraße verlegt. Eine Zufahrt an der Kucharskistraße besteht schon, diese wurde bisher ausschließlich für die An- und Abfahrt von Müllfahrzeugen genutzt. Im Rahmen der verkehrlichen Stellungnahme ist eine Verlegung unter verkehrlichen Gesichtspunkten untersucht worden und auf Grund der geringen Grundbelastung in der Kucharskistraße werden keine Konflikte mit dem bestehenden Verkehrsaufkommen erwartet. Insbesondere der Schwerlastverkehr wird in Zukunft über die Kucharskistraße das Institut beliefern. Zur Sicherung der Verlegung wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem Institut eine nachbarschaftliche Vereinbarung geschlossen, die eine Verlegung der Zufahrt vorsieht. Diese wurde auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Durch die Verlegung der Zufahrt können in der Schlesingerstraße die Orientierungswerte für seltene Ereignisse aufgrund des nicht mehr vorhandenen Schwerlastverkehrs eingehalten werden.

Die Immissionsprognose der Verkehrsgeräusche, welche auf die Wohnbaufläche einwirken, zeigt, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nachts an der Heisenbergstraße und am Tage an der Heisenbergstraße und an der Pascalstraße eingehalten werden. An den restlichen Seiten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu maximal 4 dB überschritten. Auf Grund dieser geringen Überschreitungen wurde festgestellt, dass keine gesonderten Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

Des Weiteren sind die Außenbauteile aufgrund der einzuhaltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu dämmen. Hierdurch werden die Außenbauteile auch entsprechend den Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß Schallpegelbereich III errichtet. Die Außenbauteile besitzen hierdurch ein resul-

tierendes Schalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB. Bei der Errichtung der Gebäude ist es vorgesehen, den Großteil der Wohnungen als durchgesteckte Wohneinheiten mit Schlafräumen zum Innenhof herzustellen. Aufgrund der genannten Maßnahmen wird auf eine zusätzliche Festsetzung zum Lärmschutz verzichtet.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden die Emissionen des angrenzenden Gebäudes der Fraunhofer Gesellschaft / TU-Institut untersucht sowie die Schallimmissionen vom Gewerbe von der gegenüberliegenden Spreeseite berücksichtigt. Hierzu zählen zum einen die Be- und Entladung von Lieferungen inklusive Schwerlastverkehr und entsprechende lautstarke Versuche im Institutsgebäude. Die Orientierungswerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) in Bezug auf den Gewerbelärm werden tags und nachts an allen Bebauungsseiten eingehalten. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbes durch heranrückende Wohnbebauung kann ausgeschlossen werden.

Bei der Ermittlung des Freizeitlärms wurde der bestehende Bolzplatz an der Spree in die Berechnungen einbezogen. An der Nordostfassade der zukünftigen Bebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) um 1 dB(A) geringfügig überschritten. Die angenommene Geräuschbelastung ist als schlechtester anzunehmender Zustand berechnet worden, der eine ununterbrochene Benutzung des Bolzplatzes von 9 bis 20 Uhr mit 12 lauten Spielern annimmt. In der Praxis ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte auch an der Nordostseite eingehalten werden. Von einer Festsetzung zum Schallschutz wird daher abgesehen.

#### Luftreinhaltung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes. Hier ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung.

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

Die textliche Festsetzung Nr. 14 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen. Als Brennstoffe zur Heizung von Gebäuden dürfen nur solche verwendet werden, die eine bestimmte Menge an Schadstoffen nicht überschreiten. Die Beschränkung erfolgt, um die Belastung der Luft mit Schadstoffen zu begrenzen.

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

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

Mit der Festsetzung wird auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und damit werden negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. Damit wird sowohl den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen als auch die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplante Bebauung eine erhöhte Feinstaubbelastung in der Pascalstraße auftreten wird. Die Vorbelastung des Plangebietes ist gering. Die Pascalstraße weist einen täglichen DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von ca. 5.000 / 24h auf. Im Vergleich zu den Bereichen in Berlin, die eine erhöhte Feinstaubbelastung aufweisen, handelt es sich hierbei um eine relativ geringe Verkehrsbelastung. Durch die geplante Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-233-1VE und umgrenzender Planungsvorhaben wird die Verkehrsbelastung entlang der Pascalstraße auf einen DTV-Wert von ca. 5.500 / 24h zunehmen. Diese Zunahme der Verkehrsbelastung wird jedoch zu keiner gesteigerten Feinstaubbelastung innerhalb des Geltungsbereichs führen.

Aufgrund der geringen vorhandenen Verkehrsbelastung wird diese Steigerung als nicht kritisch eingeschätzt. Die zusätzliche Verkehrsbelastung der umliegenden Straßenabschnitte fällt noch geringer aus. Die zusätzliche Immissionsbelastung der umliegenden und geplanten Wohnnutzungen ist damit ebenfalls als zumutbar zu bewerten.

### **3.6 Grünfestsetzungen**

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als ausgleichende Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Plangebiets getroffen.

#### **3.6.1 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

Die textliche Festsetzung Nr. 15 regelt die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Erhalt der Bepflanzung. Dies gilt auch, wenn unter diesen Flächen Tiefgaragen hergestellt werden. Ziel ist es, dass ein zusammenhängender und qualitativ hochwertiger begrünter und gestalteter Innenbereich entsteht. Hierzu muss die Erdschicht über der Tiefgarage im Mittel mindestens 0,8 m betragen und ist zu begrünen. Eine Erdüberdeckung von im Mittel mindestens 0,8 m über der Oberkante der Tiefgarage gewährleistet eine qualifizierte Begrünung dieser Flächen und reicht aus, um auch regenarme Perioden zu überdauern. Zusätzlich sollen durch die Festsetzung begrünte Vorgärten entstehen und diese auch erhalten werden. Die Vorgartenflächen entlang der Schlesingerstraße und der Heisenbergstraße tragen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum bei, gestalten diesen attraktiv und erlebbar und erhöhen auch die Wohnqualität.

Terrassen, Wege und Zufahrten sowie Fahrradstellplätze und die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO notwendigen Kinderspielplätze sind von dieser Begrünungs- und Erdüberdeckungsverpflichtung aus funktionalen Gründen ausgenommen.

Bei der Herstellung der Tiefgaragen ist zu berücksichtigen, dass die Höhenlage der Deckenoberkante eine Höhe von 34,50 m ü. NHN nicht überschreiten dürfen (textli-

che Festsetzung Nr. 10), um barrierefreie und zusammenhängend gestaltete Übergänge zwischen unterbauten Flächen und dem bestehenden Geländeneiveau zu gewährleisten. Hierdurch ist auch sichergestellt, dass ein Eingriff in das Grundwasser durch die Herstellung von Tiefgaragen nicht erforderlich ist.

### **3.6.2 Bodenfunktion**

Durch die Regelung im Bebauungsplan (textliche Festsetzungen Nr. 16) wird sichergestellt, dass bei der Anlage von Wegen, die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entstehen, eine vollständige Versiegelung ausgeschlossen wird. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen bezieht sich ausschließlich auf Fuß- und Radwege. Hierdurch wird sichergestellt, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagwassers vor Ort versickern kann. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Mit den Regelungen werden die natürlichen Lebensgrundlagen und die Leistungsfähigkeit der Naturgüter entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes gesichert und es wird dem Gebot der Eingriffsvermeidung entsprochen.

### **3.6.3 Dachbegrünung**

Die Grünfestsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Grünfestsetzung für Dachflächen ergänzt. Mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen des obersten Geschosses sollen begrünt werden (textliche Festsetzung Nr. 17). Die Begrenzung der Dachbegrünung auf das oberste Geschoss erfolgt, um auch bei einer Errichtung eines zurück gestaffelten obersten Geschosses mit Terrassen nur die tatsächlichen Dachflächen zu begrünen und entsprechende Terrassenflächen zuzulassen. Hiermit werden auch die auf der Traufhöhe liegenden Flächen der Gebäuderücksprünge aus städtebaulichen Gründen nicht für eine Anrechnung der Begrünungsverpflichtung herangezogen. Um jedoch eine Mindestbegrünung zu erreichen wird auf den einzelnen Teilflächen ein Mindestmaß für die Dachbegrünung festgesetzt. Auf dem gesamten Vorhabengrundstück müssen mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Dachfläche begrünt werden.

Auch wenn der Gesamtumfang der zu begrünenden Dachflächen nicht abschließend quantifiziert werden kann, ist durch die zwingend festgesetzte Dachneigung von weniger als 15° der überwiegende Anteil an Dachfläche zu begrünen. Damit wird sichergestellt, dass die beabsichtigte Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen im Sinne eines nachhaltigen ökologischen Städtebaus und aufgrund der erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz auch tatsächlich realisiert werden kann bzw. die Dächer dem Gebot der Eingriffsvermeidung entsprechend begrünt werden können. Dachbegrünungen wirken sich generell positiv auf das Mikroklima aus. Die klimatische Wirkung der Dachbegrünung resultiert einerseits aus der partiellen Bedeckung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei, verbessern die Staubbindung und sind ein neues Habitat z. B. für die Avifauna. Der Tatsache, dass aus funktionalen Gründen Teilflächen von diesen Verpflichtungen ausgenommen werden müssen, wird durch die Beschränkung von technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen auf weniger als 50 vom Hundert der Dachflächen des obersten Geschosses Rechnung getragen. Des Weiteren speichern die begrünter Dachflächen das anfallende Regenwasser, welches dadurch deutlich verzögert und

verringert einer Ableitung zugeführt wird. Damit wird auf die begrenzte Kapazität der bestehenden Regenwasserkanäle Rücksicht genommen.

Erst die Kombination der Verpflichtung zur Dachbegrünung mit der Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern gewährleistet die Umsetzung der Dachbegrünung.

### **3.7 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen**

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf den Vorhabengrundstücken nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig (textliche Festsetzung Nr. 18). Hierdurch wird die Charakteristik des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes als ein hochwertiges Wohngebiet gesichert, den ausnahmsweise zulässigen Läden und Geschäften und den zulässigen Räumen für freie Berufe aber einen Hinweis auf ihre Leistung ermöglicht. Eine Beeinträchtigung der zulässigen Nutzungen im direkten Umfeld wird dadurch ausgeschlossen. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB werden daher Werbeanlagen an anderer Stätte als der ihrer Leistungen ausgeschlossen.

#### Außerkräfttreten bisheriger Regelungen

Durch die textliche Festsetzung Nr. 20 wird klargestellt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies sind die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-233.

#### Festsetzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 21 wird geregelt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Vorhabengrundstück durch einen Durchführungsvertrag gesichert wird. Dieser wurde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

### **3.8 Hinweis**

Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist zusätzlich ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt worden. Dieser entspricht in seinen Abmessungen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Ausnahme der an das Vorhabengrundstück angrenzenden Teilfläche der Pascalstraße, die als Ergänzungsfläche zum Vorhabengrundstück in die Planung mit einbezogen wurde.

### **3.9 Vorhabenträger**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Festsetzungen für das Vorhabengrundstück mit den Teilflächen Wohnen 1 und Wohnen 2 vor. Der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit einem Vorhabenträger festgesetzt. Die Regelungen und Verpflichtungen zur Entwicklung des Geltungsbereiches werden über einen Durchführungsvertrag gesichert.

### 3.10 Durchführungsvertrag

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus werden, zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und dem Vorhabenträger weitere Regelungen in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

Diese betreffen u. a.

- Regelungen zu Wohnfolgeeinrichtungen (Nachweis von 25 Kita-Plätzen);
- Regelungen zum Thema „Bindungen im Mietwohnungsbau“;
- Regelungen zur Bepflanzung, Geländehöhen, Nebenanlagen etc. über Grün-Freiflächenplan;
- Regelungen zum Nachweis über eine nachbarschaftliche Vereinbarung mit dem Doppelinstitut;
- Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb vereinbarter Fristen entsprechend der Projektplanung und dem Freiflächenplan, die Anlage des Durchführungsvertrags werden;
- Regelungen zur Bodensanierung gemäß Altlastenentsorgungskonzept.

Auf der Teilfläche Wohnen 1 ist die Errichtung von ca. 85 bis 97 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten vorgesehen. Damit liegt der Anteil an diesbezüglichen Wohneinheiten bei mehr als 30 %. Eine aktuelle Angemessenheitsprüfung wurde durchgeführt.

Von einer Ablösung der durch das Vorhaben ausgelösten Grundschulplätze wurde abgesehen, da keine Angemessenheit vorlag.

## 4 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächennutzung	Flächen in m <sup>2</sup>	Anteil
Vorhabengrundstück	9.920	96,1 %
Wohnen 1	1.455	14,1 %
Wohnen 2	8.465	82,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	402	3,9 %
Gesamt	10.322	100,0 %

## 5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung ist Grundlage der Planung und der Abwägung der Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Für die planerische Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die städtebauliche Konzeption wurde im Jahr 2012 in Abstimmung mit dem Bezirk ein städtebaulicher und architektonischer Wettbewerb durchgeführt. Dieser sah eine Umwandlung der derzeit brachliegenden Fläche zu einer Wohnbebauung vor. Die Änderung des festgesetzten Bebauungsplans VII-233 zur Art der baulichen Nutzung, vom Sondergebiet für Hochschule und Forschung hin zu einem Wohngebiet, sollte der stärkeren Nachfrage nach Wohnungen Rechnung tragen und damit den Wohnstandort langfristig planungsrechtlich sichern. Mit der Ausweisung eines Wohngebietes wurden die öffentlichen Belange zur Sicherung des Bedarfs an Wohnraum sowie das Interesse der privaten Grundstückseigentümer an wirtschaftlicher Verwertbarkeit berücksichtigt.

Der Belang des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird mit der Ausweisung einer nicht überbaubaren und zur begrünenden Innenhoffläche ausreichend Rechnung getragen. Festsetzungen zur Begrünung von Dächern werden darüber hinaus eine Verbundfunktion fördern und negative Auswirkungen hinsichtlich des Wasserhaushaltes verringern.

Der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile wurde im Übrigen ein höheres Gewicht beigemessen als einer Beibehaltung der bestehenden Bebauungsstruktur. Hintergrund ist, dass die städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dies betrifft insbesondere die Sicherung einer angemessenen Nachnutzung der teilweise ungenutzten und brachliegenden Sondergebietsflächen für Hochschule und Forschung.

Die Planung gewährleistet grundsätzlich die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den festgesetzten Baugebieten. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Von Anhaltspunkten für einen städtebaulichen Missstand wird nicht ausgegangen. Die von Bebauung freizuhaltende festgesetzte Innenhoffläche wirkt sich darüber hinaus positiv auf die Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse im Plangebiet aus und kompensiert die bauliche Dichte.

In den Innenhofflächen werden durch den Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentums dar, da ihre inhaltliche Ausgestaltung nicht über die Regelung des § 8 der Bauordnung für Berlin hinausgeht, sondern sie lediglich räumlich konkretisiert und in einen städtebaulichen Zusammenhang stellt.

Der Vorrang einer städtebaulichen Nachverdichtung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung sowie zur Weiterentwicklung des Ortsteils gegenüber den Belangen des Immissionsschutzes betrifft auch das Thema Verkehrslärm. So werden im Zuge der Abwägung die gutachterlich prognostizierten Überschreitungen der im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" angegebenen Orientierungswerte als zumutbar in Kauf genommen. Von einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist dabei aufgrund gutachterlicher Untersuchungen nicht auszugehen. Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegenüber Verkehrslärm sind aufgrund der nur geringen Überschreitungen von maximal 5 dB nicht erforderlich.

Die Überdeckung der Tiefgarage mit einem Bodenaufbau von durchschnittlich 80 cm Stärke ermöglicht die Bepflanzung der Innenhöfe auf der Tiefgarage gepfleg-

te Gartenanlage (Intensivbegrünung) mit Rasen, Stauden, Sträuchern und kleinen Bäumen. Gemäß Freiflächenplan wird der Bodenaufbau zwischen mindestens 45 cm in den gebäudenahen Bereichen der Privatgärten betragen in denen als Anpflanzung Gebrauchsrasen und Hainbuchenhecken geplant sind. Für diese ist eine Mindestüberdeckung von 45°cm ausreichend dimensioniert. Zum zentralen Hofbereich hin wird die Überdeckung bis zu 130 cm stark, dort können dann Sträuchern und mittelkronige Laubbäume angepflanzt werden. Damit auch Großbäume im Hof gepflanzt werden können wurde mittig im Bereich der Tiefgarage eine Fläche mit Bodenanschluss festgesetzt. Die Herstellung von Tiefgaragen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn jedoch diese durch den Bebauungsplan geschaffene Möglichkeit genutzt wird, ist durch die textliche Festsetzung gewährleistet, dass auch Flächen zur Verfügung stehen, um hier einen Teil der Ersatzpflanzungen für die nach BaumSchVO geschützten Bäume vorzunehmen.

Die Begrünung der Dächer dient der Verminderung und Verzögerung des Regenwasserabflusses sowie der Verbesserung des Mikroklimas. Es handelt sich um keine das Eigentum einschränkende Festsetzung, weil diese Maßnahme erforderlich ist um die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück trotz der umfassenden Flächen für Tiefgaragen zu ermöglichen. Darüber hinaus kann eine Begrünung der Dachflächen in extensiver Form gleich zu Beginn der Bauplanung vorgenommen werden und ist somit kostengünstig herzustellen.

Die Interessen der Bewohner der umliegenden Bebauung wurden insofern berücksichtigt, dass alle Baufelder die durch die Bauordnung für Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten oder unterschreiten. Auch die Geschossigkeit der geplanten Bebauung orientiert sich an den umliegenden Gebäuden und überschreitet die der benachbarten Wohngebäude in keinem Fall. Eine Benachteiligung des Bestands durch übermäßige Verschattung wird somit verhindert.

Des Weiteren werden auch die Interessen der umliegenden Gewerbetreibenden, TU-/Fraunhofer Institut und sonstige Gewerbebetriebe, berücksichtigt. Durch die heranrückende Wohnbebauung werden die bestehenden Betriebe in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.

Da für das Plangebiet auf Grund des gültigen Bebauungsplans VII-233 bereits Baurechte bestanden, die die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übersteigen, war gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wären.

### **III Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1 Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung**

###### **1.1.1 Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung des Vorhabengrundstücks zwischen der Schlesingerstraße und der Heisenbergstraße. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor (siehe hierzu IV.2).

###### **1.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplans VII-233-1VE**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE setzt mit Hilfe von erweiterten Baukörperausweisungen in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF), der zulässigen Traufhöhe und der Vorgabe der zulässigen Gebäudeoberkanten das Maß der Nutzung fest. Darüber hinaus wird entlang der Pascal- und Schlesingerstraße die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Teilfläche Wohnen 1 wird eine GR von 1.010 m<sup>2</sup> und eine GF von 7.220 m<sup>2</sup>, für die Teilfläche Wohnen 2 wird eine GR von 3.260 m<sup>2</sup> und eine GF von 20.250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-233-1VE ist im Vergleich zu dem festgesetzten Bebauungsplan VII-233 (GF bis zu ca. 7.900 m<sup>2</sup>) nicht erhöht.

###### **1.1.3 Auswirkungen des Bebauungsplans VII-233-1VE auf die Umwelt**

Im Hinblick auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen wurden die abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen Aspekte, die für das weitere Bebauungsplanverfahren relevant sind, bereits im Vorfeld der Planung betrachtet. Insbesondere sind hierbei die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt einer ersten Auswirkungsanalyse unterzogen worden. Der Umfang und der Detaillierungsgrad dieser verbal-argumentativen Analyse wurden anhand der Ausgangsbedingungen und der in Aussicht genommenen Planung sachgerecht bestimmt.

Anhand des Vergleichs von bestehendem Planungsrecht und neuer Planung bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden vor. Die durch den Bebauungsplan VII-233 getroffenen Festsetzungen erlauben einen Überbauungsgrad von 80 %, GRZ 0,8. Durch den Bebauungsplan werden jedoch weder Wege und Zufahrten noch Nebenanlagen erfasst, so dass die faktische Versiegelung des Vorhabengrundstücks, bis auf die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und Erhaltung (Entlang der Schlesinger- und Heisenbergstraße 3,75 m, sowie von 5,0 m zur Parkanlage/Dauerkleingärten) gut 85 % der Sondergebietsfläche für Hochschule und Forschung betragen könnte. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gesetzliche

Fiktion). Eingriffe in diesem Sinne sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen, zu denen auch Boden und Wasser zählen. Somit stellt die geplante Versiegelung keinen unzulässigen oder ausgleichspflichtigen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Der geologische Untergrund besteht hauptsächlich aus Talsanden und alluvialen Moorbildungen, wurde jedoch stark anthropogen verändert. Im Umweltatlas ist in der Bodengesellschaftskarte (2010) als Bodengesellschaft eine Lockersyrosem-Regosol-Pararendzina Abfolge ausgewiesen. Oberhalb der Talsande befinden sich heute anstelle der holozänen Ablagerungen überwiegend Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 0,8 bis 4,5 m. Die Auffüllungen bestehen im Wesentlichen aus Sand mit zum Teil humosen und schluffrigen Beimengungen sowie Anteilen an Bauschutt sowie Ziegelresten. Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktion für den Wasserhaushalt, das Filter- und Puffervermögen, die Ertragsfähigkeit, den Lebensraum für seltene und naturnahe Pflanzengesellschaften sowie für die Archivfunktion wird jedoch als gering bewertet (Umweltatlas Karte der Leistungsfähigkeit 2010). Dem entsprechend weist die Karte Planungshinweise zum Bodenschutz (Umweltatlas 2010) hier nur Böden geringer Schutzwürdigkeit und ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz aus. Die Zunahme der über- und unterbauten Flächen kann auf Grund der eingeschränkten Bodenfunktionen als nicht erheblicher Eingriff bewertet werden. Dies trifft auch auf das Schutzgut Grundwasser zu. Derzeit ist die Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers gegenüber Verschmutzungen wegen der geringen Filterkapazität der sandigen Deckschichten und Auffüllungen und des geringen Flurabstandes im Planungsgebiet hoch. Es ist jedoch aufgrund der bestehenden Altlastenverdachtsflächen eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffkontamination nicht auszuschließen. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung in den Baugebieten, der Begrünung der Tiefgaragen und der Herstellung von wasser- und luftdurchlässigen Wegen wird dem Rechnung getragen und ein Ausgleich für das Schutzgut Grundwasser/ Oberflächenwasser erreicht.

Das Plangebiet befindet sich in der Umweltzone des Landes Berlin und innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Die lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet werden sich nicht erheblich verändern. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen mit niedrigen Emissionswerten. Auf die verkehrsbedingten Schadstoffeinwirkungen von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen hat der Bebauungsplan keinen Einfluss. Durch die neuen Baukörper sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse oder des Luftaustausches zu erwarten. Entsprechend zu den Planungshinweisen zum Klimaschutz werden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Dachflächen getroffen. Mit dieser Begrünung der Grundstücksfreiflächen und der Umsetzung der Dachflächenbegrünung erfolgt im Hinblick auf die Biotopfunktionen ein Ausgleich für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sowie das Schutzgut Klima.

In Bezug auf den Menschen kann festgestellt werden, dass sich keine Risiken für die menschliche Gesundheit ergeben. Die Festsetzung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zur Spree, außerhalb von stark immissionsbelasteten Bereichen, führt zu ausgesprochen ruhigen Wohnverhältnissen.

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

Durch die Neugestaltung des Baublocks und die Schaffung quartierstypischer Bau- und Freiraumstrukturen sind grundsätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Stadt- und Landschaftsbild verbunden. Die konkrete Freiraumgestaltung sowie die Neupflanzung von Bäumen erfolgt auf der Grundlage des Freiflächenplans, der Bestandteil des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans derzeit eine im großen Umfang brachliegende und nicht genutzte Fläche darstellt. Demgemäß weist das Plangebiet einen entsprechenden Vegetationsbestand auf.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein Ausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes werden durch textliche Festsetzungen jedoch auch hier berücksichtigt. Zusätzlich zu der im Vergleich zu den Bebauungsplänen VII-233 niedrigeren GRZ sind zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-i BauGB folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermeiden sollen:

- Abschirmung von privaten Freiflächen und der öffentlichen Parkanlage an der Spree von den Verkehrsimmissionen der Pascalstraße durch Ausrichtung und Lage der Baukörper auf dem Vorhabengrundstück.
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen und zur qualitätsvollen Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes, einhergehend mit der Schaffung von zusätzlichen, privat nutzbaren Frei- und Erholungsflächen.
- Begrünung der Dachflächen zur Schaffung von Lebensräumen, zur Entlastung der lokalklimatischen Situation durch Verdunstung und Staubfilterung sowie zur Rückhaltung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser.
- Die Befestigungen von Wegen auf nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigen Materialien erfolgen, um eine Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.
- Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen durch Unterbringung der Stellplätze in den Untergrund zur Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.
- Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch die textliche Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen mit niedrigen Emissionswerten.
- Keine Zulässigkeit von mit der geplanten Wohnnutzung unverträglichen Nutzungen wie z.B. Tankstellen und Vergnügungsstätten, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Beschränkung der Einzelhandels auf Läden mit einer Größe von maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Weitergehende Festsetzungen zum Klimaschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht möglich, weil Festsetzungen in einem Bebauungsplan allein aus städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen. Die genannten Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei. Gemessen an der planungsrechtlichen Ausgangssituation liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor, sondern es erfolgt eine Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet und eine Umsetzung der Vorgaben des übergeordneten Landschaftsprogramms.

### 1.1.4 Ergebnis

Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-i BauGB genannten Schutzgüter.

Obwohl es im Verfahren nach § 13a BauGB keinen auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft gibt, werden mit den genannten Maßnahmen auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes berücksichtigt.

#### Umweltprüfung und Umweltbericht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde wie dargelegt im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. Verb. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von

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

Durch die genannten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden die Umweltbelange so weit wie möglich berücksichtigt. Gemessen an der planungsrechtlichen Ausgangssituation liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor.

## 2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

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

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

Diese Punkte wurden im Zusammenhang mit der Betrachtung der baulichen Dichten bereits im Abschnitt II Kapitel 3.2.3 der Begründung dargelegt. Im Folgenden findet daher nur eine kurze Auflistung statt.

- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Umstrukturierung eines bislang brach liegenden und nicht öffentlich zugänglichen Teils des Quartiers ermöglicht.
- Die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der entstehenden und angrenzenden Wohn- und Arbeitsstätten. Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE auch unter gesundheitlichen Aspekten nicht vorhanden.

- Bezüglich der Nutzungsmischung im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine negativen Folgen unter anderem auch für die benachbarten Nutzungen von Hochschule und Forschung zu befürchten. Nutzungen, die dem angestrebten Entwicklungsziel für das Plangebiet und insbesondere dem Wohnen entgegenstehen, werden ausgeschlossen.
- Durch eine geschlossene Bebauung entlang der Pascal- und Schlesingerstraße entstehen ruhige von der Straße abgewandte Bereiche.
- Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die nähere Umgebung aus.
- Die angrenzenden Straßen – Pascal-, Heisenberg- und Schlesingerstraße – sind dem Nebenstraßennetz zuzuordnen. Die Zunahme der Verkehrsbelastung durch die neue Bebauung wird zu keiner gesteigerten Feinstaubbelastung innerhalb des Geltungsbereichs führen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit auch durch die zunehmende Verkehrsbelastung nicht beeinträchtigt.
- Die störungsfreie Unterbringung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken in einer Tiefgarage in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich ebenfalls positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Hierdurch können ruhige und begrünte Innenhöfe entstehen.
- Durch die zeichnerische Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche / Hofffläche, wird ein großer und qualitativ hochwertiger Innenhof entstehen. Dieser wirkt sich positiv auf die gesunden Wohnverhältnisse aus.
- Die angrenzende Grünverbindung entlang der Spree ermöglicht eine Verbindung zu den vorhandenen Grün- und Freiflächenangeboten und gewährleistet eine für Innenstadtverhältnisse gute Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen.
- Die geplante Errichtung eines Anteils von über 25 % der geplanten Wohnungen als förderfähiger Wohnraum gemäß den Zielen der kooperativen Baulandentwicklung wird eine heterogene Bewohnerstruktur gewährleistet.
- Die Planung wird sich ebenfalls positiv auf die Eigentumbildung auswirken. Der Wohnstandort Charlottenburg wird weiterentwickelt.

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

### **3 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen**

#### Wohnfolgeeinrichtungen

Ausgehend von den derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE und der zulässigen Geschossfläche auf dem Vorhabengrundstück ist eine Zunahme von dauerhaft anwesenden Einwohnern zu erwarten, die bei der Ermittlung der Wohnfolgeeinrichtungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Berechnung des künftigen Kitaplatz- und Grundschulplatzbedarfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE wurden 275 Wohneinheiten (WE) zugrunde gelegt (27.470 m<sup>2</sup> GF / durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m<sup>2</sup>)

BGF/Wohnung im Geschosswohnungsbau). Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2 Personen pro Wohneinheit sind ca. 550 neue Einwohner zu erwarten.

Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wurde entsprechend den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt von 2014 von einer Jahrgangsstärke von 1 % der Wohnbevölkerung für den Langzeitbedarf an Plätzen in Kitas und in Grundschulen ausgegangen. Dies bedeutet, dass von den 550 neuen Bewohnern rechnerisch rund 33 Kinder im Kita-Alter unter 6 Jahren sind (5,5 Kinder pro Jahrgang). Gemäß Berechnungsschlüssel von SenStadtUm sind für 75 % der Kinder Betreuungsplätze in Kitas vorzuhalten. Daraus resultiert ein Bedarf von 24,75 (rund 25) Betreuungsplätzen.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 wird die Errichtung von Kindertagesstätten ermöglicht. Die Bereitstellung eines Flächenangebotes für Kitaplätze innerhalb der geplanten Baukörper wird mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren vertraglich geregelt. Es ist angedacht die Kitaplätze auf dem Teilbereich Wohnen 1 nachzuweisen. Über Regelungen im Durchführungsvertrag wird die Realisierung der benötigten 25 Betreuungsplätze / Kitaplätze gesichert.

Für die sechs Jahrgänge der Grundschul Kinder (insgesamt ebenfalls 33 Kinder) entsteht ein Bedarf an 30 Grundschulplätzen (90 % Versorgungsgrad). Dieser Bedarf begründet nicht die Tragfähigkeit einer eigenen Grundschule, die mindestens zweizügig sein muss. Stattdessen resultiert hieraus ggf. die Qualifizierung / Erweiterung eines bestehenden Grundschulstandortes im Umfeld. Die nächstgelegene Grundschule (in Charlottenburg Schulplanungsregion 2) ist die Ludwig-Cauer-Grundschule. Sie befindet sich in einer Entfernung von 1100 m zum Plangebiet. Zur Sicherung der zu erwartenden Nachfrage nach Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion 2 (Charlottenburg-Wilmersdorf) wird neben schulorganisatorischen Maßnahmen (z.B. Veränderung von Einschulungsbereichen unter Berücksichtigung der angrenzenden Schulplanungsregionen) derzeit die Errichtung von Ergänzungsbauten sowohl für die Ludwig-Cauer-Grundschule wie auch für die Eichendorf-Grundschule geprüft.

Das Land Berlin/TUB hat durch den Verkauf des Vorhabengrundstücks für Wohnungsbau im August 2011 Einnahmen erzielt. Vor diesem Hintergrund kann eine völlige Kostenneutralität des Landes Berlin für die auf dem Wohnungsbauvorhaben resultierenden Infrastrukturbedarfe nicht abgeleitet werden. Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger den aus dem Vorhaben entstehenden Bedarf an Kindertagesstättenplätzen nachzuweisen und einen Anteil von Mietpreis- und Belegungsgebundenen Wohnungen zu errichten. Im Einvernehmen mit dem Land Berlin werden sogar mehr als die nach dem Berliner Modell geforderten 25% geförderten Wohnungen errichtet und damit ein gewisser Vorrang der Wohnungen vor den Folgeeinrichtungen gesehen wird.

Von einer Kostenübernahme für die Errichtung von Grundschulplätzen durch den Vorhabenträger wird abgesehen, da hier im Rahmen der Prüfung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung keine Angemessenheit vorliegt.

Hinsichtlich der Bedarfe an Sportflächen wurde für den gesamten Bereich der Spreestadt ein Nettokernsportflächenbedarf von 3.000 m<sup>2</sup> ungedeckter Sportfläche sowie von 408 m<sup>2</sup> gedeckter Sportfläche (Halle) erkannt. Da in den angrenzenden Stadtbereichen Charlottenburg und Tiergarten jeweils eine Unterversorgung vorliegt, können diese Bedarfe nicht in den angrenzenden Stadtgebieten gedeckt werden. Es

wurde durch die zuständige Senatsverwaltung angeregt, für die Spreestadt Charlottenburg die angegebenen Sportflächen auszuweisen bzw. den Sportflächenbedarf in die Abwägung zu den anstehenden Bebauungsplänen einzustellen. Die kleinteilige Umsetzung des ermittelten Bedarfes an öffentlichen Sportflächen ist im Rahmen des angestrebten städtebaulichen Konzeptes und der begleitenden städtebaulichen Verträge mit in Betracht gezogen worden, jedoch gegenüber den Belangen der Jugendförderung – hier Bau einer Kita – und der Förderung von bezahlbarem Wohnraum zurückgestellt worden. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, insbesondere durch ungedeckte Sportflächen, steht deren Berücksichtigung im Widerspruch zur angestrebten baulichen Dichte.

### Grünflächen

Bei einem rechnerischen Bevölkerungszuwachs von 550 Personen ergeben sich nach den gängigen Richtwerten für Grünflächen folgende zusätzliche Bedarfe:

Wohnungsnaher Grünflächen 6,0 m<sup>2</sup> je Einwohner = 3.300 m<sup>2</sup>

Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen kann über den angrenzenden Ufergrünzug / öffentliche Parkanlage mit einer Fläche von rund 25.000 m<sup>2</sup>, davon rund 3000 m<sup>2</sup> Spiel- und Bolzplatzflächen weitestgehend gedeckt werden.

Siedlungsnaher Grünflächen 7,0 m<sup>2</sup> je Einwohner = 3850 m<sup>2</sup>

Die nächstgelegenen siedlungsnahen Grünflächen sind der Schlosspark Charlottenburg (ca. 2,5 km) und der große Tiergarten (ca. 1,5 – 2 km) entfernt. Diese gewährleisten siedlungsnaher Grünflächen in mehr als ausreichender Größe.

Durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für diese Flächen entstehen erstmals größere planungsrechtlich gesicherte privat und gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen (ca. 5.800 m<sup>2</sup>) auf dem Grundstück.

## **4 Auswirkungen auf den Verkehr**

Der motorisierte Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets kann verträglich und ohne wesentliche Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Dies ist auch das Ergebnis der verkehrlichen Stellungnahme zum Vorhaben Spreegärten in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf (Hoffmann Leichter 21. Dezember 2015)

## **5 Haushaltmäßige Auswirkungen**

Dem Land Berlin entstehen durch Übernahmeregelungen von Kosten im Durchführungsvertrag (s. Kap. I 3.10) nur Kosten für die Qualifizierung / Erweiterung des Grundschulstandortes. Die Kosten für die Betreuungsplätze in der Kindertagesstätte übernimmt der Vorhabenträger.

### **5.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben**

Es entstehen voraussichtlich Kosten für die Qualifizierung und Erweiterung des Grundschulstandortes.

## 5.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

## 6 Weitere Auswirkungen

### Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europaanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 sind die Auswirkungen eines Bebauungsplanes hinsichtlich der Belange von Gender Mainstreaming in die Abwägung mit einzustellen.

Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.

### Sonstige Auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE übernimmt die über den Bebauungsplan VII-233 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie in der Pascalstraße und setzt sie erneut fest.

Hoheitliche Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **IV Verfahren**

### **1 Verfahrensart**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren (§13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) aufgestellt.

#### Durchführung nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung im Plangebiet. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens lagen hier vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der der Umnutzung eines ehemals gewerblich-industriell genutzten und derzeit brachliegenden Gebietes dient. Mit ihm wurde eine Fläche überplant, die an dem Verkehr gewidmeten Straßen angrenzt und sich innerhalb eines bebauten Siedlungsraumes befindet.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE begründen deshalb keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich. Außerdem wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

#### Schwellenwert / Notwendigkeit der Vorprüfung

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Teilfläche Wohnen 1 eine Grundfläche von 1.010 m<sup>2</sup> und für die Teilfläche Wohnen 2 eine Grundfläche von 3.260 m<sup>2</sup> fest. In der Summe ergibt sich daraus eine Grundfläche von 4.270 m<sup>2</sup>. Es besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplanverfahren.

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

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE begründeten keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen noch bestanden Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH)

Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden würden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind solche Flächen der Grunewald und die Fließwiese Ruhleben. Im Ergebnis wurde durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurden erfüllt; Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB lagen nicht vor.

## **2 Verfahrensschritte**

### **2.1 Antrag auf Aufstellung eines VE Plans**

Mit Schreiben vom 15. März 2013 stellte der Vorhabenträger den Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

### **2.2 Mitteilung der Planungsabsicht, Gesamtinteresse Berlins**

Mit Schreiben vom 24. April 2014 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes VII-233-1VE informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5 32 hat mit Schreiben vom 28. Mai 2014 mitgeteilt, dass die beabsichtigte Planung keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit Schreiben vom 26. Mai 2014 mit, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken bestehen, die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan konnte durch die Abteilung I B zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht abschließend geprüft werden. Dies geschah mit Schreiben (SenStadtUm I B) vom 3. Februar 2015. Das Verfahren ist gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 und 5 AGBauGB durchzuführen, da durch das Vorhaben dringende Gesamtinteressen von Berlin berührt sind. Das geplante Wohnungsbauvorhaben ist wegen seiner Größe (> 200 Wohneinheiten) und Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Des Weiteren werden durch das Vorhaben übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs (Standort für Hochschule und Forschung) überplant. Gegen das Vorhaben bestehen jedoch keine Bedenken.

### **2.3 Aufstellungsbeschluss**

Am 28. April 2015 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin über den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-233-1VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgte am 08. Mai 2015 auf Seite 719. Gleichzeitig wurde bekanntgegeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

## **2.4 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über den o. g. Beschluss gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11. Mai 2015 bis einschließlich 10. Juni 2015 durchgeführt. Auf die Beteiligungsmöglichkeit wurde im Amtsblatt Berlin sowie auf der Homepage des Bezirksamtes hingewiesen.

Die Bürger konnten sich zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf (zeichnerische und textliche Festsetzungen) während der Sprechzeiten Dienstag und Freitag sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, unterrichten lassen bzw. sich hierzu äußern. Darüber hinaus war auch eine schriftliche Äußerung möglich. Zusätzlich wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und ein Beteiligungsformular auf der Homepage des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf während des o. g. Zeitraums zur Verfügung gestellt.

Während des bekannt gemachten Zeitraums haben drei interessierte Bürger im Stadtentwicklungsamt Einsicht in die Planung genommen. Insgesamt lagen 3 schriftliche Stellungnahmen vor.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Auswirkungen auf Flora und Fauna / Umweltprüfung, das Maß der Nutzung (GF/GFZ), die Gebäudehöhe und die Abstandsflächen sowie Lärmimmissionen und Verschattung. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf VII-233-1 VE führten nach Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch zu keinen Änderungen im Bebauungsplanentwurf. Eine Einarbeitung der Sachthemen wird im weiteren Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

## **2.5 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 8. Oktober 2015 sind insgesamt 38 Behörden, Institutionen und sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13. November 2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Drei hausinterne Stellen erhielten die Unterlagen zur Information (Untere Denkmalschutzbehörde, Vermessungsamt, Planungsdurchführung/Bauberatung). Dem Schreiben waren der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf (Stand 21. April 2015) und die Begründung (Stand 5. Oktober 2015) beigefügt. Vorliegende Gutachten (Verkehr-, Immissionen) wurden fachspezifisch bereitgestellt. Drei Fachämter baten um eine Verlängerung der Frist um einen Monat, die Ihnen gewährt wurde.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran gingen von insgesamt 33 Stellen Stellungnahmen ein.

Bei fünf Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Behörden zu vertretenden Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf VII-233-1 VE nicht berührt sind.

Im Einzelnen wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, die bei der Abwägung zu berücksichtigen waren:

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL

*Stellungnahme:* Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28. Mai 2014 (Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung).

Wir bitten Sie, in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 3 „Planerische Ausgangssituation“ die Ziele und Grundsätze der Raumordnung entsprechend dieser Mitteilung zu überarbeiten und zu ergänzen. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

*Abwägung:* Die Stellungnahme ist eine Bestätigung der Planung. Die Begründung wird um die genannten Ziele und Grundsätze ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B

*Stellungnahme:* Begründung Nr. II 2 Entwickelbarkeit aus dem FNP. Im Rahmen der erneuten Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB (Stadt II A 5 am 27.10.2014) wurde das Ergebnis der Vorprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem gesamtstädtischen Ziel zur Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes für Hochschule und Forschung mitgeteilt. Aus unserer Sicht besteht die Notwendigkeit, in der Begründung Nr. II 2 diesen wesentlichen Planungsschritt und diesbezüglich das Fazit der Gutachten und Stellungnahmen darzulegen.

*Abwägung:* Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Funktion und die Wertigkeit der angrenzenden bestehenden Standorte für „Hochschule und Forschung“ nicht eingeschränkt und beeinträchtigt. Das städtebauliche Gefüge bleibt gewahrt. Die Begründung wird um eine Erläuterung mit dem aktuellen Stand der Gutachten und der Nachbarschaftlichen Vereinbarung ergänzt.

*Stellungnahme:* Des Weiteren bitten wir um Ergänzung der Begründung wie folgt: Nr. I 3.2 Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) Der Flächennutzungsplan von Berlin ... stellt im Plangebiet Gemeinbedarfsfläche mit dem Standortsymbol „Hochschule und Forschung“ generalisiert dar. Gesamtstädtisches Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes für „Hochschule und Forschung“. Der Geltungsbereich liegt ... Luftreinhaltung. Südlich des Plangebietes schließt sich ...

*Abwägung:* Den Hinweisen wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme geändert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II C

*Stellungnahme:* Gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem Gelände zwischen Heisenbergstraße, Pascalstraße, Schlesingerstraße, einer Teilfläche des Grundstücks Kucharskistraße 5 sowie dem Grundstück Heisenbergstraße 13 bestehen keine Bedenken. Die in den beiden Anlagen gegebenen Hinweise und Erläuterungen bitte ich zu beachten.

- Stellungnahme SenStadtUm I B 32 vom 12.11.2014
- Stellungnahme SenWiTechForsch IV A 11 vom 12.11.2014

*Abwägung:* Die Stellungnahmen wurden im weiteren Verfahren beachtet. Siehe auch Abwägung zur Stellungnahme SenStadtUm I B und SenWiTechForsch IV

*Stellungnahme:* Ich empfehle die Planunterlagen vor der öffentlichen Auslegung bei SenStadtUm II C vorzulegen, um eventuelle rechtliche Mängel bereits im Vorfeld beheben zu können.

*Abwägung:* Der Empfehlung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden zur vorgezogenen Rechtsprüfung bei SenStadtUm II C vorgelegt.

*Stellungnahme:* Nach neuen Erkenntnissen unseres Referates I B (FNP) werden durch das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins nunmehr insoweit berührt, als der im FNP dargestellte Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Forschung“ von gesamtstädtischer Bedeutung ist. Demzufolge gilt § 7 Abs. 1 Nr. 3 AGBauGB. Die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB (a.F.) sind entsprechend anzuwenden.

*Abwägung:* Die Anregungen/Änderungen werden berücksichtigt.

*Stellungnahme:* Infolge der Änderung des AGBauGB und auf Veranlassung der Wohnungsbauleitstelle mache ich nunmehr auch dringende Gesamtinteressen gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 1. u. 2. Alternative BauGB geltend. Das geplante Wohnungsbauvorhaben ist wegen seiner Größe (> 200 WE) und Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Das Berliner Modell der kooperativer Baulandentwicklung ist anzuwenden (siehe beigefügtes Schreiben der WBL).

*Abwägung:* Die weitere gesamtstädtische Bedeutung wird in die Begründung übernommen. Zur Abwägung der Stellungnahme der Wohnbauleitstelle - siehe dort.

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B und Verkehrslenkung Berlin (VLB)

*Stellungnahme:* Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf, in dessen Geltungsbereich sich nur Straßen des Nebenstraßennetzes befinden, bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken.

Zur Begründung (Seiten 6 und 12) wird der Hinweis gegeben, dass die Helmholtzstraße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist. In den aktuellen Karten zum StEP Verkehr ist sie sowohl im Bestand als auch in der Planung 2025 als örtliche Straßenverbindung ausgewiesen.

*Abwägung:* Der Hinweis zum übergeordneten Straßennetz wird aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II A

*Stellungnahme:* Aus den Belangen der Abteilung Städtebau u. Projekte werden keine Bedenken erhoben.

*Abwägung:* Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Landesdenkmalamt LDA

*Stellungnahme:* Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA keine Bedenken.

*Abwägung:* Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C Lärminderungsplanung

*Stellungnahme:* Hinweise zum Bebauungsplan VII-233-1VE auf Grundlage des BImSchG § 47 Lärmaktions- und Luftreinhalteplanung sind entbehrlich. Die Anpassung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit der benachbarten Straßen des Neben-netzes wird die berechneten Schallpegel der Verkehrslärmquellen weiter reduzieren.

*Abwägung:* Die Stellungnahme stützt die Planung. Das Immissionsschutz-Gutachten wird im Hinblick auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit (Tempo 30 Zone) überarbeitet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X

*Stellungnahme:* Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten: XF 1; X OI; X OS; X OW; X PS A; X PS E; X PW; X PI A und X PI E. Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

*Abwägung:* Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25

*Stellungnahme:* Gegen die Planungsziele bestehen keine Bedenken.

Niederschlagsentwässerung: Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich eines Mischwasserpumpwerks. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt. Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, ist die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Dabei können Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden. Zu beachten ist jedoch, dass die Versickerungsflächen alllastenfrei sein müssen und der Grundwasserabstand mindestens 1,0 m, gemessen von der Unterkante der Versickerungsanlage, betragen muss. Auch eine direkte Einleitung in die Spree ist grundsätzlich möglich.

*Abwägung:* Dem Hinweis wird gefolgt. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 14 sind die Dachflächen zu 50% zu begrünen. Des Weiteren wird durch die textlichen Festsetzung Nr. 12 die Tiefgarage mit einer im Mittel 0,8 m dicken Erdschicht überdeckt. Durch diese textlichen Festsetzungen wird ein Beitrag geleistet, das Niederschlagswasser zurück zu halten und den Schadstoffeintrag aus den Regenüberläufen zu verringern.

Der Grundwasserabstand der Versickerungsflächen wird 1,0 m nicht unterschreiten. Mit der Errichtung der Garage kommt es zu einem Austausch des Oberbodens. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung auf den Flächen möglich ist.

*Stellungnahme:* Das Plangebiet ist nicht versiegelt, der Grundwasserflurabstand liegt ca. 2,5-4,0 m unter der Geländeoberfläche. Auf Grund der Bodenbeschaffenheit (sandige Deckschichten mit nachgewiesenen Verunreinigungen, die nicht ausreichend lokalisiert sind) ist ein Bodenaustausch mit Z O Böden zu erwarten. Dies gilt auch insbesondere für Flächen möglicher Versickerungsanlagen von Niederschlagswasser.

*Abwägung:* Der Hinweis wird aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Durch die Errichtung einer Wohnbebauung mit einem Sockelgeschoss sowie ei-

ner in den Boden eingelassenen Garage ist ein Aushub von Böden erforderlich, bei diesem kann auch ein Austausch erfolgen. Dem Hinweis wird gefolgt.

*Stellungnahme:* Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und /oder Niederschlagsentwässerung sind unbedingt einzuhalten.

*Abwägung:* Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

*Stellungnahme:* Tiefbau: Aus der Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

Im Rahmen der geplanten Bebauung soll u.a. eine Tiefgarage errichtet werden. Auf Grund des geringen Flurabstands des Grundwassers ist davon auszugehen, dass der Bau der Tiefgarage mit Grundwasserbenutzungen (Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, Wasserhaltungsmaßnahmen, etc.) verbunden ist. Diese sind nach den §§ 8 ff. des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz (BWG) erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde - VIID 32 zu beantragen.

*Abwägung:* Die Hinweise zur Errichtung einer Tiefgarage mit Grundwassernutzung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für den Bebauungsplan haben sie keine Relevanz.

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt WBL (Wohnbauleitstelle)

*Stellungnahme:* Ich weise darauf hin, dass bei dem Bebauungsplan und den für das Vorhaben abzuschließenden städtebaulichen Verträgen das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet werden soll. Das Berliner Modell soll grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben angewendet werden, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben der Fall.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

*Stellungnahme:* Das Berliner Modell sieht vor, dass mit dem Vorhabenträger im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme von Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen zu vereinbaren ist, soweit die durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe der sozialen Infrastruktur nicht durch die bestehenden Kapazitäten gedeckt werden oder der Bezirk auf anderem Wege für die Auswirkungen des Bebauungsplans Sorge trägt. Darüber hinaus soll mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden, dass ein Anteil von 25% der Wohneinheiten mietpreis- und belegungsgebunden errichtet wird.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

*Stellungnahme:* Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an Kitaplätzen soll durch die Bereitstellung eines Flächenangebots für Kitaplätze auf dem Vorhabengrundstück oder auf einem benachbarten Grundstück durch den Vorhabenträger gedeckt werden.

Ich weise darauf hin, dass die aus dem Projekt resultierende Anzahl von Kitaplätzen auf der Basis der Kennwerte des Berliner Modells ermittelt werden soll (ausgehend

von der GF, durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m<sup>2</sup> BGF/Wohnung im Geschosswohnungsbau, 2 Einwohner/ WE, 6 % der Einwohner sind Kitakinder, Versorgungsgrad 75%) (vgl. III.3. der Begründung).

*Abwägung:* Dem Hinweis wird gefolgt. Die vorgegebene Berechnungsgrundlage wird angewendet und die Begründung dementsprechend ergänzt. Die Deckung des Bedarfs an Kitaplätzen wird vertraglich (Durchführungsvertrag) geregelt.

*Stellungnahme:* Der Umgang mit dem durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf an Grundschulplätzen wird im weiteren Bebauungsplanverfahren durch den Bezirk geklärt.

Ich weise darauf hin, dass die aus dem Projekt resultierende Anzahl von Grundschulplätzen auf der Basis der Kennwerte des Berliner Modells ermittelt werden soll (ausgehend von der GF, durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m<sup>2</sup> BGF/Wohnung im Geschosswohnungsbau, 2 Einwohner/WE, 6% der Einwohner sind Schulkinder, Versorgungsgrad 90%) (vgl. III.3. der Begründung).

*Abwägung:* Entsprechend der Stellungnahme von SenBJW I D – Abänderung mit Schreiben vom 28.10.2015 – fand bzgl. Der Grundschulplätze gemeinsam mit dem Bezirk eine Abstimmung des Ausgleichs von Überschüssen und Defiziten statt. Der durch das Neubauvorhaben ausgelöste Bedarf kann demnach durch organisatorische Maßnahmen innerhalb des Bezirks ausgeglichen werden. Unter diesen Umständen entfällt die Forderung zur Finanzierung von Grundschulplätzen. Im Rahmen der Angemessenheit ist auch zu berücksichtigen, dass das Land Berlin das Grundstück an den Vorhabenträger veräußert hat und dementsprechend ein Mittelzufluss stattgefunden hat. Überdies sieht das Vorhaben die Errichtung von ca. 97 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten vor. Damit liegt der Anteil an diesen Wohneinheiten bei mehr als 30%, bezogen auf die Gesamtzahl von ca. 265, und damit 5 % höher als nach dem Berliner Modell. Ein entsprechender Absatz wird in der Begründung ergänzt. Die vorgegebene Berechnungsgrundlage wird angewendet.

*Stellungnahme:* Nach Information der WBL ist es vorgesehen, dass der Vorhabenträger in Kooperation mit der degewo die gem. Berliner Modell vorgesehenen Wohneinheiten errichtet und in dem städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die diesbezüglichen Aussagen sind in der Begründung zu klären (vgl. II.3.1 0 der Begründung).

*Abwägung:* Derzeit sieht das Vorhaben die Errichtung von ca. 97 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten vor. Damit liegt der Anteil an diesbezüglichen Wohneinheiten bei mehr als 30 %. (Gesamtzahl der Wohneinheiten ca. 265). Die entsprechenden Wohnungen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Hinweis zur Bewertung der Angemessenheit wird aufgenommen.

*Stellungnahme:* Vor diesem Hintergrund sind die Forderungen des Berliner Modells aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle angemessen berücksichtigt.

*Abwägung:* Die Stellungnahme stützt die Planung.

#### Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung IV A

*Stellungnahme:* Für die Abteilung Forschung der SenWTF besteht kein zwingender Anlass, an der bisherigen Darstellung der Fläche festzuhalten; zumal die TU Berlin

mit dem Verkauf des Grundstücks ihre privilegierte Nutzungsabsicht aufgeben hat.

Um die Nutzbarkeit des Gebäudes und der Freiflächen des vorhandenen Doppelinstituts "Produktionstechnisches Zentrum" für Zwecke der Forschung nicht zu gefährden werden jedoch besondere Abstandsflächen und -regelungen erforderlich werden. Bislang waren diese wegen der vorgehaltenen Freiflächen zwischen dem Institut und der erst weiter entfernten Wohnbebauung im Bestand nicht erforderlich.

*Abwägung:* Es wurde ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt, dass vom Doppelinstitut „Produktionstechnisches Zentrum“ kein relevanter Anlagenlärm ausgeht. Zur Lärmentlastung (mögliche Lärmspitzen bei Anlieferverkehr nachts) wird die Zufahrt zum Institut von der Schlesingerstraße in die Kucharskistraße verlegt. Dazu wird eine nachbarschaftliche Vereinbarung zwischen dem Doppelinstitut und dem Vorhabenträger getroffen. Dies wird zusätzlich auch über den Durchführungsvertrag abgesichert. Eine Gefährdung der bestehenden Nutzung des Doppelinstituts wird daher ausgeschlossen.

*Stellungnahme:* Ich rege dringend an, wegen der besonderen Standortanforderungen Kontakt mit der Bauabteilung der Fraunhofer Gesellschaft und vor Ort mit dem Direktor des Fraunhofer IPK in der Pascalstr., Herrn Professor Uhlmann, Kontakt aufzunehmen.

*Abwägung:* Entsprechend dem Hinweis erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Fraunhofer Gesellschaft zu den Themen Schwingungen, Immissionen und Anlieferverkehr die in zwei Gutachten und o. g. nachbarschaftliche Vereinbarung mündeten.

*Stellungnahme:* Ich gehe davon aus, dass Sie auch die Abteilung IV der SenBJW beteiligt haben, die für die Grundstücksangelegenheiten des Fachvermögens Wissenschaft und Forschung federführend zuständig ist.

*Abwägung:* Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft IV D (Berliner Wissenschafts- u. Forschungseinrichtungen) wurde beteiligt. siehe folgende Stellungnahme:

#### Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft IV D

*Stellungnahme:* In der oben genannten Angelegenheit darf ich ihnen mitteilen, dass von unserer Seite derzeit keine Planungen und sonstigen Maßnahmen mit zeitlicher Zuordnung bestehen, die für die Entwicklung und Ordnung des Gebietes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan VII-233-1VE) bedeutsam sein könnten.

*Abwägung:* Aus dieser Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

#### Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft I D (Schulentwicklungsplanung)

*Stellungnahme:* Durch die geplante Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans VII-233 (Sondergebiet, vorwiegend für Zwecke von Hochschule und Forschung) soll das Plangebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-233-1VE als Wohnquartier entwickelt werden. Die als zulässige Nutzung im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB geplanten Festsetzungen haben Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.

*Abwägung:* Der Hinweis ist korrekt. Die Begründung wird entsprechend zum Thema soziale Infrastruktureinrichtungen (Grundschule) ergänzt.

*Stellungnahme:* Auf Basis des Rechtsgrundsatzes der altersangemessenen Schulwege ist insbesondere die wohnortnahe Grundschulversorgung sicherzustellen. Bezogen auf das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE kommt derzeit grundsätzlich die im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zuständige Ludwig-Cauer-Grundschule für die Beschulung der in künftigen Wohnungen des Bebauungsplans lebenden Schülerinnen und Schüler in Betracht.

In der Grundschulplanungsregion 2 - Charlottenburg-City - des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf entstehen nach Angabe des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS - Stand 13.10.2015) in dieser Planungsregion kurz- und mittelfristig rd. 2500 Wohneinheiten (WE), woraus ein Bedarf von rd. 270 Grundschulplätzen resultiert.

Darüber hinaus entwickelt sich in der Grundschulplanungsregion 2 bereits ohne den zusätzlichen Wohnungsneubau aus o. a. sowie weiteren Bebauungsplänen und darüber hinaus zusätzlichem Wohnungsbau bis zum Schuljahr 2017/18 ein Fehlbedarf von rd. 140 Grundschulplätzen, welcher sich zudem mittelfristig auf voraussichtlich rd. 270 Grundschulplätze erhöhen wird. Zusammenfassend ist auszuführen, dass in Anbetracht der defizitären Versorgungssituation die wohnortnahe Grundschulversorgung der Kinder, die in den im Bebauungsplan VII-233-1VE geplanten zukünftigen Wohneinheiten leben werden in der Grundschulplanungsregionen 2 des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf ohne Erhöhung der Grundschulkapazitäten ggf. nicht mehr gewährleistet ist.

*Abwägung:* Die Begründung wird entsprechend der Hinweise zur Anzahl der Grundschulplätze ergänzt. Entsprechend der Stellungnahme vom 28.10.2015 ist ein Ausgleich von Überschüssen und Defiziten an Grundschulplätzen innerhalb des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf durch organisatorische Maßnahmen vom Grundsatz her möglich. Durch das Bauvorhaben wird damit ein Bedarf an Grundschulplätzen ausgelöst. Ein Widerspruch zur Ausweisung eines Wohngebietes besteht hierdurch nicht.

*Stellungnahme:* Mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (vgl. beiliegendes Protokoll v. 24.07.2015, TOP 3) ist der mögliche Ausgleich von Überschüssen und Defiziten an Grundschulplätzen innerhalb des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf durch organisatorische Maßnahmen vom Grundsatz her abgestimmt worden. Der konkrete Nachweis über die Deckung des Grundschulbedarfs ist durch das bezirkliche Schulamt zu führen.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Stellungnahme wird durch das Bauvorhaben kein Fehlbedarf an Grundschulplätzen ausgelöst. Die Stellungnahme stützt die Planung.

#### BA Charlottenburg-Wilmersdorf, Bild Plan

*Stellungnahme:* Die Bedarfsberechnung erfolgt auf Grundlage der Handreichung „Modellrechnung zum Nachweis der zusätzlichen Grundschulbedarfe im Rahmen des Abschlusses Städtebaulicher Verträge“ von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft.

Festlegung des regionalen Bezugs: Gemäß der o. g. Handreichung sind alle Grundschulen, die in einer Entfernung von maximal 900 m (Luftlinie) zum Vertragsgebiet

liegen, zu ermitteln. In der o. g maximalen Entfernung liegen keine Grundschulen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in einer Entfernung von 1100 m. Dabei handelt es sich um folgende Grundschule:

Schulnummer Schulname 04G07 Ludwig-Cauer-Grundschule

Die ermittelte Grundschule liegt in der Schulplanungsregion 2, die mehrere Grundschulen umfasst. Diese werden mit in die Berechnungen aufgenommen.

Der Flächenumfang zur Berechnung des Bedarfs „Grundschule“ umfasst in diesem Fall ausschließlich die Schulplanungsregion 2 und somit folgende Grundschulen und Schulkapazitäten:

Bestandserfassung

Schulname	Schul Nr.	Region	Kapazitäten in	
			Schülern	Zügen
Ludwig-Cauer-Grundschule	04G07	2	360	2,5
Joan-Miro-Grundschule	04G04	2	720	5
Eichendorff-Grundschule	04G01	2	432	3
Gesamtsumme		alle	1.512	10,5

Anzumerken ist hier ergänzend, dass von den insgesamt 5 Zügen der Joan-Miro-Grundschule 3 Züge als Staatliche Europa-Schule Berlin eine überregionale Versorgungsfunktion haben.

Berechnungen zur Entwicklung der Nachfrage

#### 1. Nachfrageentwicklung im-Wohnungsneubaugebiet

Das Gebiet besteht aus dem Bereich:  
Bebauungsplan Nr. VII-233-1VE mit ca. 265 WE (Wohneinheiten).

Die 265 geplanten Wohnungen erzeugen gemäß den Richtwerten eine Grundschulbevölkerung von rechnerisch 31,8 gerundet 40 Personen. Bei einer Strukturquote von 90% entsteht ein Bedarf von 28,62 gerundet auf 29 Schülerinnen und Schülern in der öffentlichen Grundschule.

#### 2. Nachfrageentwicklung im Bestand

Die Ermittlung der Nachfrageentwicklung aus der Bestandsbevölkerung in der Schulplanungsregion 2 hat ergeben, dass die Zahl der melderechtlich registrierten Einwohner im Alter von 6 bis unter 12 Jahren (sogenannte Grundschulbevölkerung) von 1.717 zum Stichtag 31.12.2014 voraussichtlich auf 2.050 Einwohner im Grundschulalter zum Stichtag 31.12.2020 steigen wird.

Unter Berücksichtigung eines Strukturquotenmodells (Grundschüler geteilt durch die Grundschulbevölkerung in Prozent) ist davon auszugehen, dass von den o.g. 2.050 Kindern im Grundschulalter 87 % einen Schulplatz in Anspruch nehmen werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass ausschließlich durch die altersstrukturelle Veränderung der Bestandsbevölkerung die Grundschülerzahlen in der betrachteten Regi-

on unter Berücksichtigung der aktuellen Strukturquote von 1.498 um 291 auf 1.789 voraussichtlich steigen wird.

### 3. Nachfrageentwicklung durch Verdichtung im Bestand

Neben den Nachfrageschwankungen durch altersstrukturelle Veränderungen führen weitere potenzielle Wohnungsbauvorhaben in der Schulplanungsregion 2 zu Einwohnerzuwächsen und entsprechenden Nachfragesteigerungen im Grundschulbereich. Die Quantität wird ebenfalls mit den oben beschriebenen Richt- und Orientierungswerten ermittelt.

In der Summe ergeben sich nach aktuellem Stand insgesamt 2.481 WE-Potenziale in der Schulplanungsregion 2.

Unter Berücksichtigung der Richtwerte errechnet sich daraus eine zusätzliche Grundschulbevölkerung von 297 Personen bzw. eine zusätzliche Nachfrage nach öffentlichen Grundschulen in Höhe von 268 Plätzen.

#### Überschuss-Defizit-Berechnung

Die zusammengefasste Darstellung der ermittelten Nachfrageentwicklung und der ermittelten vorhandenen Schulplätze (Angebot) ergibt folgendes Bild:

Zum aktuellen Schuljahr 2014/15 besteht in der Region 2 ein Überangebot von nur 14 Grundschulplätzen. Dieser Überschuss wird sich durch die altersstrukturelle Entwicklung der in der Schulplanungsregion 2 bereits lebenden Einwohner innerhalb von sechs Jahren in ein Defizit in Höhe von 277 Grundschulplätzen wandeln.

Dieses Defizit erhöht sich durch den Bezug der geplanten Wohnungen vom Bebauungsplan V11-233-1VE nochmals um 29 Grundschulplätze. Die weiteren Wohnungsbaupotenziale in der Region werden zu einer weiteren Erhöhung des Fehls von 238 Grundschulplätzen führen, so dass durch die Wohnungsbaupotentiale insgesamt ein voraussichtliches Fehlbetrag von 268 Schulplätzen entsteht.

Somit ist es ausgeschlossen, dass diese entstehenden Bedarfe in bereits bestehenden Schulen dieser Schulplanungsregion versorgt werden können.

#### Maßnahmen

Neben schulorganisatorischen wie z. B. die Veränderung von Einschulungsbereichen unter Berücksichtigung der angrenzenden Schulplanungsregionen wird zur Sicherung der zu erwartenden Nachfrage nach Grundschulplätzen derzeit die Errichtung von Ergänzungsbauten sowohl für die Ludwig-Cauer-Grundschule wie auch für die Eichendorf-Grundschule geprüft.

Diese Prüfungen sind zurzeit noch nicht abgeschlossen, so dass hierzu noch keine konkreten Aussagen hinsichtlich Kosten getroffen werden können.

*Abwägung:* Die Hinweise zum Bestand und dem ausgelösten Bedarf durch zukünftige Vorhaben, der Nachfrageentwicklung im Bestand und der durch das vorliegende Vorhaben erwachsende Bedarf werden zur Kenntnis genommen. Wie jedoch die Sicherung des zusätzlichen Bedarfes gedeckt werden soll wird nicht ausreichend erläutert. Dies ist jedoch auch im Hinblick auf die Stellungnahme durch die WBL erforderlich.

Entsprechend der Stellungnahme von SenBJW I D - Abänderung mit Schreiben vom 28.10.2015 - fand bzgl. der Grundschulplätze gemeinsam mit dem Bezirk eine Abstimmung des Ausgleichs von Überschüssen und Defiziten statt. Der durch das Neubauvorhaben ausgelöste Bedarf kann demnach durch organisatorische Maßnahmen innerhalb des Bezirks ausgeglichen werden. Unter diesen Umständen entfällt die Forderung zur Finanzierung von Grundschulplätzen.

#### BA Charlottenburg-Wilmersdorf, Jug Plan

##### *Stellungnahme:*

Planungsannahme bei Mehrfamilienhausbebauung: 2,0 Einwohner pro Wohneinheit:

- bei 270 WE: 540 Bewohner

Angenommene Jahrgangstärke der unter 6-jährigen EW: 1 %:

- 32,4 Kinder unter 6 Jahre

Aus den vorgesehenen Betreuungsquoten von 75 % ergibt sich folgender Bedarf:

- 24,3 Kita-Plätze

In der Bezirksregion (BZR) Otto-Suhr-Allee leben 1.195 Kinder im Alter unter 6 Jahre. Mit insgesamt 970 angebotenen Kitaplätzen und 68 Tagespflegeplätzen besteht für die unter 6-Jährigen eine Versorgungsquote von 86,9 % (31.12.2014). Bei Hinzunahme der Kinder zwischen dem 6. und 7. Lebensjahr, die zum 31.12.15 in Betreuung sind, sinkt die Versorgungsquote auf 84,7 %. Trotz der hohen Versorgungsquote, sind in der BZR im Juni 2015 "nur" noch 58 Plätze frei gemeldet (Siehe Tabelle). Bis Ende Juli 2015 wird die Anzahl der verfügbaren Plätze weiterhin sinken. Viele Kinder aus anderen Bezirksregionen und Bezirken haben in der BZR einen Kitaplatz.

In der unmittelbaren Umgebung der Pascalstraße befinden sich eine Betriebskita (ev. Kita St. Ursula) mit 50 Plätzen. Da diese Plätze gebunden sind, wurden sie nicht als verfügbar aufgelistet. Seit kurzem gibt es eine neue Einrichtung in der Helmholtzstraße mit insgesamt 35 angebotenen Plätzen.

In der Bezirksregion wird aufgrund der regen Bautätigkeit, insbesondere im Bereich des Spreebogens, mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet. Zudem verändert sich ab dem Schuljahr 2017/18 der Stichtag für die Einschulung der Kinder, sodass im Bezirk zusätzlich 400 Kinder im Alter von 6-7 Jahre betreut werden. Da bereits jetzt insbesondere Plätze für die Kinder unter 3 Jahre fehlen, müssen diese ausgebaut werden.

Aufgrund der wachsenden Stadt, der steigenden Betreuungsquote und der Veränderung des Stichtages für die Einschulung müssen im Bezirk bis zum Sommer 2018 insgesamt ca. 942 Kitaplätze geschaffen werden. Insbesondere in der Region 2, in der die Bezirksregion Otto-Suhr-Allee liegt, wird mit einem massiven Mangel an Plätzen gerechnet.

Für eine bedarfsgerechte wohnortnahe Versorgung ist es notwendig, Kitaplätze zu schaffen. Durch dieses Bauvorhaben entsteht ein Bedarf von - 24 Kitaplätzen.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Miete für die Kindertagesstätte auf Dauer von dem Kitaträger bezahlbar sein sollte (die Möglichkeiten richten sich nach der RV Tag - Anlage Festsetzung der Sachkosten). Zudem muss das Jugendamt bei der Auswahl des Trägers der Kita beteiligt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kita mit bis zu 25 Plätzen nicht zwingend eine Außenspielfläche vorweisen muss. Die Netto-Außenspielfläche beträgt pro Platz 6 bis 10 qm.

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

*Stellungnahme:* In der Begründung steht auf Seite 36 „Es ist angedacht die Kitaplätze auf dem Vorhabengrundstück 1 nachzuweisen bzw. auf einem benachbarten Grundstück, welches sich auch im Besitz des Vorhabenträgers 1 befindet.“

Sofern die Kitaplätze auf einem benachbarten Grundstück untergebracht werden sollen, müssen vorab noch einige Punkte geklärt werden.

Es wurde seitens des Vorhabenträgers die Idee geäußert, die Plätze in einer nahe liegenden Kita auszubauen. Ob ein Ausbau an dieser Stelle möglich ist, ist im Weiteren mit der Einrichtungsaufsicht der Kindertagesstätten bei der Senatsverwaltung abzuklären. Dafür muss sich der Kita-Träger an die entsprechende Stelle in der Senatsverwaltung wenden.

*Abwägung:* Der Hinweis ist korrekt. Die degewo prüft derzeit, die Plätze in einer nahegelegenen Kita nachzuweisen. Der Hinweis zur Einrichtungsaufsicht wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

*Stellungnahme:* Dem Jugendamt ist von dieser angedachten Kindertagesstätte bekannt, dass die Eltern sehr hohe Zusatzbeiträge zahlen.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da bei einer Realisierung einer Kita auf dem Vorhabengrundstück die Zusatzbeiträge nicht im Vorfeld festgelegt werden, können auch bei dieser Kita niedrige oder auch höhere Zusatzbeiträge anfallen daraus zu schließen, dass an der vorhandenen Kita keine Ausweitung weiterer Kita-Plätze entstehen soll, kann nicht gefolgt werden.

#### Berliner Feuerwehr:

*Stellungnahme:* Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Projektplanung in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr und den Berliner Wasserbetrieben. Der Nachweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

*Stellungnahme:* Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.

*Abwägung:* Die Stellungnahme stützt die Planung.

#### Berliner Wasser-Betriebe

*Stellungnahme:* Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner

Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

*Abwägung:* Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge des Bauantrags nachzuweisen. Der Hinweis der Leistungsfähigkeit wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

*Stellungnahme:* Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Die Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Von neu an die Regenwasserkanalisation anzuschließenden Grundstücken kann das Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden. Es ist eine Direkteinleitung von Regenwasser in die Spree zu prüfen. Für öffentlich gewidmete Straßenflächen erfolgt keine Einleitungsbeschränkung. Schmutzwasserhausanschlüsse sind uneingeschränkt möglich. Dies gilt nicht, wenn das Schmutzwasser über eine Pumpanlage eingeleitet werden soll.

*Abwägung:* Die Möglichkeit der direkten Einleitung des Regenwassers in die Spree wird positiv gesehen und unterstützt die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen. Des Weiteren wird durch die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen und der Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation vermindert.

#### BA Charlottenburg-Wilmersdorf, FB Haushalt / SE Finanzen

*Stellungnahme:* Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus der Sicht der SE Finanzen - FB Haushalt keine Bedenken.

Ich weise dennoch darauf hin, dass etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen, nicht zusätzlich durch den Bezirk getragen werden können.

In der aktuellen Investitionsplanung 2015-2019 sind keine Mittel für das Plangebiet vorgesehen.

*Abwägung:* Das Land Berlin/TUB hat durch den Verkauf des Vorhabengrundstücks für Wohnungsbau im August 2011 Einnahmen erzielt. Vor diesem Hintergrund kann eine völlige Kostenneutralität des Landes Berlin für die aus dem Wohnungsbauvorhaben resultierenden Infrastrukturbedarfe nicht abgeleitet werden. Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger einen Anteil von Mietpreis- und Belegungsgebundenen Wohnungen zu errichten und den aus dem Vorhaben entstehenden Bedarf an Kindertagesstättenplätzen nachzuweisen. Für eine Kostenübernahme eines möglichen Bedarfs an Grundschulplätzen (bis zu 29) ist in diesem Sonderfall keine Angemessenheit gegeben. Hier ist ggf. auf gesonderte Finanzierungsmöglichkeiten für den bezirklichen Investitionsanteil bei SenFin zurückzugreifen. Öffentliche Flächen müssen aufgrund des Bebauungsplans nicht hergestellt werden. Kosten die durch den Eingriff des Bauvorhabens in die öffentliche Straßenverkehrsfläche hervorgerufen werden, sind vom Vorhabenträger zu leisten.

BA Charlottenburg-Wilmersdorf, Straßen- und Grünflächenamt

*Stellungnahme:* Seitens des Straßen- und Grünflächenamtes gegenwärtig keine beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen existieren, die für die Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Zu dem übersandten Bebauungsplanentwurf und seiner Begründung ist folgendes anzumerken:

Gegen die geplante Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie in der Pascalstraße bestehen keine Bedenken.

*Abwägung:* Die Stellungnahme stützt die Planung.

*Stellungnahme:* Die auf dem privaten Vorhabengrundstück gemäß dem Bebauungsplanentwurf zulässige Garage sollte über eine getrennte Ein- und Ausfahrt verfügen. Aufgrund des hohen Parkdrucks in dem Gebiet wäre eine größere Garage mit mehr Stellplätzen als den vorgesehenen 96 Plätzen sinnvoll.

*Abwägung:* Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Ausweitung der Tiefgarage und auch die Errichtung einer zweiten Zufahrt würden zu einer höheren Versiegelung des Plangebietes führen. In Abstimmung mit den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung und dem Vorhabenträger wurde die Neben-GRZ auf max. 0,7 beschränkt.

*Stellungnahme:* Alle benötigten 510 Fahrradeinstellplätze sind auf dem Vorhabengrundstück einzuplanen. Das öffentliche Straßenland steht hierfür nicht zur Verfügung.

*Abwägung:* Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Fahrradstellplätze sollen weitestgehend innerhalb der Gebäude errichtet werden. Auf öffentlichem Straßenlandes sind keine vorgesehen.

*Stellungnahme:* Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VII-233-1VE gelegene, im Privateigentum befindliche Gebiet soll als Wohnquartier entwickelt werden. Hierbei muss darauf geachtet werden, dass künftig auch die nach § 8 Abs. 2 der BauO Bln anzulegenden privaten Kinderspielflächen auf dem Vorhabengrundstück geschaffen werden.

*Abwägung:* Der Hinweis ist korrekt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Errichtung einer Kinderspielfläche grundsätzlich möglich. Der Bebauungsplan widerspricht damit nicht dieser Forderung. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.

*Stellungnahme:* Auf Seite 7 der Begründung zum Bebauungsplan werden unter dem Punkt 2.9 „Altlasten“ Aussagen über Bodenbelastungen gemacht. Bei der evtl. späteren Anlage von Kinderspielflächen in diesen Bereichen sind diese Aussagen zu beachten bzw. erneute Bodenproben an den Orten der künftigen Spielflächen zu nehmen.

*Abwägung:* Im Zuge der Errichtung der (Tief-) Garage ist ein Austausch des Oberbodens erforderlich, sodass davon ausgegangen werden kann, dass eine Bodenbelastung im Bereich möglicher Kinderspielflächen nicht besteht. Der Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.

*Stellungnahme:* Der auf Seite 27 der Bebauungsplanbegründung unter dem Punkt 3.5 „Immissionsschutz/Klimaschutz“ erwähnte öffentliche Kinderspielplatz mit Bolzplatz an der Spree (Spielplatz Heisenbergstr. 15) ist für das Gebiet von großer Bedeutung.

Durch die geplante Bebauung werden sich die Einwohnerzahlen in diesem Bereich deutlich erhöhen. Eine Erhöhung des öffentlichen Spielflächenangebotes ist in diesem Bereich des Bezirkes jedoch momentan nicht möglich. Vorkehrungen gegen mögliche Lärmbelastungen durch den Spielplatz/Bolzplatz sind deshalb auf dem Vorhabengrundstück vor dem Einzug der Bewohnerinnen/Bewohner zu treffen. Das ungehinderte Fortbestehen des öffentlichen Kinderspielplatzes mit Bolzplatz muss gewährleistet sein.

*Abwägung:* Durch das Vorhaben wird die Nutzung des öffentlichen Kinderspielplatzes mit Bolzplatz nicht beeinträchtigt. Das hat das Immissionsschutz-Gutachten ergeben. Vorkehrungen gegen Lärmbelastungen sind daher nicht erforderlich. Die Begründung des Bebauungsplans wird in diesem Punkt ergänzt.

*Stellungnahme:* Auf Seite 36 der Bebauungsplanbegründung wird unter dem Punkt 3 „Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen“, Unterpunkt „Wohnfolgeeinrichtungen“ auf die Möglichkeit der künftigen Errichtung einer Kindertagesstätte hingewiesen. Hierbei ist zu bedenken, dass für die Kita-Außenanlagen Flächen von 6-10 m<sup>2</sup> pro Kita-Platz nachgewiesen werden müssen.

*Abwägung:* Kita-Außenanlagen sind erst ab einer Größe von mehr als 25 Plätzen zwingend erforderlich. Derzeit wird von einem Bedarf von 24 Plätzen ausgegangen, sodass auf einen Außenbereich verzichtet werden kann. Des Weiteren sollen entsprechende Kindertagesstättenplätze in einer Kita in der Nachbarschaft nachgewiesen werden. Der Hinweis wird jedoch aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

*Stellungnahme:* Der Bedarf an Kita-Spielflächen in den Außenanlagen auf dem Vorhabengrundstück muss von Beginn an berücksichtigt werden, um eine Flächenkollision mit den nach § 8 Abs. 2 und 3 der BauO Bln geforderten notwendigen Kinderspielplatzflächen zu verhindern.

*Abwägung:* Der Hinweis ist korrekt. Bei einer Erweiterung der Kita in der Nachbarschaft kann es nicht zu Überschneidungen kommen. Auch bei einer Errichtung der Kita auf dem Vorhabengrundstück ist aufgrund der Kita-Plätze von keiner Flächenkollision auszugehen.

#### BA Charlottenburg-Wilmersdorf, Straßen- und Grünflächenamt / Kleingartenverwaltung

*Stellungnahme:* Vom B-Plan berührtes Gebiet: die östlich benachbarten Kleingärten der KGA Pascalstraße, Feld Heisenbergstr./Spreeuferbereich.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

*Stellungnahme:* Schutzgut Boden. Hierbei geht es vor allem um den Faktor Bodenbelastung als Berührungspunkt zu einem der beiden Teilbereiche kleingärtnerischer Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG), nämlich der gärtnerischen Tätigkeit für Nutzpflanzen.

Es sind in der Bauphase bei der Beprobung und Bewertung des Aushubs für die Baumaßnahmen unter GOK unbedingt Vorkehrungen gegen die unbeabsichtigte, aber technisch mögliche Verbringung von Aushubmassen mit zu diesem Zeitpunkt noch unbekannter Belastung erforderlich. Diese Schutzmaßnahmen sind kontinuierlich, dauerhaft und nachhaltig bei allen Aushubmassen in der gesamten Lagerzeit durchzuführen.

Da in Abschnitt II Nr. 3.7 des Erläuterungsberichts ein Durchführungsvertrag für die Maßnahmen vorgegeben ist, sollten entsprechende Maßnahmen dort als verbindliche Vorgabe verankert werden:

- Einer Verwehung von noch nicht beprobten und bewerteten Aushubmassen ist kontinuierlich, dauerhaft und nachhaltig bei allen Chargen in der gesamten Lagerzeit durch Abdeckung/ Feuchthalten oder anderen geeigneten Maßnahmen vorzubeugen.
- Einem Ausschwemmen von noch nicht beprobten und bewerteten Aushubmassen ist kontinuierlich, dauerhaft und nachhaltig bei allen Chargen in der gesamten Lagerzeit durch geeignete Lagerung, entfernt von der Kleingartenfläche, vorzubeugen, ggf. auch durch vorgelagerte Auffanggräben/-becken.

*Abwägung:* Die Forderungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens können die genannten Maßnahmen jedoch nicht festgesetzt werden, da sie den Bauvollzug bzw. die Baugenehmigung betreffen. Ein Bodenaushub ist entsprechend der gesetzlichen Regelungen durchzuführen. Die geforderten Maßnahmen werden dem Vorhabenträger weitergeleitet. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf in Bezug auf die Bebauungspläne.

*Stellungnahme:* Abstände/Abstandsflächen nach § 6 BauO Bln sind nicht eingehalten. Die Wandhöhe im Bereich zu den Kleingartenflächen beträgt nach den Angaben in der Plankarte (Höhen jeweils über NHN):

TH 56,2 m abzüglich GOK 32,2 m = 24,0 m (§ 6 Abs. 4 S. 1 BauO Bln).

Dem sind die Differenz von OK 59,2 m und TH 56,2 m = 3 m hinzuzurechnen, da die Dachschräge dort max. 60 Grad betragen muss (vgl. Abschnitt II Nr. 3.3.2), und da dies < 70 Grad ist, zu einem Drittel = 1,0 m (§ 6 Abs. 4 S. 3 BauO Bln).

Die Gesamthöhe H beträgt demnach rechnerisch 25,0 m und bildet mit dem Faktor 0,4 (§ 6 Abs. 5 S. 1 BauO Bln) die Tiefe der Abstandsflächen = 10m.

Ein händischer Abgriff mit Maßstabslineal in der Plankarte am bebaubaren Feld, das gegenüber der Heisenbergstr. 10 liegt, und zwar am Eckpunkt der 17,9 m langen Stirnfläche, hat jedoch einen Abstand von nur 9,0 m zur Flurstücksgrenze des FS 742 (Kleingartenfläche) ergeben.

Am Winkelpunkt der 42,3 m- zur 14,4 m-Länge beträgt er 10,0 m, am südöstlichen Eckpunkt ebenfalls.

Bei Vollaussnutzung der im Planwerk gegebenen Parameter findet bei der östlichen der in der Heisenbergstr. geplanten bebaubaren Flächen bei einem Teil der Längsseite eine Abstandsflächenüberschreitung von 1,0 m statt, innerhalb von 42,3 m Länge abnehmend auf 0,0 m.

Bei der östlichen der bebaubaren Flächen in der Schlesingerstr. besteht, bei ebenfalls händischem Abgriff wie vor, die gleiche Abstandssituation über die gesamte östliche Längsseite (9,0 m), mit dem Unterschied, dass die GOK ausweislich des in der Plankarte abgedruckten Höhenpunktes nahe der Schlesingerstraße 32,6 m (bei nordöstlichem Eckpunkt) beträgt, und sich bei Vollaussnutzung der im Planwerk ge-

gebenen Parameter die Überschreitung der Abstandsflächen dort auf 0,84 m verringert, jedoch die GOK bis zum südöstlichen Eckpunkt auf 32,2 m absinkt, folglich sich die Überschreitung bis dorthin auf 1,0 m erhöht.

Resultierende Forderungen der Beteiligung; hier: FB Grünflächen:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann entweder eine Heilung im jetzigen Verfahren nach § 6 Abs. 8 BauO Bln herbeigeführt werden, oder aber der potentielle Bauherr ist im Planwerk auf die Ablösemöglichkeit (und -pflicht) gegenüber dem benachbarten Grundstückseigentümer hinzuweisen, für den Fall, dass er die Baugrenzen des Planes voll ausnutzt.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Durch die ausgewiesenen Traufkanten in Verbindung mit der bestehenden Geländeoberkante ergibt sich auch entsprechend der Stellungnahme eine Abstandsfläche von 9,0 m.

Die Abstandsfläche, die durch die Bebauung oberhalb der Traufkante bis zur Oberkante erforderlich ist, fällt aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 7 auf das darunter liegende Gebäude. Durch die Festsetzung zum Rücksprung des Staffelgeschosses hinter einem Winkel von 60° gemessen an der Baugrenze muss das Staffelgeschoss bei einer Ausnutzung der maximalen Höhe von 3,0 m um mindestens 2,0 m zurück springen. Die Abstandsfläche fällt damit auf das darunter liegende Vollgeschoss. Eine Anrechnung dieses Geschosses zu einem Drittel ist nicht gegeben, da die Dachflächen und damit auch die Fläche zwischen der Außenwand des Gebäudes und des Staffelgeschosses als Flachdächer ausgebildet werden. Es werden daher alle Abstandsflächen eingehalten eine Überschreitung entsprechend der Stellungnahme ist nicht gegeben. Eine Anpassung der Baugrenzen ist nicht erforderlich.

Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

#### BA Charlottenburg-Wilmersdorf, FB Bauaufsicht

##### Stellungnahme: 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung ergeben sich in Bezug auf § 3 BauO Bln keine weitergehenden allgemeinen Anforderungen.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch eine Baukörperfestsetzung i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse.

*Abwägung:* Die Stellungnahme stützt die Planung.

##### Stellungnahme: 2. Erschließung

Die geplanten Grundstücke Vorhabengrundstück V 1 und V 2 sind grundbuchrechtlich zu bilden.

Die geplante Bebauung auf den beiden Grundstücken liegt entlang der Heisenbergstraße, Pascalstraße, Schlesingerstraße. Die Anforderung nach § 4 Abs. 1 BauO Bln ist somit erfüllt. Die geplante Bauweise im VA 1 und VA 2 erfordert auf den Grundstücken Feuerwehru- und ausfahrten, sowie Aufstellflächen von dem öffentlich befahrbaren Straßenland aus.

*Abwägung:* Der Hinweis zur Grundstücksbildung wird aufgenommen. Da im weiteren Verfahren jedoch auf die Ausweisung zwei Vorhabengrundstücken verzichtet wird, bleibt der Hinweis unberücksichtigt. Die Stellungnahme zur Erschließung stützt die Planung.

Ob durch die geplante Bauweise Feuerwehru- und ausfahrten erforderlich sind kann nicht nachvollzogen werden. Der Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen und

ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine grundsätzliche Erschließung durch die Feuerwehr möglich. Es bestehen daher keine Widersprüche zu der Stellungnahme.

**Stellungnahme: 3. Abstandsfläche der Gebäude**

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs i.V.m. mit dem Grundstücksverlauf des Vorhabengrundstückes V 1, liegt die Abstandsfläche des Baukörpers A auf dem benachbarten Grundstück-Vorhabengrundstück V 2.

Darüber hinaus überdecken sich die Abstandsflächen der geplanten Bebauungen vom Vorhabengrundstück V 1 und dem Baukörper E des Vorhabengrundstückes V 2. Eine städtebauliche Begründung liegt hierzu vor; im Sinne des § 6 Abs. 8 BauO sind keine Abstandsflächen einzuhalten.

Hier bestehen bauordnungsrechtlich Bedenken, da die Abstandsflächen in der gesamten Tiefe von 0,4 H nachbarschützend sind.

**Abwägung:** Der Hinweis wird aufgenommen. Im weiteren Verfahren wird jedoch auf eine Ausweisung von zwei Vorhabengrundstücken verzichtet. Falls bei einer späteren Teilung der Grundstücke Abstandsflächen auf ein Nachbarbar-Grundstück sind diese durch Eintragung in die Grundbücher zu sichern. Die Abstandsflächen zwischen den genannten Baukörpern werden im weiteren Verfahren überprüft und bei Bedarf die Traufkanten und damit die Abstandsflächen angepasst.

**Stellungnahme: 4. Anordnung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten. Die Tiefgarage ist mit einer Erddeckung von mind. 0,8m zu versehen. Da bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen nach § 8 Abs. 2 BauO Bln ein Kinderspielplatz anzulegen ist, liegt hier ggf. ein Widerspruch zu den Planvorgaben vor. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

**Abwägung:** Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Die nach § 8 Abs. 2 BauO Bln geforderten Flächen für Kinderspielplätze können entsprechend der TF Nr. 12 errichtet werden. Kinderspielplätze gelten als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, für diese gelten die Festsetzungen zur Begrünung nicht. Es entsteht damit kein Widerspruch.

**Stellungnahme:** Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Aufgrund der Gebietsausweisung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1, kann es sich um eine öffentlich zugänglich bauliche Anlage handeln, für die in erforderlicher Zahl Behindertenstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

**Abwägung:** Behindertenstellplätze können in der Garage (V2) nachgewiesen werden. Jedes Haus (in V2) verfügt über einen Fahrstuhl über den auch der Keller und die Garage angebunden sind. Eine Ausweisung von ebenerdigen Behindertenstellplätzen ist entsprechend der Bauordnung von Berlin nicht erforderlich.

**Stellungnahme:** Gegen die vorgenannten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf bestehen bauordnungsrechtliche Bedenken.

**Abwägung:** Die Hinweise werden aufgenommen. Die Bedenken hinsichtlich der Abstandsflächen werden im weiteren Verfahren überprüft. Darüber hinaus besteht kein Handlungsbedarf in Bezug auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

BA Charlottenburg-Wilmersdorf, FB Umwelt / Umwelt- und NaturschutzamtStellungnahme: Artenschutz

Grundsätzlich gilt das Fäll- und Rodungsverbot zwischen dem 1. März und dem 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Dies gilt auch für den Bewuchs an Bäumen. Ob eine Legalausnahme von dem Verbot in Anspruch genommen werden kann, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht entschieden werden.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass in den vorhandenen Gehölzen im B-Plan-Gebiet jetzt oder zukünftig, frei- und/oder höhlenbrütende geschützte Vogelarten sowie ggf. Igel leben. Dies ist, unabhängig vom B-Plan-Verfahren, im Zusammenhang mit einer ggf. zu erteilenden Fällgenehmigung zu prüfen/zu beachten. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.

*Abwägung:* Die Hinweise werden aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Entsprechend der Biotopkartierung vom 27.04.2012 wurde auf das Fäll- und Rodungsverbot zur Sommerzeit sowie auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG hingewiesen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge des Bauantrages vorzulegen. Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat der Hinweis keine Relevanz.

Stellungnahme: Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wachsen 42 nach der BaumSchVO Bln geschützte Bäume (s. Bäume, S. 4 Biotopkartierung) mit einem entsprechenden Stammumfang. Sollten im Zuge der Umsetzung des B-Planes, bei der konkreten Bebauung, genehmigungspflichtige Schnitt- oder Fällarbeiten an geschützten Bäumen erforderlich werden, sind diese beim Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen.

*Abwägung:* Der Hinweis wird aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat der Hinweis keine Relevanz.

Stellungnahme: Bodenschutz / Altlasten

In der Begründung des o.g. Bebauungsplanes ist auf S. 7, Pkt. 2.9, Abs. 8, Satz 3 zu ändern: Statt „Überschreitung der Geringfügigkeitsschwelle“ zu „Überschreitung des sanierungsbedürftigen Schadenswertes“.

*Abwägung:* Der Hinweis wird aufgenommen. Die Begründung entsprechend geändert

Stellungnahme: Immissionsschutz-Gutachten vom 21.02.16 Nr. 14-040328

Für die geplante Wohnanlage Spreegärten wurde vom Akustikbüro Hoffmeier ABH das Immissionsschutz-Gutachten überarbeitet. Darin sollten die noch offenen Fragen geklärt werden:

Schwertransporter nachts	-> Zufahrt wird verlegt
Messungen während der Ferienzeit sind untypisch	-> es wurden keine neuen Messungen durchgeführt
Explosionsversuche	-> Demonstrationsmessung ist erfolgt
Parkplatznutzung auch nachts?	-> nicht geklärt
Freizeitlärm – Bolzplatz	-> Überschreitung von 1 dB
Warum sind die Pegel durch Verkehrslärm an den Fassaden deutlich geringer als im ersten Gutachten?	

Die Verlegung der Zufahrt auf die Kucharskistr. stellt sicher, dass bei Schwerttransporten zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung eingehalten werden.

Für den Bolzplatz wurde eine Überschreitung des IRW von 1 dB ermittelt (bei maximaler Nutzung).

Fazit:

Mit dem Gutachten vom 21.02.16 wird nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (Ausnahme Bolzplatz) eingehalten werden.

Das Gutachten ist als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren geeignet. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

*Abwägung:* Die Stellungnahme stützt die Planung.

#### BA-Mitte

*Stellungnahme:* Es bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken, wenn gewährleistet ist, dass das nördlich der Spree liegende Gewerbegebiet (einfacher Bebauungsplan (II-B1) in seiner Nutzung weder beeinträchtigt noch eingeschränkt wird.

*Abwägung:* Die vorgebrachten Hinweise werden berücksichtigt. Das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Immissionsschutz-Gutachten hat das o. g. Gewerbegebiet im Bezirk Mitte von Berlin in die Untersuchung mit einbezogen. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung oder Einschränkung dieses Gewerbegebietes durch die geplante Festsetzung einer Wohnnutzung nicht gegeben ist. Es bestehen keine Widersprüche zu der Stellungnahme.

#### Berliner Stadtreinigungsbetriebe

*Stellungnahme:* Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

*Abwägung:* Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### Berliner Verkehrsbetriebe

*Stellungnahme:* Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Betriebliche Einrichtungen und Kabel werden von uns in diesem Bereich nicht unterhalten.

*Abwägung:* Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### Bundesnetzagentur

*Stellungnahme:* Die Bundesnetzagentur empfiehlt, die in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber in die weitere Planung einzubeziehen und somit Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden und die Informatio-

nen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Intranet Seite der Bundesnetzagentur [www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung) im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf. Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, so dass der Richtfunkbetrieb eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko darstellt. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren. Konflikte sind nicht zu erwarten, da sie die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den bestehenden Höhen in der Umgebung orientieren und damit Beeinflussungen von Richtfunkstrecken eher unwahrscheinlich sind. Richtfunktrassen lassen sich heutzutage so leicht verändern, dass diesem Belang in der Abwägung mit der Schaffung von städtebaulich sinnvollem Baurecht nur ein sehr geringes Gewicht beizumessen ist. Hinzu kommt die Dynamik des Marktes, die dazu führt, dass die Trassenbetreiber, die zum Zeitpunkt einer Behördenbeteiligung ermittelt und informiert werden, möglicherweise erheblich von denjenigen Betreibern abweichen, die zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans vorhanden sind. Darüber hinaus stellt die Information der vorhandenen Trassenbetreiber eine Wettbewerbsverzerrung gegenüber denjenigen Unternehmen dar, die sich um das Betreiben einer Richtfunktrasse im Plangebiet bemühen oder in absehbarer Zeit bemühen könnten.

Für die Unternehmen ist es zumutbar, sich wie alle sonstigen Wirtschaftsunternehmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu informieren und zu äußern.

#### Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)

*Stellungnahme:* Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) übersendet mit ihrer Stellungnahme ihren Anlagenbestand im Plangebiet als Anlage sowie technische Hinweise zum Umgang mit dem vorhandenen Anlagenbestand.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die der Stellungnahme beigefügte Anlage zeigt den Leitungsbestand. Die betroffenen Trassen/Leitungen verlaufen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, so dass keine Konflikte erkennbar sind und es keiner gesonderten Sicherung durch die Bauleitplanung bedarf. Die Aufteilung und technische Ausstattung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

#### IT-Dienstleistungszentrum Berlin

*Stellungnahme:* Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

*Abwägung:* Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### Vattenfall Europe Wärme, Vattenfall Europe Business Service

*Stellungnahme:* In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden. Die Vattenfall Europe Wärme AG plant die Fernwärmeerschließung des Areals Charlottenburger Spreebogen aus dem vorhandenen Fernwärmenetz in der Wiebestraße. Die Querung der Spree mit

einer Fernwärmetrasse wird mit dem geplanten Bau einer kombinierten Fußgänger-, Radweg- und Fernwärmebrücke möglich.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist je nach Baufortschritt ab dem Jahr 2019 denkbar. Sollte die Wärmeversorgung der geplanten Wohnungsneubauten zu einem früheren Zeitpunkt erforderlich sein, bietet die Vattenfall Europe Wärme AG auch eine provisorische Wärmeversorgung bis zur Bereitstellung der Fernwärmeversorgung an.

*Abwägung:* Der Hinweis zur Erweiterung der Fernwärmetrasse wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.

*Stellungnahme:* In dem betrachteten Gebiet befinden sich Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Leistungsanfragen für die Versorgung des Areals nach einer Bebauung liegen noch nicht vor.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich die benannten Anlagen und Stationen zur Stromversorgung im öffentlichen Straßenland befinden bzw. auf Basis bestehender Nutzungsrechte oder auf Grundlage privatrechtlicher Verträge mit den Grundstückseigentümern in den ausgewiesenen Baugebieten errichtet werden können, bedarf es keiner Sicherung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in Form einer Versorgungsfläche oder eines Leitungsrechtes. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich kein Handlungsbedarf.

#### Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes

*Stellungnahme:* Die Belange der WSV des Bundes sind vom vorliegenden Entwurf des B-Planes VII-233-1VE (Stand: 05.10.2015) nicht betroffen.

Bei Einhaltung der Planungsgrenzen stimmt das WSA Berlin dem beabsichtigten B-Plan zu.

*Abwägung:* Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit

*Stellungnahme:* Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

*Abwägung:* Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Industrie und Handelskammer zu Berlin

*Stellungnahme:* Gegen den o.g. Bebauungsplan zur Festsetzung eines Vorhabengrundstücks sowie von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Umgrenzungen erheben wir keine Einwendungen und bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren.

Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

*Abwägung:* Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Sonstige Hinweise:

Von mehreren Trägern wurden verschiedene Hinweise mitgeteilt, die nicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-233-1 VE betreffen, sondern sich auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung beziehen. Inhaltlich behandeln diese Hinweise die Belange der Straßenreinigung, den Brandschutz bzw. die Löschwasserversorgung, den Umgang mit Bestandsleitungen sowie Details zur Mediierschließung des Vorhabengebiets (Gas, Strom, Wasser, Fernwärme). Diese Hinweise betreffen die konkrete Ausführungsplanung und werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ferner wurden einige redaktionelle Hinweise gegeben.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

Im Ergebnis der Abwägung werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung / Überarbeitung des Immissionsschutz-Gutachtens
- Übernahme der nachbarschaftlichen Regelung zur Verlegung der Zufahrt zum Doppelinstitut / Durchführungsvertrag
- Überarbeitung der verkehrlichen Stellungnahme
- Überprüfung der Abstandsflächen zwischen „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“ Anpassung im Planentwurf
- Ergänzung neue TF 10 und TF 11 mit Höhenfestsetzungen
- Ergänzung zu (Hinweise Gemeinsame Landesplanungsabteilung und Hinweise zum Flächennutzungsplan)
- Ergänzungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und zur Infrastrukturplanung / Berechnung gemäß Vorgaben Berliner Modell
- Einfügung einer textlichen Festsetzung (TF 12) für Flächen für soziale Wohnraumförderung
- Anpassung an die Konkretisierung der Ausgestaltung des Treppenhauses zur Schlesingerstraße in der textlichen Festsetzung Nr. 6
- Die Bezeichnung der Teilfläche „V1“ wird in „Wohnen 1“ geändert,
- Die Bezeichnung der Teilfläche „V2“ wird in „Wohnen 2“ geändert
- Anpassung der Anzahl der Vollgeschosse in „Wohnen 1“ an die Planungen der degewo von VII auf VIII Geschosse
- Erhöhung der zulässigen GR und GF in „Wohnen 2“ in Anpassung an die Planungen der degewo
- Streichung der Benennung degewo als Vorhabenträger auf dem Planentwurf
- Aufnahme der degewo in den DV / Nachweis Kita und geförderter Wohnungsbau

Die Begründung wird an die vorgenannten Änderungen angepasst.  
Die Zitierweise des FNP wird aktualisiert.

## 2.6 Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am Dienstag den 7. Juni 2016 den überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf VII-233-1 VE in der Fassung vom 30. Mai 2016 und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Im Anschluss daran erfolgte eine informelle Durchsicht des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes und seiner Begründung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Es ergaben sich einige Hinweise die nochmals zu Änderungen am Entwurf führten.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am Dienstag den 13. September 2016 die sich hieraus ergebenden Änderungen in den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung beschlossen. In der Planzeichnung wurde ein 7,5 m breiter Ein- und Ausfahrtsbereich für die geplante Tiefgarage in der Schlesinger Straße eingetragen.

Die textlichen Festsetzungen wurden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Aus der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden zwei textliche Festsetzungen. Dadurch ändert sich in der Folge die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Die neue textliche Festsetzung Nr. 1 konkretisiert für die Teilfläche mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ in Abstimmung mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 die zulässigen Nutzungen „Wohnen“ (Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können) und „Kindertagesstätte“. Damit wird der Widerspruch aufgehoben, der sich aus der Fassung vom 30. Mai (Reg. Nr. 2242a) ergeben hatte.

In der textlichen Festsetzung Nr. 13 werden die Worte „ausnahmsweise ist“ gestrichen und dafür die Worte „ist allgemein“ eingefügt. Außerdem werden die Worte „auf der Teilfläche“ durch die Worte „mit der Bezeichnung“ ausgetauscht.

Für die Fläche mit der Bezeichnung „Wohnen 2“ regeln sich die zulässigen Nutzungen gemäß der alten Fassung der TF 1, sie wird nun zur textlichen Festsetzung Nr. 2.

Die textlichen Festsetzungen lauten nunmehr wie folgt:

1. Auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ sind Wohnungen und Kindertagesstätten allgemein zulässig.
2. Auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen 2“ sind allgemein zulässig:
  - Wohnungen
  - Räume für freie Berufe im 1. Vollgeschoss,

- Kindertagesstätte

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden im ersten Vollgeschoss, soweit die Verkaufsfläche pro Ladengeschäft 300m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- Schank- und Speisewirtschaften.

13. Auf dem Vorhabengrundstück, ~~auf der Teilfläche~~ mit der Bezeichnung „Wohnen 1“, dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. ~~Ausnahmsweise ist Die~~ Errichtung einer Kindertagesstätte bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> ist allgemein zulässig.

Auf Grund des Hinweises, in den textlichen Festsetzungen die Regelungen zu den gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen zu konkretisieren, wurde die textliche Festsetzung Nr. 15 wie folgt ergänzt:

15. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht gärtnerischer Flächen über den Tiefgaragen muss im Mittel mindestens 0,8 m betragen. ~~Die Verpflichtung zum Anpflanzen~~ Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten, Fahrradstellplätze sowie die notwendigen Kinderspielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 16 werden die Worte und nicht unterbaubaren gestrichen. Durch die Streichung wird sichergestellt, dass auch auf der Tiefgarage Wege und Befestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Dadurch erhöht sich der Anrechnungsfaktor dieser Flächen auf die BFF-Berechnung (Biotopflächenfaktor) zu ihrer „ökologischen Wertigkeit“ von 0,0 auf 0,3. Die textliche Festsetzung lautet nunmehr:

16. Innerhalb der nicht überbaubaren ~~und nicht unterbaubaren~~ Grundstücksfläche ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 18 wurde gemäß dem Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gestrichen, da sie überflüssig ist. Die Neigung der Dachflächen wird schon ausreichend in der textlichen Festsetzung Nr. 17 geregelt. Diese lautet:

17. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Beleuchtungsflächen. Der Anteil von zu begrünenden Dachflächen muss mindestens 50 vom Hundert der Dachfläche des obersten Geschosses, jedoch mindestens 500 m<sup>2</sup> innerhalb des Teilbereichs Wohnen 1 und 1.500 m<sup>2</sup> innerhalb des Teilbereichs Wohnen 2 betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

~~18. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dächer als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° auszubilden.~~

Der Hinweis wurde wie folgt korrigiert:

Hinweis:

~~Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Bereichen des Vorhabengrundstücks~~ entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche.

Durch die Streichung des Halbsatzes „in den Bereichen des Vorhabengrundstücks“ wird die Aussage des Hinweises klarer.

Die Begründung wurde an die vorgenannten Änderungen angepasst.

Die Zitierweise des Flächennutzungsplanes wurde aktualisiert.

## 2.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-233-1VE wurde in der Zeit vom 4. Oktober 2016 bis einschließlich 4. November 2016 durchgeführt. Auf die Beteiligungsmöglichkeit wurde durch Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 am 16. September 2016 auf Seite 2383 und durch Anzeige in der Tagespresse am 30. September 2016 hingewiesen.

Die Bürger konnten sich zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Reinplan) und die Begründung, Fachgutachten zu den Themen: Immissionsschutz, Altlasten, Verkehr und einer Biotopkartierung sowie zwei Informationen zur Projektplanung (Lageplan: Grün-/Freiflächenplanung) (Isometrie: Vogelperspektive 1 und 2) während der Sprechzeiten Montag bis Freitag sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, unterrichten lassen bzw. sich hierzu äußern. Eine Abzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs und eine Abschrift der Begründung sowie der weiteren o.g. Informationen konnte auch im Internet unter der Adresse [www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de) eingesehen werden.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurden 9 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Im Einzelnen wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, die bei der Abwägung zu berücksichtigen waren:

*Stellungnahme:* Bei dem zurückgesetzten Obergeschoss wird die zulässige Höhe überschritten, und bei den Terrassen wird der Mindestabstand zu unseren Gärten unterschritten

*Abwägung:* Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Traufhöhe von 56,2 m über NHN an der Baugrenze zu den Kleingärten vor und eine zulässige Oberkante von 59,2 m über NHN, die ein zurückgestaffeltes oberstes Geschoss zu-

lässt. Bezogen auf die über die textliche Festsetzung Nr. 11 festgelegte Geländehöhe von 35,0 m über NHN ergeben sich eine Traufhöhe von 21,2 m und eine Oberkante von 24,2 m. Die Traufhöhe bildet den Abschluss der Wandfläche und ist bestimmend für die wahrnehmbare Gebäudehöhe.

Gemäß § 6 Bauordnung für Berlin müssen die erforderlichen Abstandsflächen von  $0,4 H$ , mindestens 3 m, grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Bei einer Traufhöhe von 21,2 m ergibt sich eine Abstandsfläche von 8,48 m. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Sozialabstände auf dem Vorhabengrundstück, wie auch der Wohnungen und Arbeitsstätten usw. auf den Nachbargrundstücken erfüllt werden, wenn die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächenregeln beachtet werden.

Die im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) zulässigen Terrassen, die bis zu einer Tiefe von 3 m vor Baugrenzen vortreten dürfen (TF Nr. 6) halten mehr als den bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zu den Kleingärten ein. Die Baugrenze hält darüber hinaus einen Abstand von mind. 9 m zur Grundstücksgrenze und damit die geforderten Abstandsflächen ein. Die Terrassen halten auch wenn sie bis zu einer Tiefe von 3 m vor diese Baugrenze vortreten einen Mindestabstand von 6 m zur Grundstücksgrenze ein.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Ab mittags werden die Kleingärten keine Sonne mehr im Garten haben. Das ist genau der Zeitpunkt, an dem der Garten genutzt wird. Die jetzige Freifläche bietet Ruhe und damit einen hohen Erholungswert. Direkt an der Heisenbergstraße steht ein riesiges Wohnhaus. Auch diese Menschen brauchen Ruhe und den Luftaustausch durch die jetzige Grünfläche.

*Abwägung:* Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die Beibehaltung einer innerstädtischen Brachfläche bei gleichzeitigem Wohnraummangel ist keine Option. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes, der guten Anbindung an den ÖPNV und des nach aktuellen Prognosen bestehenden erhöhten Wohnungsneubaubedarfes in Berlin der Anlass für die Aktivierung von Wohnbauflächenpotentialen in allen Berliner Bezirken gibt, werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gegenüber der Fortentwicklung des Ortsteils Charlottenburg sowie der angestrebten Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes teilweise zurückgestellt.

Das geltende Planungsrecht, der festgesetzte Bebauungsplan VII-233 setzt eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 12 m an der Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Kleingartenkolonie fest. Damit wird eine Abstandfläche von  $0,4 H$  eingehalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Traufhöhe von 56,2 m über NHN, das entspricht 21,2 m über der Geländehöhe von 35 m über NHN und eine Oberkante von 59,2 m über NHN, das entspricht 24 m über Geländehöhe, jedoch verdoppelt sich auch der Abstand / Tiefe der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze 9 bis 10 m. Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin. Die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden beträgt  $0,4$  der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (§ 6 Absatz 4 Bauordnung für Berlin). Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Aus der zulässigen Traufhöhe ergibt sich eine Abstandsflächentiefe von rund 8,4 m. Die gemäß § 6 Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen werden damit eingehalten. Das Abstandsflächenrecht dient u. a. der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Im Hinblick auf die Besonnung ist zu berücksichtigen, dass bereits auf Grundlage

des derzeit geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan VII-233) eine Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer TH von 12 m in einem Abstand von 5 m, hätte realisiert werden können. Auch wenn sich die Situation zukünftig gegenüber dem Bestand deutlich verändern wird, bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit einer ausreichenden Belichtung gewahrt.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Die Wurzeln eines Apfelbaums ragen auf die Freifläche hinüber. Bei einer Bebauung werde eine Beschädigung des Wurzelwerks befürchtet und damit des Baumes.

*Abwägung:* Die Problematik von auf Nachbargrundstücke eindringenden Baumwurzeln ist privat- nachbarschaftsrechtlicher Natur. Im Berliner Nachbarrechtsgesetz werden in § 27 die Grenzabstände für Bäume und Sträucher geregelt. Wenn der benannte Apfelbaum grenzständig gepflanzt wurde ohne den notwendigen Abstand zur Nachbargrenze einzuhalten, dann werden damit nach gängiger Rechtsprechung die Eigentumsrechte des Nachbarn beeinträchtigt / verletzt.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Durch das beschleunigte Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung sei man als Pächter eines Kleingartens auf der Anlage, die unmittelbar an das Baugrundstück grenzt und als Mitglied des Kleingartenvereins Kolonie Pascalstraße e.V. übergangen worden.

*Abwägung:* Der Forderung nach einer umfänglicheren Partizipation kann nicht gefolgt werden. Der Bebauungsplan wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht und zur Einsichtnahme im Stadtentwicklungsamt und im Internet vom 11. Mai bis zum 10. Juni 2015 ausgelegt. Es konnten Stellungnahmen eingebracht werden. Der Vorstand der Kleingartenkolonie Pascalstraße und der Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e.V. gaben Stellungnahmen zur Planung ab. Die Dauer der Auslegung entsprach damit der einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Zwar waren für die Einsichtnahme vor allem die Sprechzeiten Dienstags und Freitags jeweils von 9:00 bis 12:00 Uhr angegeben, es konnten aber auch telefonisch weitere Termine außerhalb der Sprechzeiten vereinbart werden. Hiervon machten 3 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch, um am Mittwoch den 20. Mai 2015 zur Unterrichtung ins Stadtplanungsamt zu kommen. Im Sinne der Partizipation gibt es daher keinen Unterschied, ob der Bebauungsplan gemäß § 13a oder als „normaler“ Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

*Stellungnahme:* Gerade wegen der „Gesamtinteressen von Berlin“ und der „Größe des Wohnungsbauvorhabens“ (Begründung S. 50) werde ein ordentliches Verfahren – Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes – mit der vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung gefordert.

*Abwägung:* Auch wenn mit der Aufstellung und der geplanten Errichtung von Wohnungen das Gesamtinteresse von Berlin berührt wird, kann daraus nicht gefolgert werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB inklusive der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen

ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm fest. Er wurde daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. In diesem wird von einer Umweltprüfung abgesehen und es werden auch keine Kompensationsmaßnahmen ergriffen. Durch den Gesetzgeber wurde mit dem so genannten beschleunigten Verfahren (§ 13a Baugesetzbuch) ausdrücklich ein Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung eingeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch. Die über Baugrenzen festgesetzte Grundfläche bleibt mit 4.240 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begründet auch keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung u. Umwelt hat mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV – FNP als Nutzung kleiner als 3 ha aus dem FNP entwickelbar ist, wenn Funktion und Wertigkeit der Fläche für den Gemeinbedarf (Standort für „Hochschule und Forschung“) sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 wird die Fläche außerdem als potentieller Wohnstandort dargestellt. Der Bebauungsplan folgt damit den Zielen des Bezirkes und des Landes Berlin zur städtebaulichen Entwicklung. Die zuständige Senatsverwaltung hält ein Verfahren zur Änderung für nicht erforderlich. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte

*Stellungnahme:* Laut Begründung zum Bebauungsplan gehört das Gebiet zu den klimatischen Belastungsbereichen. „Die vorhandenen Vegetationsflächen und der vorhandene Baumbestand übernehmen mit ihrer Verdunstung, Staubfilterung, Frischluftproduktion u.ä. wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen und sind deshalb von hoher lokalklimatischer Bedeutung.“ (Begründung S. 9). – also natürlich auch für die angrenzenden Kleingärten.

Die Berliner Innenstadt gehört zu den heißesten und trockensten Gebieten in Deutschland.

Der Stadtentwicklungsplan Klima schlägt die Entsiegelung von Flächen vor. Bei konsequenter Anwendung dieses Planes darf die Fläche überhaupt nicht bebaut werden. Zumal die Fläche durch jahrzehntelanges in-Ruhe-gelassen-Werden einen hohen Vegetationsgrad aufweist und ein wunderbares Rückzugs- und Nistgebiet für Vögel ist. Man bezweifelt, dass Vögel außer Krähen und Tauben zum Nisten aus den dichten Brombeerhecken auf das begrünte Dach in 30 m Höhe umziehen werden.

*Abwägung:* Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes, der guten Anbindung an den ÖPNV und des nach aktuellen Prognosen bestehenden erhöhten Wohnungsneubaubedarfes in Berlin der Anlass für die Aktivierung von Wohnbauflächenpotentialen in allen Berliner Bezirken gibt, werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gegenüber der Fortentwicklung des Ortsteils Charlottenburg sowie der angestrebten Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes teilweise zurückgestellt.

Der StEP Klima Konkret 2016 schlägt im Rahmen seiner Prinzipien der Klimaanpassung in Berlin bei Neuversiegelung vor, diese Flächen so anzulegen, dass sie Wasser aufnehmen und zwischenspeichern. Durch die Anlage von grünen Dächern

entstehen Kühleffekte und durch die Wärmeisolation, die mit grünen Dächern einhergeht, werden weitere Gewinne für die Lebensqualität in der Stadt im Klimawandel hervorgerufen. Bei intensiv begrünten Dächern (z. B. von Tiefgaragen) ist das Substrat mindestens 40 bis 60 cm hoch. Damit erhöhen sich das Wasservolumen, das der Boden zu speichern vermag, das Begrünungspotential und folglich auch die klimatische Wirkung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die mit einer Tiefgarage unterbaubaren Flächen im begrünten Hof im Mittel eine Erdschicht von 80 cm fest. Das Baugrundstück ist 9920 m<sup>2</sup> groß. Rund 2900 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche (30%) sind über zeichnerische Festsetzung als nicht über- und unterbaubare Flächen festgesetzt. Mindestens 2000 m<sup>2</sup> der überbaubaren Grundstücksfläche (Gebäude) müssen gemäß textlicher Festsetzung mit einer Dachbegrünung versehen werden (20%). Die mit Tiefgaragen unterbaubare Grundstücksfläche weist eine Fläche von ca. 2670 m<sup>2</sup> (27 %) auf. D.h. über 70% der Grundstücksfläche sind mit Grünfestsetzungen belegt, für die nur Ausnahmen für Nebenanlagen wie Wege, Spielplätze oder Terrassen gewährt werden. Ein Widerspruch zum Stadtentwicklungsplan Klima besteht nicht.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Die herangezogene Biotopkartierung stammt aus dem Jahr 2012 und ist damit nicht aktuell. Auf eine Umweltprüfung hätte hier keinesfalls verzichtet werden dürfen. Die beabsichtigte Dachbegrünung und ein schmaler Grünstreifen an den Außenrändern des Grundstücks erscheint mir eher als Alibi denn als adäquater Ausgleich für die bisherige Grünfläche. Auch deshalb sollten keine Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzverordnung fallen.

*Abwägung:* Die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Biotopkartierung hat ergeben, dass keine gesetzlich geschützten Biotope auf dem Grundstück vorhanden sind. Es lagen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Vorhandensein von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnte ebenfalls mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Für die europäischen Vogelarten wäre bei zu beantragenden Fällgenehmigungen auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 NatSchG zu achten. Ein Nachweis auf ein Vorhandensein von Baum/Bruthöhlen konnte nicht erbracht werden. Der bestehende ältere Baumbestand weist jedoch mögliche geeignete Niststrukturen für Star, Kohlmeise und Blau- meise auf. Für geschützte holzbewohnende Käferarten, streng geschützte Säugetiere, Amphibien und Reptilien sowie sonstige besonders geschützte Tierarten sind aufgrund der vorhanden Vegetation und der Lage des Plangebietes keine geeigneten Habitate anzutreffen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich seit 2012 oben genannte geschützte Tiere und Pflanzen auf dem Grundstück angesiedelt haben, insbesondere wenn man die Brachzeit der Fläche von über zwei Jahrzehnten bedenkt. Mit der Begrünung der Dächer und der Begrünung der Hof- und Außenflächen soll dem durch die Bebauung ausgelösten Versiegelungsgrad begegnet werden, ein vollständiger Ausgleich kann nicht festgesetzt werden und ist auch nicht Tenor der Festsetzungen zu Gründächern und Hofbegrünung. Darüber hinaus besteht für das Grundstück Planungsrecht mit einer Baumassenzahl von 10,0 in geschlossener Bauweise, welche eine noch stärkere Versiegelung ermöglicht. Für die Fällung oder andere Maßnahmen an geschützten Bäumen ist ein Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO Berlin bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO sind Ausnahmen zu genehmigen, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks

nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für zu fällende Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder Ausgleichsabgaben gemäß § 6 BaumSchVO zu entrichten.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Statt durch Bebauung innerstädtischer Grünflächen sollte anderweitig für Wohnraum gesorgt werden, z.B. durch die Verhinderung von Leerstand, die Ermöglichung von Wohnungstausch ohne Mietaufschläge etc. Dafür ist der Gesetzgeber zuständig.

*Abwägung:* Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Ohne die Schaffung von neuem Wohnraum und hierzu gehört auch der Bau von Wohnhäusern, kann der erhöhte Wohnungsbedarf nicht gedeckt werden. Dem Mangel an Wohnungen kann zwar durch z.B. die Verhinderung von Leerstand entgegengewirkt werden, das grundsätzliche Problem von zu wenig Wohnungen in der Stadt Berlin kann damit jedoch nicht bewältigt werden. Dem Wunsch nach Beibehaltung einer innerstädtischen Brachfläche bei gleichzeitigem Wohnraummangel kann nicht gefolgt werden.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Den drei Meter hohen Lauben wird eine zehnmal so hohe Hauswand gegenüberstehen. Die erlaubte, aber lächerlich geringe Abstandsfläche von neun Metern zwischen Gartenzaun und Hauswand wäre um ein Geringes größer, hätte man nicht das oberste Geschoss etwas zurückgesetzt, so dass es bei der erlaubten Höhe der Häuser nicht berücksichtigt wird.

*Abwägung:* Zur Kolonie ist die Traufhöhe auf ca. 21 m über Gelände begrenzt, die Oberkante des Gebäudes mit 24 m. Die Traufhöhe bildet den Abschluss der Wandfläche und ist bestimmend für die wahrnehmbare Gebäudehöhe. Das zulässige Staffelgeschoss dient dabei nicht dazu Abstandsflächen einzusparen, sondern dem Ziel das sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen. Mit der Rückstaffelung kann die ortsübliche innerstädtische Gebäudehöhe erzielt werden.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Der tatsächliche Abstand zwischen Haus und Gartenzaun wird aber nur 5 oder 6 Meter betragen, da dem Haus noch 3 m tiefe Terrassen vorgebaut werden sollen. Insbesondere ist zu prüfen, um wie viele Meter Höhe – unter Einbeziehung des Tiefgeschosses -, gemessen vom Gartenboden aus, die Häuser die Gärten tatsächlich überragen. Die Abstandsflächen sind entsprechend anzupassen.

*Abwägung:* Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Der Abstand zwischen der Kleingartenanlage und der geplanten Bebauung beträgt mindestens 9 m, in Teilbereichen auch über 10 m. In diesem Bereich sind zwar Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, diese dürfen jedoch nicht aufgeständert sein, da es sich dann auch nicht um Terrassen handelt sondern um Balkone. Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin. Die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden beträgt 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum

oberen Abschluss der Wand (§ 6 Absatz 4 Bauordnung für Berlin). Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Aus der zulässigen Traufhöhe ergibt sich eine Abstandsflächentiefe von rund 8,4 m. Die gemäß § 6 Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen werden damit eingehalten. Die Abstandsflächen fallen ausschließlich auf das Vorhabengrundstück, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Die hohe, steile Hauswand hat starke Verschattung zur Folge. Das heißt, die Gärten werden in der Zeit ihrer hauptsächlichen Nutzung keine Nachmittags- und Abendsonne haben.

Bisher schützt die benachbarte Grünfläche mit ihren Bäumen und Hecke unsere Gärten vor Sturmschäden, selbst wenn in den großen Straßen Bäume entwurzelt werden. Ich befürchte, dass die hohe Häuserfront, auch wenn sie einmal unterbrochen ist, dem Wind eine Schneise durch unsere Kolonie bieten wird.

*Abwägung:* Der derzeit noch gültige Bebauungsplan sieht auf der Fläche A an der Baugrenze zur Kleingartenkolonie eine Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 12 m über Gehweg vor und eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung für Bepflanzungen in einer Tiefe von 5 m zur Grundstücksgrenze zur Kleingartenkolonie. Dies entspricht einer Abstandsfläche von 0,42 h. Die Gehweghöhe ist nicht zeichnerisch festgesetzt. Sie liegt in der Pascalstraße bei fast 35,0 m über NHN in der Schlesingerstraße in 5 m Abstand zur Kleingartengrenze bei ca. 33,0 m über NHN. Mit der neuen Bebauung wird zwar die Traufhöhe auf 21 m, erhöht, jedoch verdoppelt sich auch der Abstand / Tiefe der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze auf 9 bis 10 m. Das Abstandsflächenrecht dient u. a. der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Im Hinblick auf die Besonnung ist zu berücksichtigen, dass bereits auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan VII-233) eine Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer TH von 12 m in einem Abstand von 5 m, hätte realisiert werden können. Auch wenn sich die Situation zukünftig gegenüber dem Bestand deutlich verändern wird, bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit einer ausreichenden Belichtung gewahrt.

Dem Einwand, dass es durch eine Bebauung verstärkt zu starken Winden kommen soll kann nicht gefolgt werden, da die geplante Bebauung die ortsübliche innerstädtische Gebäudehöhe nicht überschreitet und andererseits bei Westwind einen Windschutz darstellen kann. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Man erwarte, dass die Bezirksverordneten die Einwendungen unvoreingenommen prüfen werden.

*Abwägung:* Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

*Stellungnahme:* Man bemängelt, dass bei der Planung offensichtlich nie in Erwägung gezogen wurde, den Baumbestand zumindest in Teilen zu erhalten. Im Pla-

nungsgebiet befinden sich 42 geschützte Bäume, mit zum Teil wertvollen Exemplaren (Einzelbaum mit 4,8 m Umfang, Gruppe teils mehrstämmiger Bäume bis zu 2 m Umfang).

Der Vergleich von Zitaten aus der B-Plan-Begründung (Punkt 2.10.6., Seite 9) und der Biotopkartierung (Punkt 3., Seite 4) verdeutlicht den Bedarf einer genaueren Untersuchung der Baumbestände:

„ ...Der Biotopwert der Bäume ist abhängig von Baumart und Alter gering bis hoch...“

„ ...Bäume weisen altersbedingt einen gewissen Anteil an Totholz und kleinere Bruthöhlen auf...“

Daher fordert man eine Einzelbaumbewertung sowie eine Darstellung der Ausgleichspflanzungen von zu fällenden Bäumen nach BaumSchVO Berlin. Die Möglichkeiten zu Ausgleichspflanzungen von großen Bäumen ist laut Begründung im Planungsgebiet sehr limitiert, so dass weitere Baumpflanzungen in der näheren Umgebung erfolgen sollten.

*Abwägung:* Die Gemeinde muss bei der Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die damit verfolgten Belange des Gemeinwohls und die schützenswerten Interessen der Eigentümer unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes im Rahmen der Abwägung in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Der Ausschluss jeglicher Bebauung ist nur dann verhältnismäßig, wenn gewichtige öffentliche Belange dafür sprechen und diese die entgegenstehenden Eigentumsbelange überwiegen; in die Abwägung ist insbesondere einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken kann. Der festgesetzte Bebauungsplan VII-233 setzt für alle Baumstandorte überbaubare Flächen fest. Damit ist nach geltendem Planungsrecht in Verbindung mit den Bestimmungen der Baumschutzverordnung eine Fällung der Bäume zulässig.

Für die Fällung oder andere Maßnahmen an geschützten Bäumen ist ein Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO Berlin bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO sind Ausnahmen zu genehmigen, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für zu fällende Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder Ausgleichsabgaben gemäß § 6 BaumSchVO zu entrichten. Eine Einzelbaumbetrachtung wird hierzu erforderlich sein.

Gegen den Erhalt von Bäumen ist das stadtpolitische Ziel der Schaffung von Wohnraum entgegengesetzt. Der besondere Zuschnitt und Dichte der Bebauung des Grundstücks sind nicht vereinbar mit dem Erhalt der Bäume.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* In der Begründung zum B-Plan werden folgende Maßnahmen des Landschaftsprogramms zum Biotop- und Artenschutz bzw. Naturhaushalt / Umweltschutz genannt (Punkt 3.3, Seite 11):

„ ...

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung..... "

Auf benannte Parameter wird in vorliegender Begründung wie folgt eingegangen (Punkt 1.1.3., Seite 43):

„ Entsprechend zu den Planungshinweisen zum Klimaschutz werden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Dachflächen getroffen. Mit dieser Begrünung der Grundstücksfreiflächen und der Umsetzung der Dachflächenbegrünung erfolgt im Hinblick auf die Biotopfunktionen ein Ausgleich für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sowie das Schutzgut Klima...“

Dies ist nicht hinnehmbar, da nicht zu erwarten ist, dass Baumneupflanzungen auf nur 0,8 m (als Mittelwert) dicker Erdschicht jemals vergleichbare Funktionswerte aufweisen werden, wie die der vorhandenen Bäume und Baumgruppen, die der aktuellen Planung nach gefällt werden sollen.

Des Weiteren liegt eine dünne Rasendeckschicht auf Dächern für die meisten Bodenlebewesen in unerreichbarer Höhe, weshalb weder die Biotopfunktionen noch die Bodenfunktionen als vollständig ausgeglichen betrachtet werden können.

Allgemein müssen erhebliche Beeinträchtigungen an Arten und Habitattypen in gleicher Weise funktionsbezogen kompensiert werden müssen (vgl. Lütkes, BNatSchG, Komm. § 15 Rn.22). Ein adäquater Ausgleich für den Verlust der Grünflächen ist für uns aber aus den Planungsunterlagen nicht ersichtlich.

Die vorliegende Biotopkartierung fand am 13.04.2012 statt. Weil darin lediglich Biotoptypen kartiert und seitdem keine weiteren Beobachtungen vorgenommen wurden, ist sie in unseren Augen unvollständig. Hier fehlt eine Begutachtung der Vegetation in Hinsicht auf Rote Liste Arten, eine professionelle ornithologische Erfassung sowie entsprechende Untersuchungen auf nach FFH Anhang IV geschützte Fledermäuse und deren Unterschlupf an den gewässernahen Altbäumen (Höhlenbaumkartierung). Das Gutachten enthält stattdessen nur vage Aussagen, wie folgende: „ ... wahrscheinlich, dass kleinere Höhlen im älteren Baumbestand vorhanden und besonders an den mit Klettergehölzen bewachsenen Stämmen geeignete Niststrukturen vorhanden sind...“

Daher schließen wir uns der vom BA Charlottenburg-Wilmersdorf (FB Umwelt / Umwelt- und Naturschutzamt) geäußerten Stellungnahme zum Artenschutz an und bestehen auf einer erneuten umfassenden Kartierung, um im B-Plan-Gebiet geschützte Pflanzenarten, frei- und/oder höhlenbrütende geschützte Vogelarten, Fledermäuse sowie ggf. Igel zu erfassen. Allerdings sind wir der Meinung, ein ausführliches Artengutachten sollte im Zuge des B-Plan-Verfahrens erstellt werden und nicht erst vor einer Baumfällung erfolgen.

Wir fordern des Weiteren eine ausformulierte Grünfestsetzung hinsichtlich der geplanten Baum-/Gehölzneupflanzungen mit heimischen Arten. [1]

[1] Kowarik, I. et al., 2013: Pflanzen für Berlin: Verwendung gebietseigener Herkünfte. 2., unveränderte Auflage, Kulturbuch-Verlag GmbH, Senat für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.). Berlin.

*Abwägung:* Die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Biotopkartierung hat ergeben, dass keine gesetzlich geschützten Biotope auf dem Grundstück vorhanden sind. Es lagen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Vorhandensein von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnte ebenfalls mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Für die europäischen Vogelarten wäre bei zu beantragenden Fällgenehmigungen auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 NatSchG zu achten. Mit der Begrünung der Dächer und der Begrünung der Hof- und Außenflächen soll dem durch die Bebauung ausgelösten Versiegelungsgrad begegnet werden, ein vollständiger Ausgleich kann nicht festgesetzt werden und ist auch nicht Tenor der Festsetzungen zu Gründächern und Hofbegrünung. Des Weiteren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungs-

plans erwartet werden, entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als erfolgt und zulässig und ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Mit den oben genannten Festsetzungen nimmt sich der Bebauungsplan jedoch den Inhalten des Klima- und Umweltschutzes an und kompensiert diese soweit wie möglich auf dem Grundstück.

Darüber hinaus besitzen die Böden im Geltungsbereich keine hohe Bodenfunktion im Sinne des Bodenschutzgesetzes. Im Umweltatlas ist in der Bodengesellschaftskarte (2010) als Bodengesellschaft eine Lockersyrosem-Regosol-Pararendzina Abfolge ausgewiesen. Das sind schwach entwickelte Böden aus einer Auffüllung, die aus Bauschutt bzw. Trümmerschutt bestehen. Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktion für den Wasserhaushalt, das Filter- und Puffervermögen, die Ertragsfähigkeit, den Lebensraum für seltene und naturnahe Pflanzengesellschaften sowie für die Archivfunktion wird daher als gering bewertet (Umweltatlas Karte der Leistungsfähigkeit 2010). Dem entsprechend weist die Karte Planungshinweise zum Bodenschutz (Umweltatlas 2010) hier nur Böden geringer Schutzwürdigkeit und ohne besondere Anforderungen an den Bodenschutz aus. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Böden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes sind daher nicht zu erwarten.

Außerdem besteht für das Grundstück Planungsrecht mit einer Grundflächenzahl von 0,8, welche eine noch stärkere Versiegelung ermöglicht als der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan. Für die Fällung oder andere Maßnahmen an geschützten Bäumen ist ein Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO Berlin bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO sind Ausnahmen zu genehmigen, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für zu fällende Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder Ausgleichsabgaben gemäß § 6 BaumSchVO zu entrichten.

Entsprechend der Stellungnahme des BA Charlottenburg-Wilmersdorf (FB Umwelt / Umwelt- und Naturschutzamt) zum Artenschutz, sind vor der Freimachung des Grundstückes im Zuge von Baumfällungen, die geforderten Artenschutzuntersuchungen durchzuführen. Eine weitergehende vorherige Untersuchung ist auch entsprechend der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes nicht erforderlich. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Von einer Festlegung von bestimmten Baum- und Gehölzpflanzungen wird Abstand genommen, die Anmerkung wird dem Vorhabenträger mitgeteilt und bei der Ausgestaltung der Freiflächenplanung berücksichtigt.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Das Vorhabengrundstück ist nicht versiegelt. Trotz dem durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine geringere Versiegelung geplant ist, als durch den festgesetzten Bebauungsplan zulässig wäre, gilt die Vorgabe, dass für jede Fläche versiegelten Bodens eine angemessene Kompensation stattfinden und diese der Öffentlichkeit zur Begutachtung vorgelegt werden muss. Die bloße Sicherung von bereits vorher unversiegelten Flächen entspricht keiner Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden.

In der B-Plan-Begründung wird darauf wie folgt eingegangen:

„ ...Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Mit den Regelungen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Leistungsfähigkeit der Naturgüter entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Bun-

des Naturschutzgesetzes gesichert werden und dem Gebot der Eingriffsvermeidung entsprochen...“ (Punkt 3.6.2., Seite 37)

Dem steht entgegen, dass bis zu 70 % der Vorhabenfläche durch eine Tiefgarage unterbaut werden sollen. Dies schließt eine natürliche Bodenfunktion auch im Sinne der Retention und Grundwasserneubildung nahezu vollständig aus. Den Ausführungen in der Begründung muss daher auch in diesem Punkt ausdrücklich widersprochen werden.

*Abwägung:* Die derzeit planungsrechtlich zulässige sowie die geplante verdichtete Bauweise in dieser innerstädtischer Lage trägt dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) Rechnung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm fest. Er wurde daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. In diesem wird von einer Umweltprüfung abgesehen und es werden auch keine Kompensationsmaßnahmen ergriffen. Durch den Gesetzgeber wurde mit dem so genannten beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ausdrücklich ein Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung eingeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die über Baugrenzen festgesetzte Grundfläche bleibt mit 4.240 qm deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Er begründet auch keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Insgesamt darf das Baugrundstück bis zu 70 % durch Haupt- und Nebenanlagen sowie durch eine Tiefgarage unter- bzw. überbaut werden. Die Grundfläche bleibt dabei unter der derzeit festgesetzten Grundfläche von 0,8, welche sich noch durch Nebenanlagen erhöhen kann. Des Weiteren wird mit der Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur fast vollständigen Erdüberdeckung der Tiefgaragenflächen im Mittel von 0,8 m und der Begrünung der Dachflächen dem StEP Klima Rechnung getragen. Zusammen mit der festzusetzenden Dachbegrünung kann einem Eingriff in Natur und Landschaft vor Ort kompensatorisch begegnet werden. Auch wirken sich die Maßnahmen positiv auf die biologische Vielfalt aus. Darüber hinaus kommt es auch der Klimaanpassung zu Gute, da diese begrünten Flächen Wasser speichern und die Kanalisation entlasten sowie im Sommer durch Verdunstung kühlen. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Man habe bereits im vorgezogenen Verfahren mit Schreiben vom 05.06.2015 Stellung genommen und müsse leider feststellen, dass bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange deren Interessen nicht berücksichtigt wurden. Anders als bei den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sei mit der Stellungnahme nicht erkennbar auseinandergesetzt und dazu auch keine Abwägung durchgeführt worden. Die Verbesserung der Partizipation, zu der sich auch das Land Berlin verpflichtet hat, wird hier nicht verwirklicht.

*Abwägung:* Der Hinweis ist nicht korrekt. Die Abwägung der Stellungnahme erfolgte gemäß der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und ist

auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Kapitel IV 2.4 aufgeführt. Auch sind die Einwände und Hinweise in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingeflossen, sie haben jedoch zu keiner Änderung an den Festsetzungen des Bebauungsplans geführt.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Ungeachtet der Tatsache, dass man gerne aus vielerlei Gründen im Planungsgebiet die Kleingärten behalten hätte, begrüßen man grundsätzlich, dass auf der Fläche keine Bürobauten errichtet werden sollen, sondern Wohnungsbau vorgesehen ist. Man würde es allerdings lieber sehen, wenn mehr sozialer Wohnungsbau, auf der Spree zugewandten Seite realisiert würde.

*Abwägung:* Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als zulässige Art der Nutzung Wohnen und in stark untergeordneter Größenordnung dem Wohnen dienende Nutzungen wie Kindertagesstätte, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften im 1. Vollgeschoss sowie Räume für freie Berufe fest. Er bestätigt damit die Stellungnahme. Auf der Teilfläche Wohnen 1 werden auf 26% der insgesamt zulässigen Geschossfläche (GF) auf dem Vorhabengrundstück auch Mietwohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung entstehen. Dem Wunsch die Bebauung von gefördertem mietpreisgebundenen Wohnraum an der Spree zu orientieren kann jedoch nicht gefolgt werden.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Man begrüße eine Änderung des Flächennutzungsplans, der bisher eine Nutzung für Hochschule und Forschung festlegt. Man fordere jedoch, die Änderung des Flächennutzungsplans vorab vor einer Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

*Abwägung:* Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplans. Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV – FNP als Nutzung kleiner als 3 ha aus dem FNP entwickelbar ist, wenn Funktion und Wertigkeit der Fläche für den Gemeinbedarf (Standort für „Hochschule und Forschung“) sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 wird die Fläche außerdem als potentieller Wohnstandort dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt damit den Vorstellungen des Bezirkes und des Landes Berlin zur städtebaulichen Entwicklung. Ein eigenständiges Verfahren zur Änderung ist nicht erforderlich.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Das Verfahren wurde nach § 13 a Abs. 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB fand nicht statt.

*Abwägung:* Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt, die Öffentlichkeit hatte gemäß § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit sich über die allgemeinen

Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und Stellungnahmen abzugeben. Die Abwägung zu diesen Stellungnahmen ist in das weitere Verfahren eingeflossen. Eine Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

**Stellungnahme:** Man fordere wegen der Bedeutung des Vorhabens ungeachtet vielleicht formalrechtlicher mangelnder Erfordernis die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts.

**Abwägung:** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm fest. Er kann und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. In diesem von einer Umweltprüfung abgesehen und auch keine Kompensationsmaßnahmen ergriffen. Durch den Gesetzgeber wurde mit dem so genannten beschleunigten Verfahren (§ 13a Baugesetzbuch) ausdrücklich ein Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung eingeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-233-1VE erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch. Die über Baugrenzen festgesetzte Grundfläche bleibt mit 4.240 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf die Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch in die Abwägung einzustellen. Dazu gehören folgende Belange:

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere biologische Vielfalt (inklusive Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Schadstoffe) sowie die Bevölkerung insgesamt. Dabei sind die Veränderungen der Umweltfaktoren durch die Planung zu betrachten und inwiefern sich diese auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes befindet sich in einem zentral gelegenen Innenstadtgebiet, welches aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der Verkehrsanlagen als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Betrachtungen der Erholungsnutzung sind hier nur bezogen auf die zukünftigen Bewohner relevant.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens, im Jahr 2012, wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass keine gesetzlich geschützten Biotop auf dem Grundstück vorhanden sind. Das Vorhandensein von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnte ebenfalls mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Für die europäischen Vogelarten wäre bei zu beantragten Fällgenehmigungen auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 NatSchG zu achten. Für geschützte holzbewohnende Käferarten, streng geschützte Säugetiere, Amphibien und Reptilien sowie sonstige besonders geschützte Tierarten sind aufgrund der vorhanden Vegetation und der Lage des Plangebietes keine geeigneten Habitats anzutreffen.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Beides sei deren Erachten geboten, weil man und andere Anwohnerinnen und Anwohner wesentlich von der Änderung der Planungen betroffen sei. Außerdem hat sich in einer modernen Demokratie – wie bereits oben erwähnt -eine Verbesserung der Partizipation der Bevölkerung durchgesetzt, zu der sich auch das Land Berlin verpflichtet hat.

*Abwägung:* Der Forderung nach einer umfänglicheren der Partizipation kann nicht gefolgt werden. Der Bebauungsplan wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht und zur Einsichtnahme im Stadtentwicklungsamt und im Internet vom 11. Mai bis zum 10. Juni 2015 ausgelegt und es konnten Stellungnahmen eingebracht werden. Der Vorstand der Kleingartenkolonie Pascalstraße und der Bezirksverband Charlottenburg der Kleingärtner e.V. gaben Stellungnahmen zur Planung ab. Die Dauer der Auslegung entsprach damit der einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Zwar waren für die Einsichtnahme vor allem die Sprechzeiten Dienstags und Freitags jeweils von 9:00 bis 12:00 Uhr angegeben, es konnten aber auch telefonisch weitere Termine außerhalb der Sprechzeiten vereinbart werden. Hiervon machten 3 Bürgerinnen und Bürger Gebrauch, um am Mittwoch den 20. Mai 2015 zur Unterrichtung ins Stadtplanungsamt zu kommen. Im Sinne der Partizipation gibt es daher keinen Unterschied, ob der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB oder als „normaler“ Bebauungsplan aufgestellt wird.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Von einer etwaigen geplanten Genehmigung des Bauantrags vor Abschluss des Planverfahrens nach § 3 BauGB bitten man in jedem Fall abzusehen.

*Abwägung:* Die Stellungnahme meint wahrscheinlich den § 33 BauGB.

Gemäß § 33 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 33 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 BauGB ist ein Vorhaben während der Planaufstellung zulässig, wenn anzunehmen ist, das es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist. Die Einwendung wird von dem Bezirksamt zur Kenntnis genommen.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Bei dem Vorhaben hat man sich nicht am Nachbargebäude des Fraunhofer-Instituts und der übrigen Nachbarbebauung und am geltenden Bebauungsplan orientiert.

*Abwägung:* Die Höhe der geplanten Baukörper orientiert sich an der Bebauung in der Umgebung mit der typischen Berliner Mietshausstruktur mit ca. 22-23 m über Gelände. In diesem Fall wurde die Höhe des an der Heisenbergstraße gegenüberliegenden Gebäudes aufgenommen. Der festgesetzte Bebauungsplan VII-233 sieht eine gestaffelte Bebauung bei einer vollständigen Überbauung der überbaubaren Grundstücksfläche vor. Dies ist bei der geplanten Wohnnutzung des Grundstückes

nicht möglich, sodass von beiden Festsetzungen nun abgewichen wird. Um den steigenden Wohnbedarf auch in der Innenstadt zu decken, ist es erforderlich, die innerstädtischen Brachflächen und Baulücken zu bebauen. Diesen Forderungen kommt der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan nach. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Vorgesehen ist eine Traufhöhe über die Traufhöhe der „Berliner Bauweise“ von 20-22 Meter hinaus in Höhe von 24 Meter plus 3 Meter für das oberste etwas zurückgesetzte Stockwerk mit Dachterrassen. Durch das zurückgesetzte Stockwerk soll Abstandsfläche zu den Kleingärten eingespart werden. Der Abstand zu den Kleingärten beträgt etwa 9 Meter (ca. 0,4 x Höhe). In diesem Bereich sind allerdings noch 3 Meter Terrassen in einer Höhe von etwa 3 Meter über Geländeoberfläche vorgesehen, so dass effektiv in Augenhöhe nur ca. 6 Meter Abstandsfläche vorliegen.

*Abwägung:* Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Traufhöhe von 56,2 m über NHN an der Baugrenze zu den Kleingärten vor und eine zulässige Oberkante von 59,2 m über NHN, die ein zurückgestaffeltes oberstes Geschoss zulässt. Bezogen auf die über die textliche Festsetzung Nr. 11 festgelegte Geländehöhe von 35,0 m über NHN ergeben sich eine Traufhöhe von 21,2 m und eine Oberkante von 24,2 m. Das zulässige Staffelgeschoss dient dabei nicht dazu Abstandsflächen einzusparen, sondern dem Ziel das sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen. Mit der Rückstaffelung kann die ortsübliche innerstädtische Gebäudehöhe erzielt werden. Der Abstand zwischen der Kleingartenanlage und der möglichen Bebauung beträgt mindestens 9 m, in Teilbereichen auch über 10 m. In diesem Bereich sind zwar Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, diese dürfen jedoch nicht aufgeständert sein, da es sich dann auch nicht um Terrassen handelt sondern um Balkone. Dass sich hieraus eine subjektive Abstandsfläche von 6 m ergibt kann nicht gefolgert werden.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Vorgesehen ist außerdem eine „Tiefgarage“ (Zufahrt über Schlesingerstr.), deren Oberkante allerdings 2,2 Meter über dem Bodenniveau an unserer Kleingartenanlage liegt plus noch einmal 0,8 Meter Erdüberdeckung. Laut Begründung des Bebauungsplans soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die „Tiefgaragen“ mit Begrünung nicht über das umliegende Gelände herausragen. Tatsächlich überragen sie das umliegende Gelände auf unserer Seite der Dauerkleingärten um 3 Meter. Auch die „Erdgeschosswohnungen“ auf der Kleingartenseite liegen weit über dem Bodenniveau. Im Ergebnis beginnt im Abstand von 6 Meter auf der gesamten Seite der Kleingärten eine 3 Meter hohe Böschung bzw. Aufschüttung, die sich damit in der Höhe der Firste der Gartenhäuschen befindet.

*Abwägung:* Der Hinweis zur Höhe der Tiefgarage ist korrekt. Jedoch grenzt die Tiefgarage nicht direkt an die Kleingartenkolonie, sondern ist begrenzt auf einen Abstand von mehr als 20 m zur Kolonie. Der damit verbundene Geländesprung ist daher vernachlässigbar. Jedoch orientiert sich die Bodenhöhe der Erdgeschosswohnungen an der Oberkante der Tiefgarage und liegen damit etwas mehr als 2 m über dem Gelände der Kolonie. Die genaue Ausgestaltung der Freifläche zwischen Gebäude und Terrasse auf der einen Seite und der Kolonie auf der anderen Seite wird

durch den Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt. Angedacht ist eine Stützmauer zur Kolonie und einer leichten Böschung zum Gebäude hin.

Aufgrund der Altlastensituation und des Grundwasserstandes ist eine Tieferlegung der Tiefgarage nicht möglich. Die Oberkante der Garage bezieht sich dabei auf das Straßenniveau der Pascalstraße.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Auf dem Gelände stehen Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen.

*Abwägung:* Der Hinweis ist korrekt.

*Stellungnahme:* Man fordere die Einhaltung einer angemessenen Grundflächenzahl und Festsetzung einer Baumassenzahl, die sich an der Bebauungsdichte der umliegenden Bebauung (Bebauungsplan VII-242 entlang der Pascalstr. 2 Geschosse, Bebauungsplan VII-222 entlang der Schlesingerstr. Stufenweise Erhöhung von 4 auf 6 Geschosse, Bebauungsplan VII-223 entlang Heisenbergstr. 6-7 Geschosse, Bebauungsplan VII-233 Kleingartenanlage 1 Geschoss) orientiert, u.a. aus Gründen des Vertrauensschutzes.

Das heißt u.a. eine GFZ von 2,0 entsprechend dem Bebauungsplan VII-223. Eine auf S. 28 der Begründung eingeräumte Überschreitung ist nicht hinzunehmen.

*Abwägung:* Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 4.240 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,43) fest. Dies ist aufgrund des Zuschnitts des Baufeldes erforderlich. Die Grundfläche bleibt dabei jedoch weit unter der derzeit festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8. Mit der geplanten Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt daher eine Verringerung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Dies gilt nicht für die Geschossfläche. Der festgesetzte Bebauungsplan VII-233 setzt eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Dies entspricht in etwa einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4, dies ist jedoch abhängig von den realisierten Geschosshöhen und kann daher auch deutlich höher ausfallen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf setzt eine GFZ von 2,77 fest. Der westlich angrenzende Bebauungsplan VII-222 setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Der südlich angrenzende Bebauungsplan VII-223 setzt mit einer Geschossfläche von 16.000 m<sup>2</sup> auf einem 8.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 fest. Die Festsetzung einer geringeren Geschossfläche steht jedoch dem stadtpolitischen Ziel Wohnraum in der Innenstadt zu errichten entgegen. Bei der Abwägung des Einwandes wird der Schaffung von Wohnraum ein höheres Gewicht beigemessen. In Berlin muss auf den dringenden Bedarf an Wohnraum vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungssituation reagiert werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische, sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen erhalten bleibt. Auf beide Bedürfnisse reagiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit einer etwas höheren Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnraum.

Ein Vertrauensschaden kann aus den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht abgeleitet werden, da er keine Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Festsetzung der Nutzungsart öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Kleingärten für das im Besitz des Landes Berlin befindliche Grundstück, auf dem sich die Kleingartenkolonie als Pächterin befindet,

vorsieht. Der Bestand der Kleingartenkolonie wird weiterhin durch den Bebauungsplan VII-233 gesichert.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Man fordere die Beibehaltung der gestaffelten Traufhöhen (12 Meter ab Gehwegfläche im Bereich A des bisherigen Bebauungsplans, 19 Meter im Bereich B des bisherigen Bebauungsplans, 26 Meter im Bereich C des bisherigen Bebauungsplans) entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan und der Nachbarbebauung an der Schlesingerstraße u.a. aus Gründen des Vertrauensschutzes.

*Abwägung:* Der Bebauungsplan nimmt die Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung (Heisenbergstraße 2-14 sechs bis sieben Geschosse, OK 54,5 – 56,7 m über NHN, Pascalstraße 5-6 acht Geschosse OK 59,0 m über NHN) auf. Die Höhenfestsetzung lehnt sich dabei an die traditionelle „Berliner Bauweise“ an, die heutzutage im Wohnungsneubau eine Traufhöhe von ca. 22 m und bis zu sieben Vollgeschosse ermöglicht. Das Doppelinstitut TU/Fraunhofer IPK hat an der Schlesingerstraße fünf bis sieben Geschosse. Es weist eine Gebäudehöhe von 50,5 m über NHN bis 61,1 m über NHN auf. Der besondere Zuschnitt des Grundstücks sowie das Ziel der Errichtung von Wohnungsbau anstatt eines Sondergebietes für Hochschule und Forschung erfordert eine angepasste Höhenentwicklung. Wohnungsbau bedingt andere Zuschnitte und Besonnungsverhältnisse die bei einer Einhaltung der genannten Traufhöhen nur mit großen Abstrichen in Bezug auf die Geschossfläche erreicht werden könnte. Der Bezirk hat sich an dieser Stelle für die Entwicklung von Wohnraum entschieden.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Beim Nachbargrundstück ist die terrassenartige Bebauung mit niedrigerer Höhe zur Spree hin gut gelöst.

*Abwägung:* Hinsichtlich der terrassenartigen Bebauung ist wahrscheinlich das nordwestlich angrenzende Doppelinstitut (TU-/Fraunhofer Institut) gemeint. Es kann aufgrund seiner Nutzung Hochschule und Forschung nicht mit der geplanten Wohnnutzung verglichen werden. Die südlich angrenzende Wohnbebauung ist entlang der Heisenbergstraße nicht terrassiert. Nur der abgeknickte östliche Abschnitt wurde um ein Geschoss niedriger errichtet. Das Vorhabengrundstück bietet aufgrund seines Zuschnitts bei einer Terrassierung nicht genug Potential um die gewünschte Geschossfläche /Anzahl an Wohnungen realisieren zu können.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Die Einhaltung einer angemessenen Grundflächenzahl und Festsetzung einer Baumassenzahl und die Beibehaltung der gestaffelten Traufhöhen waren Grundlage für die damalige Entwidmung der Kleingartenflächen. Durch die jetzt vorgesehene abweichende Planung kommt es zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Situation in den Kleingärten u.a. durch Verschattung der Kleingärten, möglicherweise sogar des Spielplatzes. Außerdem wird die Frischluftschneise in die Innenstadt beeinträchtigt.

*Abwägung:* Für das Grundstück besteht Planungsrecht, es ist mit einer Baumasse von 10,0 in geschlossener Bauweise überbaubar. Die entlang der Spree bestehende Frischluftschneise wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Da sich die Abstandsfläche im Verhältnis zur Gebäudehöhe gleichwertig erhöht hat, (0,4 H wird in beiden Fällen eingehalten) ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden und dass keine unzumutbaren Veränderungen der Belichtungsverhältnisse für die Kleingartenkolonie entstehen. Insbesondere da der Kleingartenanlage durch ihre exponierte Lage an der Spree ein großer Belichtungshorizont zur Verfügung steht. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Die Erhöhung der Traufhöhe um 225 % an der Grundstücksgrenze zu den Dauerkleingärten gegenüber dem Bebauungsplan VII-233-1 ist in keiner Weise gerechtfertigt und nachvollziehbar. Sie steht früher gegebenen Zusagen eklatant entgegen.

*Abwägung:* Die Traufhöhe an der Baugrenze zur Kleingartenkolonie erhöht sich zwar, von 12 m auf 21,2 m, jedoch verdoppelt sich auch der Abstand / Tiefe der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze. Der festgesetzte 5 m breite nicht über- und unterbaubare Streifen mit Bindung zur Anpflanzung wird auf 9,0 bis 10,0 m erweitert. Es ist nicht erkennbar, auf welche Zusagen Bezug genommen wird. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans VII-233 erfolgte die planungsrechtliche Sicherung der Kolonie als Dauerkleingärten. Die Kleingartenkolonie liegt nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ihre Flächen werden nicht überplant, sie sind weiter gesichert. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Man fordere die Ausführung der Tiefgarage als wirkliche Tiefgarage mit Oberkante einschließlich Erdüberdeckung in Höhe des umgebenden Geländes, also auf der Seite zu den Dauerkleingärten eine Deckenoberkante von 31,4 m über NHN plus 0,8 m Überdeckung. Ziel muss es sein, dass die Innenhöfe und der Spielplatz von den Kleingärten und dem für die Öffentlichkeit nutzbaren Weg durch die Kleingärten her einsehbar sind und nicht die Blickbeziehungen durch eine 3 Meter hohe „Wand“ gestört werden, die durch die Aufschüttung zwischen den Punkten C1-C2, C3-C4 neu entsteht.

*Abwägung:* Aufgrund der Altlastensituation und des Grundwasserstandes ist eine Tieferlegung der Tiefgarage nicht möglich. Die Oberkante der Garage bezieht sich auf das Straßenniveau der Pascalstraße. Die genaue Ausgestaltung der Freifläche zwischen Gebäude und Terrasse auf der einen Seite und der Kolonie auf der anderen Seite wird durch den Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt. Angedacht ist eine Stützmauer zur Kolonie und einer leichten Böschung zum Gebäude hin. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Man fordere die Ausführung der Erdgeschosswohnungen auf der Kleingartenseite auf dem bestehenden Bodenniveau von 32,2 m über NHN.

*Abwägung:* Der Forderung kann nicht entsprochen werden. Hierdurch würden Wohnungen entstehen, die ausschließlich zur Kleingartenkolonie ausgerichtet sind, da sich auf der anderen Seite die Tiefgarage befindet.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Man fordere die Realisierung eines größeren Abstands als nach dem Mindestabstandsgebot nach BauGB erforderlich. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen vermeiden - anders als auf S. 20 der Begründung vorgetragen - Konflikte zwischen der künftigen Nutzung und der vorhandenen Nutzung nicht.

*Abwägung:* Dieser Forderung kann nicht entsprochen werden. Der Bebauungsplan hält die gemäß Berliner Bauordnung geforderten Abstandsflächen ein und berührt hierdurch auch nicht die Belange der benachbarten Kleingartenkolonie.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Man fordere die Erstellung einer aktuellen Biotopkartierung. Die Kartierung mit Begehung am 12.04.2012 und unter Zuhilfenahme von Luftaufnahmen aus dem Jahr 2010 gibt in keiner Weise den gegenwärtigen Zustand wieder.

*Abwägung:* Die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Biotopkartierung hat als Ergebnis festgestellt, dass keine gesetzlich geschützten Biotope auf dem Grundstück vorhanden sind. Das Vorhandensein von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnte ebenfalls mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Für die europäischen Vogelarten wäre bei zu beantragten Fällgenehmigungen auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 NatSchG zu achten. Ein Nachweis auf ein Vorhandensein von Baum/Bruthöhlen konnte nicht erbracht werden. Der bestehende ältere Baumbestand weist jedoch mögliche geeignete Niststrukturen für Star, Kohlmeise und Blaumeise auf. Für geschützte holzbewohnende Käferarten, streng geschützte Säugetiere, Amphibien und Reptilien sowie sonstige besonders geschützte Tierarten sind aufgrund der vorhandenen Vegetation und der Lage des Plangebietes keine geeigneten Habitate anzutreffen. Es ist nicht davon auszugehen, dass in den letzten Jahren sich oben genannte geschützte Tiere und Pflanzen auf dem Grundstück angesiedelt haben, insbesondere wenn man die Brachzeit der Fläche von vielen Jahren bedenkt.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Man fordere keine Fällung von Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, insbesondere keine Fällung von Pappeln, deren Biotopwert bereits bei der Biotopkartierung aus 2012 hoch bewertet wurde.

*Abwägung:* Für die Fällung oder andere Maßnahmen an geschützten Bäumen ist ein Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO Berlin bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO sind Ausnahmen zu genehmigen, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für zu fäl-

lende Bäume sind gemäß § 6 BaumSchVO entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder Ausgleichsabgaben zu entrichten.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Im Weiteren ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans der auf S. 9 der Begründung festgestellten hohen lokalklimatischen Bedeutung des Planungsgebietes nicht gerecht werden.

*Abwägung:* Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes, der guten Anbindung an den ÖPNV und des nach aktuellen Prognosen bestehenden erhöhten Wohnungsneubaubedarfes in Berlin der Anlass für die Aktivierung von Wohnbauflächenpotentialen in allen Berliner Bezirken gibt, werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gegenüber der Fortentwicklung des Ortsteils Charlottenburg sowie der angestrebten Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes teilweise zurückgestellt.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Der Bebauungsplan steht im Widerspruch zu den Zielen des am 31. Mai 2011 vom Senat von Berlin beschlossenen Stadtentwicklungsplans „Klima“.

*Abwägung:* Der StEP Klima Konkret 2016 schlägt im Rahmen seiner Prinzipien der Klimaanpassung in Berlin bei Neuversiegelung vor, diese Flächen so anzulegen, dass sie Wasser aufnehmen und zwischenspeichern. Durch die Anlage von grünen Dächern entstehen Kühleffekte und durch die Wärmeisolation, die mit grünen Dächern einhergeht, werden weitere Gewinne für die Lebensqualität in der Stadt im Klimawandel hervorgerufen. Bei intensiv begrüntem Dächern (z. B. von Tiefgaragen) ist das Substrat mindestens 40 bis 60 cm hoch. Damit erhöhen sich das Wasservolumen, das der Boden zu speichern vermag, das Begrünungspotential und folglich auch die klimatische Wirkung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die mit einer Tiefgarage unterbaubaren Flächen im begrüntem Hof im Mittel eine Erdschicht von 80 cm fest. Das Baugrundstück ist 9920 m<sup>2</sup> groß. Rund 2900 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche (30%) sind über zeichnerische Festsetzung als nicht über- und unterbaubare Flächen festgesetzt. Mindestens 2000 m<sup>2</sup> der überbaubaren Grundstücksfläche (Gebäude) müssen gemäß textlicher Festsetzung mit einer Dachbegrünung versehen werden (20%). Die mit Tiefgaragen unterbaubare Grundstücksfläche weist eine Fläche von ca. 2670 m<sup>2</sup> (27 %) auf. D.h. über 70% der Grundstücksfläche sind mit Grünfestsetzungen belegt, für die nur Ausnahmen für Nebenanlagen wie Wege, Spielplätze oder Terrassen gewährt werden. Ein Widerspruch zum Stadtentwicklungsplan Klima besteht nicht.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Die Festsetzungen stehen darüber hinaus in – teilweise eklatantem – Widerspruch zu den Maßnahmen, die im Abschnitt Naturhaushalt/Umweltschutz auf S. 11 der Begründung genannt sind.

*Abwägung:* Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Wie in der Begründung ausgeführt wird das Plangebiet im Landschaftsprogramm als Siedlungsgebiet cha-

rakterisiert. Die genannten kompensatorischen Maßnahmen zur Erhöhung der naturreichhaltigen Flächen im Siedlungsgebiet durch Dach- und Hofbegrünung werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt. Damit wird auf die Versiegelung reagiert, die durch das Vorhaben ausgelöst wird. Für ca. 70 % der Grundstücksfläche werden Grünfestsetzungen getroffen. Unter Hinzuziehung des derzeit gültigen Bebauungsplans kann auch von einer teilweisen Entsiegelung bzw. Nicht-Versiegelung ausgegangen werden. Auch die weiteren Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und des Grundwasserschutzes und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Widersprüche liegen nicht vor.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

*Stellungnahme:* Man bitte alle genannten Forderungen nach der Änderung des Flächennutzungsplans in einem geänderten Bebauungsplan umzusetzen und uns über das weitere Verfahren auf dem Laufenden zu halten.

*Abwägung:* Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist wie oben aufgeführt nicht erforderlich. Eine Neuaufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans wird abgelehnt. Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung werden von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Weitergehende Beteiligungsschritte sind nicht erforderlich.

Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte.

#### Beteiligungsverfahren – Ergebnis –

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf VII-233-1 VE und zur Begründung führten nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch zu keinen Änderungen im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung.

#### Weiteres Verfahren

Dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf VII-233-1 VE einschließlich der Auswertung der Offenlage und der Begründung zum Entwurf zum Beschluss vorgelegt.

Nach der erfolgten Beschlussfassung am 18. April 2017 wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB i. V. mit § 7 Absatz 1 Satz 1 und 3 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt / zur Prüfung der Rechtmäßigkeit vorgelegt.

Mit Schreiben vom 26. Juni 2017 hat die Senatsverwaltung erklärt, dass sie keine Beanstandungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-233-1 VE erhebt. Sie hat einige Hinweise zu redaktionellen Änderungen in der Begründung und zum Reinplan mit Deckblatt vom 4. April 2017 gegeben.

Die Hinweise zum Reinplan wurden im Deckblatt vom 11. September 2017 eingearbeitet. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt / geändert.

Änderungen im Deckblatt vom 11. September 2017

### **Textliche Festsetzungen**

1. Auf der Teilfläche des Vorhabengrundstücks mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ sind Wohnungen und ~~Kindertagesstätten~~ die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Größe von bis zu 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche allgemein zulässig.
2. Auf der Teilfläche des Vorhabengrundstücks mit der Bezeichnung „Wohnen 2“ sind allgemein zulässig:
  - Wohnungen,
  - Räume für freie Berufe im 1. Vollgeschoss,
  - Kindertagesstätten.

In den TF 11 und 12 wurde jeweils das Wort ~~Abgrabungen~~ gestrichen sowie das Wort ~~Oberflächen~~ durch das Wort Geländeoberflächen ersetzt.

In der TF 13. wurde Satz zwei ~~„Die Errichtung einer Kindertagesstätte bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> ist allgemein zulässig“~~ gestrichen.

15. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht gärtnerisch anzulegender Flächen über den Tiefgaragen muss im Mittel mindestens 0,8 m betragen, sie darf eine Stärke von 0,45 m nicht unterschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege, Zufahrten, Fahrradstellplätze sowie die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin.
21. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag ~~verpflichten~~ verpflichtet.

Als nächster Verfahrensschritt wird dem Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf VII-233-1 VE vom 23. September 2016 mit der Begründung im Rahmen des Festsetzungsverfahrens gemäß § 6 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Bezirksverwaltungsgesetz zur Zustimmung vorgelegt.

Nach erfolgtem Beschluss durch die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-233-1 VE vom Bezirksamt festgesetzt und die Verordnung über die Festsetzung wird im Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin verkündet.

## V Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist.

15. Mai 2018

Naumann  
Bezirksbürgermeister

Schruoffeneger  
Bezirksstadtrat