

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan 4-19

für das Grundstück

Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 und für Teilflächen
der Flurstücke 212 (Bundesallee), 239 (Meierottostraße)
und 233 (Hohenzollerndamm)

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Wilmersdorf

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	4
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Denkmalschutz.....	9
2.8	Altlasten	10
3.	Planerische Ausgangssituation.....	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Landschaftsprogramm.....	12
3.5	Stadtentwicklungsplanungen.....	15
3.6	Planwerke und sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	17
3.7	Bereichsentwicklungsplanung	18
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	18
3.9	Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute	19
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	19
II.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	21
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	21
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	22
3.	Begründung der Festsetzungen	22
3.1	Art der baulichen Nutzung	22
3.2	Maß der baulichen Nutzung	30
3.3	Bauweise	48
3.4	Immissionsschutz.....	49
3.5	Grünfestsetzungen.....	54
3.6	Sonstige Festsetzungen.....	56
3.7	Nachrichtliche Übernahmen	58
3.8	Städtebaulicher Vertrag.....	58

4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)	58
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	62
1.	Auswirkung auf die Umwelt	62
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	67
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	68
3.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	68
3.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen.....	68
4.	Weitere Auswirkungen	69
IV.	VERFAHREN	69
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	86

A BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Vor Aufstellung des Bebauungsplans 4-19 stellte der am 20. Oktober 1978 festgesetzte Bebauungsplan IX-34-1 geltendes Planungsrecht für den Geltungsbereich dar. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans wurde eine dreigeschossige, die Pariser Straße überbrückende Bebauung realisiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 befindet sich westlich der Bundesallee, am Schnittpunkt von Bundesallee, Hohenzollerndamm, Pariser Straße und Meierottostraße. Die bisherige bauliche und stadträumliche Situation wird diesem exponierten Standort aus städtebaulicher Sicht nicht gerecht. Die im Geltungsbereich bisher vorhandene Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren wirkt sich nach stadtgestalterischen Kriterien sowohl auf den öffentlichen Raum, als auch auf die benachbarten Bebauungen aus folgenden Gründen negativ aus:

- die Bebauung weicht von den historischen Baufluchtlinien entlang der Bundesallee ab;
- das Gebäude in der Meierottostraße und die dreigeschossigen Baukörper auf der Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 und 14 nehmen keinen Bezug zu den Nachbargebäuden und der weiteren Umgebung auf und hinterlassen auf der Nordseite der Pariser Straße durch Abkehr von der geschlossenen Bauweise eine baulückenartige Situation;
- die Bebauung überspannt und verstellt das ursprünglich zur Bundesallee hin offene Raumprofil der Pariser Straße und führt in der Pariser Straße zu zur Straße hin offenen Hofbereichen.

Der Bebauungsplan 4-19 ersetzt den festgesetzten Bebauungsplan IX-34-1 vollständig und schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der sich zwischenzeitlich veränderten Planungsziele. Neben der Festsetzung eines gegliederten Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO erfolgen Neufestsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur zulässigen baulichen Höhenentwicklung.

Mit dem Bebauungsplan 4-19 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen, die sich an den historischen Baufluchtlinien orientiert und die vorhandenen Traufhöhen aufnimmt. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans werden auch Planungen und Festsetzungen ersetzt, die in den 1960er Jahren die Führung einer Hauptverkehrsstraße entlang der Meierottostraße vorbereitet hatten. Die Grundstückseigentümerin plant eine entsprechende Neuordnung ihres Grundstücks unter Berücksichtigung der Unterbringung von kerngebietstypischen Nutzungen und einem Wohnanteil in den zu errichtenden Gebäuden.

Die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans IX-34-1 lassen die Umsetzung der vorliegenden Neukonzeption nicht zu. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches entsprechend § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt nach Prüfung die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 i. V. mit Abs. 4 BauGB und konnte gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden (vgl. Kapitel IV).

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 befindet sich in zentraler Innenstadtlage des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Wilmersdorf.

Die Geltungsbereichsgrenze im Osten bildet die in Nord-Süd Richtung verlaufende Bundesallee, die als wichtige Straßenverbindung zwischen dem Bezirk Steglitz und der City West fungiert. Am Südrand des Geltungsbereichs verläuft als Straßenverbindung mit überörtlicher Bedeutung der Hohenzollerndamm. Die Pariser Straße zwischen dem nördlichen und südlichen Baufeld endet für den motorisierten Verkehr an der Bundesallee als Sackgasse. Die nordöstlich entlang des Geltungsbereichs verlaufende Meierottostraße verbindet die Bundesallee mit dem Fasanenplatz. Der Fasanenplatz ist einer der vier Quartiersplätze innerhalb des historischen Carstenschen Straßennetzes.

Gebietsentwicklung

Der Stadtgrundriss im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Wesentlichen durch die Carstensche Siedlungsplanung aus den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts geprägt. Sie sah ein streng symmetrisches System aus Straßen und Plätzen, wie dem heutigen Prager Platz, dem Nikolsburger Platz, dem Fasanenplatz und dem Nürnberger Platz vor. Die heutige Bundesallee entstand in dieser Phase als zentrale Nord-Süd-Achse.

Im zweiten Weltkrieg war die bis dahin entstandene Bebauung der Viertel um die Bundesallee starken Zerstörungen ausgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Gebäude vollkommen zerstört. Nicht zuletzt durch die Kriegszerstörungen lagen die Voraussetzungen für die autoorientierten Planungen der 50er und 60er Jahre entlang der Bundesallee und der angrenzenden Bereiche vor. Die Bundesallee wurde nach dem Bau der U-Bahn zwischen dem Bundesplatz im Süden und dem Straßenzug Nachodstraße / Hohenzollerndamm im Norden stark verbreitert und teilweise mit Kreuzungsunterführungen zur Verbesserung des Verkehrsflusses versehen.

Um die Bundesallee darüber hinaus als zentrale Nord-Süd-Verbindung aufzuwerten, war eine kreuzungsfreie Anbindung an die Ost-West-Achse, die heutige Straße des 17. Juni, im Zuge der Fasanenstraße vorgesehen. Hierzu sollte eine weit ausschwingende Brücke ("Fly-over") von der Bundesallee kommend in die Meierottostraße führen und die Straße im weiteren Verlauf als Tunnel unter der Lietzenburger Straße hindurch geführt werden. Zusätzlich war ein Straßentunnel

zwischen dem Hohenzollerndamm und der Nachodstraße vorgesehen. Die Planungen führten zur Darstellung entsprechender Hauptverkehrsstraßen im Flächennutzungsplan 1965. Außerdem wurden in Bebauungsplänen Anfang der 1960er Jahre zunächst die Straßenräume stark aufgeweitet und die Neubauten der Folgezeit entlang neuer Fluchten errichtet. Entlang der Meierottostraße war, von einer Hochstraße aus der Bundesallee kommend, die Zufahrt zum Tunnel im Zuge der Fasanenstraße vorgesehen. Die Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplans IX-34-1 folgten in ihrem Verlauf diesen überörtlichen Planungen. Die Verkehrsbauwerke wurden, mit Ausnahme eines kurzen Tunnelstückes unterhalb der Kreuzung Bundesallee / Nachodstraße, jedoch nicht realisiert; vielmehr wurden diese Planungen zur Verkehrsführung Ende der siebziger Jahre endgültig aufgegeben und im Flächennutzungsplan 1984 nicht mehr dargestellt.

Eine Schließung der Baublöcke zur Bundesallee erfolgte im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den 1970er Jahren durch die Errichtung des Gebäudes Bundesallee 13,14 mit Überbauung der Pariser Straße. Das nördlich angrenzende Gebäude in der Meierottostraße 8-9 wurde erst in den 1980er Jahren errichtet.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Räumliche Grenzen des Bebauungsplans 4-19

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 umfasst das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 sowie Teilflächen der Flurstücke 212 (Bundesallee), 239 (Meierottostraße), 233 (Hohenzollerndamm) auf einer Fläche von ca. 0,3 ha.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 befindet sich in privatem Eigentum.

Die Flurstücke 212, 233 und 239 sind als Teilflächen öffentlichen Straßenlands im Eigentum des Landes Berlin und entsprechend gewidmet.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs an der Meierottostraße befindet sich ein in der Höhe gestaffeltes drei- bis sechsgeschossiges Geschäftshaus, das zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von ca. 7 m aufweist. Im Gebäude befindet sich eine Tiefgarage, die auch die rückwärtigen Grundstücksflächen in Teilen unterbaut. Südlich schließt sich ein dreigeschossiges Gebäude mit Büronutzung bzw. mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoß an. Das Bürogebäude überbaut mit seinen Obergeschossen die Pariser Straße und bildet einen Baukörper mit dem dreigeschossigen Bürogebäude auf der Grundstücksteilfläche Bundesallee 14

Die Freiflächen auf dem Grundstücksteil Bundesallee 14 sind vollständig und auf dem Grundstücksteil Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 überwiegend versiegelt. Im nördlichen Bereich des Grundstücksteils Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Hochbeete angelegt, die mit Stauden bewachsen sind.

Der Geltungsbereich wird in westlicher und nordwestlicher Richtung von gründerzeitlicher Blockbebauung mit Wohnungen, Büros und Geschäften entlang der Meierottostraße, der Pariser Straße und des Hohenzollerndamms eingefasst. Nördlich des Geltungsbereichs, hiervon durch die Meierottostraße getrennt, erstreckt sich eine ca. 1 ha große öffentliche Parkanlage (Gerhart-Hauptmann-Park).

Im Umfeld des Geltungsbereichs besteht beidseitig entlang der Bundesallee eine durch Verwaltungs- und Büronutzungen, aber auch durch eine anteilige Wohnnutzung geprägte kerngebietstypische Nutzungsstruktur, die jedoch, zum Teil schon wenige Grundstücke abseits der Bundesallee in eine traditionelle und hochwertige Wohn- und Mischgebietsnutzung übergeht.

Während die an das Plangebiet westlich angrenzenden Baustrukturen noch das ursprüngliche Profil der, um 1900 entstandenen, fünf- bis sechsgeschossigen Blockrandbebauung repräsentieren, sind die Bebauungen entlang der Bundesallee durch eine mit den Straßenraumerweiterungen einhergehende heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Bebauung spiegelt, wie das an der gegenüberliegenden östlichen Seite der Bundesallee gelegene dreizehngeschossige Hochhaus mit Überbauungsriegel über die Regensburger Straße, die bauzeitlich übliche, radikale Ablösung der für die Innenstadt typischen Baustrukturen um 1900 wider.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan IX-34-1

Der am 20. Oktober 1978 festgesetzte qualifizierte Bebauungsplan IX-34-1 enthält für die (seinerzeit eigenständigen) Grundstücke Bundesallee 13 und 14 und Meierottostraße 8 (-9) folgende Festsetzungen:

Bundesallee 13 und 14

Art der Nutzung: Kerngebiet

überbaubare

Grundstücksfläche,

Maß der Nutzung: Baukörperfestsetzung für eine bauliche Nutzung mit drei zulässigen Vollgeschossen, für einen Teilbereich der Bundesallee 14 mit sechs zulässigen Vollgeschossen

:

Höhenfestsetzung: Die Überbauung der Pariser Straße muss in ihrer Höhenlage (Unterkante der baulichen Anlage) einen Abstand von mindestens 3,50 m von der Höhe der Straßenoberkante einhalten.

Meierottostraße 8 -9

Art der Nutzung:	Kerngebiet
überbaubare Grundstücksfläche, Maß der Nutzung:	flächenmäßige Ausweisung, Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 2,0, zulässige Überschreitung der Geschossflächenzahl bis GFZ 2,4 durch notwen- dige Garagen, die unter der Geländeoberfläche her- gestellt werden
Zulässige Geschosszahl:	VI
Bauweise:	geschlossen
Bebauungstiefe:	15,0 m von der Baugrenze an gerechnet, Über- schreitung bis 20,0 m zulässig, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder der Ge- sundheit nicht entgegenstehen

Den gesamten Geltungsbereich betreffend wurde festgesetzt, dass

- die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen sind unzulässig.

Der Bebauungsplan setzt die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen Meierottostraße 8-9 fest und übernimmt in Form einer Baukörperfestsetzung den seit 1963 auf Grundlage des Bebauungsplans IX-34 errichteten Baukörper entlang der Bundesallee mit Überbauung der Pariser Straße.

Wie durch weitere Bebauungspläne (IX-35, IX-64, IX-191) entlang der Bundesallee wurden auch durch den Bebauungsplan IX-34 im Zuge der damaligen Verkehrsplanung u. a. die ursprünglichen Straßen- und Baufluchtlinien f. f. vom 25. November 1895 zugunsten einer Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen in der Bundesallee aufgehoben.

2.5 Verkehrserschließung

Die Straßenflächen von Meierottostraße, Pariser Straße, Bundesallee und Hohenzollerndamm sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung des Grundstücks im Geltungsbereich erfolgt über diese Straßen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 liegt am Schnittpunkt wichtiger übergeordneter innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen. Sowohl die Bundesallee als leistungsfähige Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung, als auch der Straßenzug Hohenzollerndamm - Nachodstraße als Verkehrslinie in West-Ost-Richtung besitzen eine hohe Bedeutung zur Erschließung der West-City und als überbezirkliche Verbindungen. Der Hohenzollerndamm und die Bundesallee bieten zudem nach

Westen bzw. nach Süden hin eine Anbindung an das System der Stadt- und Bundesautobahn (A100).

Der Geltungsbereich ist über den U-Bahnhof Spichernstraße an das Netz des öffentlichen Personen Nahverkehrs angeschlossen. Hier kreuzen sich die U-Bahnlinien der Richtungen Nollendorfplatz – Krumme Lanke und Osloer Straße - Rathaus Steglitz. Die Buslinie Schöneberg-Südkreuz-Zoologischer Garten verläuft ebenfalls entlang der Bundesallee. Es handelt sich insgesamt um einen innerstädtischen Standort, der sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen ist.

Über die Bundesallee in nördlicher Richtung in Verlängerung über die Hardenbergstraße zum Ernst-Reuter Platz ist der Ortsteil Charlottenburg und über die B 2/5 (Straße des 17. Juni) der Bezirk Mitte gut erreichbar. In südlicher Richtung über den Innsbrucker Platz sind die A 100 und die Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf gut erreichbar. Über den Hohenzollerndamm sind in westliche Richtung die A 100, die Ortsteile Schmargendorf und Grunewald sowie in östliche Richtung über die Nachodstraße in Verlängerung der Pallasstraße die B 1 (Hauptstraße) und weiter in Verlängerung der Yorckstraße die B96 (Mehringdamm) und die Bezirke Kreuzberg-Friedrichshain und Neukölln gut erreichbar.

2.6 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist an die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

In einem Teilbereich des Gehwegs an der Bundesallee, der im Bebauungsplan 4-19 oberhalb einer Höhe von ca. 5,0 m über Gelände als überbaubare Fläche festgesetzt werden soll, befinden sich, in einem Abstand von ca. 4 m – 6 m östlich der bisherigen Gebäudekante Bundesallee 13 u. a. Leitungen zur Gas- und Stromversorgung. Dieser Teilbereich liegt innerhalb des Kerngebiets MK 2. Für die betroffene Fläche ist im EG-Bereich ein Freihalten von Bebauung vorgesehen. Des Weiteren wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger festgesetzt.

2.7 Denkmalschutz

Auf dem Flurstück 212 (Bundesallee) befinden sich Teilbereiche des Baudenkmals Nr. 09011520 - U-Bahnhof Spichernstraße, erbaut von 1957 bis 1959 von der Bauabteilung der BVG. Für den Teilbereich des Baudenkmals, der sich im Geltungsbereich befindet, ist in die Planzeichnung eine entsprechende Kennzeichnung übernommen worden.

Für das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 und für die Teilflächen der Flurstücke 239 (Meierottostraße), 233 (Hohenzollerndamm) und die darauf befindlichen Gebäude sind keine Eintragungen in der Denkmalliste enthalten. In der direkten Umgebung des Geltungsbereiches wurden folgende Gebäude in die Denkmalliste aufgenommen:

- Pariser Straße 61, Mietshaus erbaut von 1903 bis 1904 von Gustav Bähr
- Pariser Straße 62, Mietshaus erbaut von 1900 bis 1901 von Julius Huch
- Pariser Straße 3, Mietshaus erbaut von 1900 bis 1901 von Bernhard Hellweg

2.8 Altlasten

Für das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 und Teilflächen der Flurstücke 212 (Bundesallee), 239 (Meierottostraße), 233 (Hohenzollerndamm) sind keine Einträge im Bodenbelastungskataster enthalten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung anzupassen.

Für den Bebauungsplan 4-19 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des Raumordnungsgesetzes (ROG vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch das zuletzt durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist) insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182 für Berlin; GVBl. II S. 186 für Brandenburg und Rechtsverordnung vom 27. Mai 2015, GVBl. II Nr. 24).

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche erfolgen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, der bauliche Bestand in vorhandenen Siedlungsbereichen soll erhalten und ggf. umgestaltet werden, es sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung entwickelt werden. Weiterhin soll die Siedlungstätigkeit prioritär über die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und über die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erfolgen.

Die Planungsinhalte des Bebauungsplans 4-19 berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die landesplanerischen Festlegungen des LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 3 ROG ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des integrierten Landesentwicklungsplans (LEP B-B) und der Regionalpläne. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 trifft aufgrund seiner primär strategischen Ausrichtung keine Aussagen, die unmittelbar auf den Geltungsbereich zutreffend wären.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), vom 31. März 2009 (GVBl. II 109 [Nr.13] S. 186) enthält die Ziele der Raumordnung.

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem die Kommunen großen Spielraum an Binnendifferenzierung haben. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier quantitativ nicht begrenzt. Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht begrenzt.

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist das Gebiet Kurfürstendamm / Tauentzienstraße gemäß Festlegungskarte 2 als städtischer Kernbereich gemäß Grundsatz G 4.8 Abs. 3 LEP B-B festgelegt. Für den Geltungsbereich selbst trifft die Festlegungskarte 2 keine Aussagen.

Flächennutzungsplan Berlin in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmenseetzungen der gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan für Berlin mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion eines Regionalplans und bildet den Rahmen für weitere strategische Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraße und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan Strukturbild „Räumliche Entwicklung“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 als City-Bereich innerhalb der Innenstadt dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanens 4-19 entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den regionalplanerische Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche M1 dar. M1-Flächen haben vorwiegend Kerngebietscharakter mit einer hohen Dichte (geeignet für Handelseinrichtungen, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur sowie für Wohnungen).

Der Hohenzollerndamm und die Bundesallee sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 8. Juni 2016 (ABl. Nr. 24 S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 und sein Umfeld werden folgende Teilziele, die nur für das vorliegende Planvorhaben von Belang sind, dargestellt.

Naturhaushalt / Umweltschutz

Im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel charakterisiert. Dabei werden folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung, Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen und
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19

im Vorranggebiet für Luftreinhaltung woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Emissionsminderung
- Erhaltung von Freiflächen / Erhöhung von Vegetationsanteilen

Landschaftsbild

Im Teilplan Landschaftsbild ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 als Innenstadtbereich charakterisiert. Es werden folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer, Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden,
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Erholung und Freiraumnutzung

In der Systematik der Plankarte, die Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung auflistet, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 der Stufe I (I-IV) zugeordnet. Die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen wird als unterversorgt eingeschätzt, wobei sehr hohe Anforderungen an den öffentlichen Freiraum gestellt werden und der Anteil privater bzw. halböffentlicher Freiräume minimal ist. Als umfangreiche Sofortmaßnahmen werden hier in öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen aufgeführt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Entwicklung und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung; Integration naturnah gestalteter Freiflächen in Vorgärten,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen,
- Wohnumfeldverbesserung

Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 als städtisch geprägter Raum – Innenstadtbereich eingestuft. Als Maßnahmen werden benannt:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)

Die GAK benennt Räume im Stadtgebiet, in denen erhöhter Handlungsbedarf in Sachen Natur und Landschaft besteht. Müssen negative Umweltauswirkungen kompensiert werden, hilft die GAK, geeignete Flächen für den Ausgleich zu finden. Wichtig ist dabei, dass Aufwertungen dieser Flächen möglichst vielen Schutzgütern zu Gute kommen können, also beispielsweise gleichzeitig für Boden und den Wasserhaushalt, für Tiere und Pflanzen wirksam sind und auch für den Menschen bessere Erholungsmöglichkeiten bieten.

Der Teilplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als prioritäre Flächen für Maßnahmen sowie als

Wohnquartiere der Dringlichkeitsstufen I und II innerhalb des Ausgleichssuchraums Innenstadt dar.

3.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans IX-L-5 „Wilmsdorfer Innenstadtbereich“ vom 24. Mai 2005 (GVBl. S. 349). Ziel des Landschaftsplans ist die Schaffung und Sicherung von naturhaushaltswirksamen Flächen innerhalb der bebauten Gebiete. Damit sollen bestehende ökologische Belastungen abgebaut sowie Verschlechterungen der ökologischen Situation durch weitere bauliche Verdichtung verhindert werden. Zu diesem Zweck benennt der Landschaftsplan mit dem Biotopflächenfaktor (BFF) den zu realisierenden Anteil an naturhaushaltswirksamer Fläche in Relation zu der Gesamtgrundstücksfläche bei Neubau- und Umbaumaßnahmen.

Mit der Festsetzung eines ökologischen Standards für die einzelnen Grundstücke, dem Biotopflächenfaktor (BFF), soll das Maß für ökologische Mindestanforderungen innerhalb verdichteter Baustrukturen formuliert werden. Für den Geltungsbereich ist ein Ziel-BFF von 0,3 festgesetzt. Bei einer Realisierung von Vorhaben entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans wird dieser eingehalten (s.a. Pkt. II. 3.2).

3.5 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Gewerbe und Zentren erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, beschlossen am 8. Juli 2014) dient als Orientierungsrahmen sowohl für private Investitionen als auch für öffentliche Vorhaben im Wohnungsbau und für Verbesserungen im Wohnungsbestand. Als plangebietsspezifische Aussagen im StEP Wohnen 2025 ist der Geltungsbereich als Wohnungsbaustandort mit 50 bis 249 Wohneinheiten dargestellt. Das Plangebiet ist keinem Neubaubereich oder großen Wohnungsbaustandort zugeordnet.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (Stand 2011) wurde als Fortschreibung des StEP Zentren 2020 beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Zentrenkonzept durch den Zentrumsbereich des Zentrumsbereichskerns City West (Zoo, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße) überlagert. In der Karte der zentrentragenden Stadträume ist der Geltungsbereich als zentrentragender Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, (Stand März 2011) sind der Hohenzollerndamm, die Nachodstraße sowie die Bundesallee und die Spichernstraße als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II im Bestand dargestellt. Das Zielkonzept für das Jahr 2025 sieht die Beibehaltung dieser Verkehrsfunktionen vor.

Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, letzte Aktualisierung 2007) stellt in seinen Teilplänen vorhandene Leitungen dar. Gemäß Teilplan „Gasversorgung“ liegt entlang der Pariser Straße und vor der Grundstücksteilfläche Bundesallee 14 eine Gasmittel-druckleitung. Gemäß Teilplan „Abwasser“ verläuft entlang der Pariser Straße sowie entlang der Bundesallee ein Schmutzwasserkanal. Gemäß Teilplan „Wasserversorgung“ liegt in der Pariser Straße eine Wasserversorgungsleitung DN1000.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der StEP Klima (Stand Mai 2011) liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen.

Im Stadtentwicklungsplan Klima ist der Geltungsbereich als aktuell betroffener Siedlungsraum (im Zeitschnitt von 2001 – 2010) hinsichtlich der Wärmebelastung am Tag und in der Nacht sowie als prioritärer Handlungsraum mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf hinsichtlich des Bioklimas und der Stadtbäume im Siedlungsraum abgebildet.

Zudem ist der Geltungsbereich als Fläche deren Potenziale zur Entsiegelung un bebauter Flächen auszuschöpfen sind sowie als Bereich mit Trennkanalisation und als Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad, mit einem Anteil an versiegelten Flächen von 20 - 30 % dargestellt.

Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen ist der Geltungsbereich als Handlungsraum „Mischsystem“ gekennzeichnet, in dem der Stauraum in der Mischkanalisation zu erweitern und optimal zu bewirtschaften ist.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (Stand 2011) trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen, bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine Festlegungen oder Konzepte.

3.6 Planwerke und sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärminderungsplanung

Schwellenwerte für die Lärminderungsplanung

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt in der Lärminderungsplanung für Berlin anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel verfolgt.

Da in Berlin sehr viele Straßen diese Pegel überschreiten, ist zunächst eine Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen (> 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht) erforderlich.

Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden somit zwei Stufen definiert:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden
2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Lärmaktionsplan 2008

Der Lärmaktionsplan 2008 (Stand: Januar 2009) fortgeschrieben im Lärmaktionsplan 2013-2018 (Stand: Januar 2015) formuliert Maßnahmen für 12 ausgewählte Konzeptgebiete und 8 ausgewählte Konzeptstrecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 liegt innerhalb des Konzeptgebietes Wilmersdorf. Die kurzfristigen und mittelfristigen Maßnahmenvorschläge zu Lärminderungen betreffen nicht den Geltungsbereich und wirken sich auch nicht auf diesen aus. Der Lärmaktionsplan schlägt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 keine planungsrechtlichen Festsetzungen vor. Auch wenn sich aus den Fragestellungen zu städtebaulichen Zielsetzungen keine direkten Maßnahmen für die Lärmaktionsplanung ergeben, sind diese relevant, da sie einen strategischen Umgang mit vorhandenen Lärmbelastungssituationen ermöglichen.

In die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-19 sind folgende Aspekte einer lärmarmen Stadtentwicklung eingeflossen.

Durch die Flächenausweisung eines Kerngebietes trägt der Bebauungsplan 4-19 zu einer weiteren Verbesserung der groß- und kleinräumigen Nutzungsmischung bei. Dadurch soll ein Anstieg der Gesamtverkehrsleistung vermieden werden. Durch den Bebauungsplan 4-19 wird eine bauliche Entwicklung an einem insbesondere für die Verkehrsarten des Umweltverbundes hervorragend erschlossenen Standort vorbereitet. Dies hat eine Vermeidung eines Zuwachses im Kfz-Verkehr zur Folge.

Die Nutzungszuordnung und Standortwahl lärmsensibler Wohnnutzungen erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastungen (Lärmeinwirkung der Bundesallee). Über die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird eine Nut-

zungsgliederung des Kerngebietes erreicht. Wohnungen sind nur im nördlichen Teil des Grundstücks (MK 1) allgemein zulässig, der von den Lärmeinwirkungen der Bundesallee am wenigsten betroffen ist.

Die Baukörperfestsetzungen und eine geschlossene Bauweise sichern für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs eine städtebauliche Struktur, die auf die von der Bundesallee hervorgerufenen Belastungssituation mit ruhigen, schallabgeschirmten Bereichen im Innenhof reagiert.

Zudem wird durch die textliche Festsetzung Nr. 17, geregelt, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dadurch wird eine hohe Freiflächenqualität erreicht. Somit wird den Anforderungen an eine Lärmrobustheit der Bebauung im engeren Sinn entsprochen.

Die Kerngebiete grenzen direkt an die Hauptverkehrsstraßen Bundesallee und Hohenzollerndamm an. Zur Ermittlung der Lärmbelastung im Geltungsbereich wurde ein Schallgutachten erstellt (siehe hierzu Kapitel II 3.4).

3.7 Bereichsentwicklungsplanung

Im Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung wird das im Geltungsbereich liegende Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 als Kerngebiet dargestellt.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan IX-34

Nordöstlich grenzt der am 28. August 1961 festgesetzte Bebauungsplan IX-34 an. Er wurde aufgestellt, um die Realisierung der damals vorgesehenen, kreuzungsfreien Hauptverkehrsstraßen (Bundesallee, Hohenzollerndamm, Nachodstraße, Meierottostraße und Spichernstraße) planerisch vorzubereiten. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans sind die Aufhebung der geltenden Straßen- und Baufluchtlinien sowie die Festsetzung neuer Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen. Der Bebauungsplan IX-34 wurde in Teilen durch den Bebauungsplan IX-34-1 vom 20. Oktober 1978 überplant (siehe unter Kapitel I 2.4.), der durch den Bebauungsplan 4-19 vollständig ersetzt wird.

Bebauungsplan IX-35

Südlich grenzt der am 6. Dezember 1962 festgesetzte Bebauungsplan IX-35 an. Dieser Plan schaffte die Voraussetzung für den Ausbau der Bundesallee und der angrenzenden Kreuzungsbereiche. Die vormals förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien neu festgesetzt.

Bebauungsplan IX-60

Der Bebauungsplan IX-60, festgesetzt am 14. April 1965, grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 an. Der Bebauungsplan IX-60 enthält in seinen Festsetzungen eine Verbreiterung der Meierottostraße und sichert unter anderem den städtebaulichen Bestand im Bereich der Berliner Festspiele und der Universität der Künste durch Festsetzung einer dem Kerngebiet zugeordneten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Anlagen für kulturelle Zwecke-.

Bebauungsplan IX-94

Der am 2. August 2005 festgesetzte Bebauungsplan IX-94 grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 an. Der Bebauungsplan IX-94 setzt ein Kerngebiet fest, das durch textliche Festsetzungen in den zulässigen Nutzungen gegliedert wird. Über eine differenzierte Baukörperausweisung durch Baugrenzen und die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und die zulässigen Baukörper definiert. Durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien setzt der Bebauungsplan IX-94 die öffentliche Straßenverkehrsfläche fest und definiert ein neues Baugrundstück. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan die Sicherung eines Leitungsrechtes und Gehrechtes für die Allgemeinheit vor, um die Versorgungs- und Verkehrsfunktionen der ehemaligen Regensburger Straße auf nunmehr privatem Grundstück teilweise aufrecht zu erhalten.

Bebauungsplan 4-54

Mit dem für das Grundstück Bundesallee 204-206 / Nachodstraße 14 mit Datum vom 5. Mai 2015 festgesetzten Bebauungsplan 4-54 wurde ein gegliedertes Kerngebiet festgesetzt, das eine Nutzungsverteilung von Wohnen und das Wohnen nicht störenden Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorsieht. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine die städtebauliche Situation aufwertende Neubebauung und die Wiederherstellung des Blockrandes Bundesallee - Nachodstraße unter besonderer Berücksichtigung der Ecksituation.. Die zukünftige Bebauung wird an der jeweiligen Nachbarbebauung in der Bundesallee und der Nachodstraße anschließen und deren Gebäudehöhen aufnehmen.

3.9 Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute

Ortsstatute

Für das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 und die im Geltungsbereich enthaltenen Teilflächen der Flurstücke 212 (Bundesallee), 239 (Meierottostraße), 233 (Hohenzollerndamm) gelten keine Ortsstatute.

Baulasten

Für das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 und die im Geltungsbereich enthaltenen Teilflächen der Flurstücke 212 (Bundesallee), 239 (Meierottostraße), 233 (Hohenzollerndamm) und 172 (Pariser Straße) liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Grunddienstbarkeiten

Für das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 ist in der Abteilung II des Grundbuchs eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Duldung der Errichtung und Betreibung einer Netzstation eingetragen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans IX-34-1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 realisierte Bebauung entspricht den da-

maligen Planungszielen. Die Planungen für den gesamten Kreuzungsbereich Bundesallee / Hohenzollerndamm / Nachodstraße auf Grundlage des Leitbilds der autogerechten Stadt wurden jedoch nicht vollständig umgesetzt. Die Bestandsbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen nicht mehr den heutigen bautechnischen sowie energetischen Anforderungen und haben nach einer Nutzungsdauer von mehr als drei bzw. vier Jahrzehnten einen gebäudetechnischen Zustand erreicht, der im Falle eines Gebäudeerhaltes dessen Grundsanierung erfordern würde.

Die grundlegende Erneuerung des Bestandes würde der Intention des Bezirks nach einer Rekonstruktion der an diesem Ort ursprünglich vorhandenen stadträumlichen Situation entgegenstehen. Das Bestreben des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, an dieser exponierten Stelle in der City West eine „Stadtrepatur“ zu ermöglichen, verbindet sich mit entsprechenden Absichten der Eigentümerin.

Mit einer Neubebauung werden die Ziele einer räumlichen Öffnung der Pariser Straße zur Bundesallee sowie die Rückführung der westlichen Straßenflucht der Bundesallee auf den historischen Fluchtlinienverlauf realisiert. Der Bebauungsplan bereitet eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie nach Osten in Richtung der Bundesallee vor.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 4-19 im Jahr 2004 war noch die Absicht verbunden, im gesamten Geltungsbereich eine Hotelnutzung zu ermöglichen. Diese hätte jedoch im Teilbereich nördlich der Pariser Straße Gebäudetiefen erfordert, die zu einer erheblichen Überschreitung der Abstandsflächen gegenüber der westlichen Nachbarbebauung auf den Grundstücken Pariser Straße 2 und 3 geführt hätte. Überdies wurden Konzepte entwickelt, in der Meierottostraße, entsprechend der bestehenden Wohnnutzung in deren weiteren nördlichen Verlauf, auch Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wurde das Nutzungskonzept für den Grundstücksteil Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 überarbeitet und aktualisiert. Auf Grundlage dieses Konzeptes wird mit dem Bebauungsplan ein gegliedertes Kerngebiet festgesetzt, mit dem eine differenzierte horizontale und vertikale Nutzungsverteilung von Wohnen und das Wohnen nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen erreicht werden kann.. Auf der Grundstücksteilfläche Bundesallee 14, südlich der Pariser Straße werden Nutzungen des Gewerbe-, Dienstleistungs- und Beherbergungssektors ermöglicht.

Die Nutzungsgliederung im Geltungsbereich erfolgt auch im Hinblick auf die Immissionsbelastungen der einzelnen Bereiche. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs an stark frequentierten Straßen wurde im Vorfeld ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel II 3.6). Ziel war es, eine konfliktfreie Zuordnung der einzelnen Nutzungen in die Kerngebiete (MK 1, MK 2 und MK 3) zu gewährleisten.

Im Bereich der bereits bestehenden Tiefgaragenanlage wird über eine entsprechende Festsetzung der Neubau einer Tiefgarage in einer um ca. 200 m² verringerten Größe mit Zufahrt von der Meierottostraße aus ermöglicht.

Die Baukörper orientieren sich hinsichtlich der Gebäudehöhe an den umliegenden Bestandsgebäuden und sichern planungsrechtlich eine Blockrandschließung. Somit wird eine Rekonstruktion der im Kreuzungsbereich Bundesallee Meierottostraße sowie Bundesallee / Pariser Straße und Bundesallee / Hohenzollerndamm ursprünglich vorhandenen stadträumlichen Situation ermöglicht.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Grundstücks Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 zu schaffen. Mit der über den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung soll die städtebauliche Situation aufgewertet und die Wiederherstellung der historischen Blockstrukturen durch Anpassung an die vorhandene Bauflucht in der Pariser Straße und durch Verschiebung der Bauflucht in der Bundesallee nach Osten erreicht werden. Die zukünftigen Gebäudehöhen orientieren sich an der Nachbarbebauung in der Meierottostraße, der Pariser Straße und am Hohenzollerndamm. Die Pariser Straße wird räumlich geöffnet und in Bezug auf die in der Pariser Straße vorhandenen Fluchten durch zwei Baukörper baulich ergänzt.

Mit der Festsetzung eines gegliederten Kerngebietes – MK (§ 7 BauNVO) unter Zulässigkeit von Wohnanteilen soll die Grundlage für eine diesem zentralen und sehr gut erschlossenen innerstädtischen Standort entsprechende Nutzungsvielfalt vorbereitet werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung eines Kerngebiets insbesondere der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie mit der anteiligen Zulässigkeit von Wohnen der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Für das Baugrundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO festgesetzt. Über textliche Festsetzungen wird das Kerngebiet dergestalt gegliedert, dass eine Wohnnutzung nur in den Teilgebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig ist, in denen die Einwirkung des Verkehrslärms, der von der Bundesallee und des Hohenzollerndamms ausgeht, so gering ist, dass keine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse entsteht. Zudem werden über textliche Festsetzungen diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres Störgrades eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung im Umfeld des Bebauungsplangebietes 4-19 erwarten lassen.

Über eine Baukörperfestsetzung wird die Lage der Gebäude bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den historischen Baufluchtlinien und stellt somit den historischen Stadtgrundriss im Geltungsbereich des Bebauungsplans wieder her.

Um sicherzustellen, dass sich die Baukörper in die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude einfügen, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und für den Bereich nördlich der Pariser Straße die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse.

Aus dem besonderen Grundstückszuschnitt im Eckbereich zwischen der Pariser Straße, der Bundesallee und der Meierottostraße sowie im Eckbereich zwischen der Pariser Straße, der Bundesallee und dem Hohenzollerndamm resultiert bei Aufnahme der Baufluchtlinien eine hohe Überbaubarkeit des Baugrundstücks mit einem entsprechend geringen Anteil an nicht überbaubarer Grundstücksfläche.

Um die nicht überbaubare Grundstücksfläche hinsichtlich ihrer Freiraumqualitäten aufzuwerten, werden oberirdische Garagen und Stellplätze ausgeschlossen und eine Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der Bepflanzungen festgesetzt. Den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs wird durch die Festsetzung einer durch eine Tiefgarage unterbaubaren Fläche entsprochen.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 als gemischte Baufläche M1 dar.

Die Entwicklung eines Kerngebietes im Bebauungsplan aus einer Baufläche M1 entspricht dem Regelfall.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-19 sind damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO festgesetzt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan 4-19 wird ein Angebot für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen gemacht.

Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die verkehrsgünstige Lage des Geltungsbereichs an den angrenzenden überörtlichen Straßenverbindungen sowie an zwei U-Bahnlinien und einer Buslinie begünstigt die Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen. Durch die Festsetzung eines Kerngebiets lässt sich eine hohe Nutzungsvielfalt erzielen und damit u. a. die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete mit kerngebietstypischen Einrichtungen verbessern.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzung in der Pariser Straße und der Meierottostraße wird die Festsetzung eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO durch textliche Festsetzungen auf solche kerngebietstypischen Nutzungen beschränkt, die mit den vorhandenen Nutzungsstrukturen in den angrenzenden Baublöcken vereinbar sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne im Baugebiet ausnahmsweise zulässige Nut-

zungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind oder allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne im Baugebiet zulässige Nutzungen nur in bestimmten Geschossen zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Folgende Nutzungen sind im Kerngebiet (MK 1, MK 2 und MK 3) nicht zulässig:

- die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) - siehe textliche Festsetzung Nr. 2,
- die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) - siehe textliche Festsetzung Nr. 4,
- die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) - siehe textliche Festsetzung Nr. 5.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sollen im Kerngebiet MK 3 nicht zulässig sein - siehe textliche Festsetzung Nr. 7.

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind im Kerngebiet (MK 1, MK 2 und MK 3) nur ausnahmsweise zulässig:

- die allgemein zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) - siehe textliche Festsetzung Nr. 3.

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Kerngebiet MK 1 allgemein zulässig:

- die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) im Kerngebiet MK 1 - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.

Zudem sind im Kerngebiet (MK 1, MK 2 und MK 3) die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nur im 1. Vollgeschoss zulässig - siehe textliche Festsetzung Nr. 1.

Aufgrund der differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung in dem im Zusammenhang zu betrachtenden Kerngebiet (MK1,2 und 3), einschließlich der allgemeinen Zulässigkeit der Wohnnutzung im MK 1, der ausnahmsweisen Zulässigkeit im MK 2 nach entsprechender Einzelfallprüfung und dem Ausschluss der Wohnnutzung im MK 3, ergibt sich ein angemessenes Verhältnis von kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 1 und 2 BauNVO und einem zulässigen Wohnanteil von ca. 30%. Die allgemeine Zweckbestimmung bezogen auf das gesamte Kerngebiet ist gewahrt. Die allgemein zulässigen Nutzungen im Kerngebiet werden zum überwiegenden Teil weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften

Textliche Festsetzung Nr. 1:

„In den Kerngebieten sind Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nur im 1. Vollgeschoss zulässig.“

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung in den Kerngebieten die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften in ihrer Zulässigkeit auf das 1. Vollgeschoss beschränkt.

Die vorhandene städtebauliche Struktur im Umfeld des Geltungsbereichs (vor allem der Bereich zwischen Meierottostraße / Fasanenstraße / Hohenzollerndamm und Bundesallee) ist durch eine historisch gewachsene, horizontale Nutzungsmischung - mit Wohnen und der Nutzung durch freie Berufe in den oberen Geschossen sowie vornehmlich kleinteilige Geschäfts- und Gastronomienutzungen in den Erdgeschossen - geprägt. Diese wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 in ihrer städtebaulichen Funktion gestärkt und weiter geführt. Kerngebietstypische Schank- und Speisewirtschaften können aufgrund ihres in der Regel überörtlichen Einzugsbereiches flächenmäßig sehr groß werden.

Eine Einschränkung der Zulässigkeit insbesondere von Schank- und Speisewirtschaften rechtfertigt sich daraus, dass von diesen Nutzungen in der Regel eine Lärmeinwirkung auf die umliegenden überwiegend durch Wohnen geprägten Bereiche und die möglichen Wohnanteile (im MK 1 und MK 2) im Geltungsbereich ausgeht. Schank- und Speisewirtschaften erfordern einen Lieferverkehr, der sich aufgrund des hiervon verursachten Lärms vor allem in den frühen Morgenstunden negativ auf umliegende Nutzungen auswirkt. Des Weiteren sind Schank- und Speisewirtschaften in der Regel auch nach 22:00 Uhr geöffnet, so dass sich im sensiblen Nachtbereich Lärmeinwirkungen für die umliegenden Wohnnutzungen ergeben.

Die Zulässigkeit ausschließlich im 1. Vollgeschoss ermöglicht einen separaten straßenseitigen Eingang für die Schank- und Speisewirtschaften, so dass die Treppenhäuser zur Erschließung der darüber liegenden Nutzungen weitgehend vor öffentlichem Publikumsverkehr geschützt sind.

Die Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften auf das 1. Vollgeschoss gewährt eine grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit dieser Betriebsformen im Geltungsbereich. Dies gilt i.Ü. auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der Gebietscharakter eines Kerngebiets bleibt insofern gewahrt.

Ausschluss der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten

Textliche Festsetzung Nr. 2:

„In den Kerngebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.“

Für die Kerngebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 2 die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann insbesondere zu Veränderungen des Miet- und Kaufpreisgefüges führen und durch eine negative Imagemwirkung die hier angestrebte Mischung eines Kerngebietes mit zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung erschweren. Vergnügungsstätten werden deshalb ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll weiterhin dazu beitragen, dass gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im Umfeld nicht gestört werden und sich die Struktur des Kerngebietes und sein Erscheinungsbild nicht nachteilig verändern.

Vergnügungsstätten wie Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Sexshops mit Videokabinen, Diskotheken oder Spielhallen, Wettbüros sowie Swingerclubs sind in der Regel von Unruhe vor allem in den Abend- und Nachtstunden geprägt und sind daher als Störfaktoren für die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich und in den unmittelbar angrenzenden Gebieten zu betrachten. Sowohl die Nutzung selbst, als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (i. d. Regel auffällige Werbung mit Lichtreklamen, zugeklebte Erdgeschosszonen und ähnliches) sind mit dem Nutzungsgefüge nicht vereinbar. In den Kerngebieten wären aufgrund der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche auch großflächige Vergnügungsstätten möglich, was aufgrund ihres in der Regel überörtlichen Einzugsbereiches zu einer entsprechenden Erhöhung des Kfz-Verkehrs führen würde, womit sich die bereits vorhandene Verkehrsbelastung, insbesondere in den Abendstunden, die durch Besucher der benachbarten überregional bedeutsamen Veranstaltungsorte wie der „Berliner Festspiele“ und der „Bar jeder Vernunft“ mit verursacht werden, erhöhen würde.

Durch die erfahrungsgemäß hohen Renditen dieser Einrichtungen entstehen Verdrängungseffekte zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu einem Imageverlust und / oder zu Konflikten mit den bestehenden und beabsichtigten Nutzungen führen. Bei der Beurteilung der städtebaulichen Situation muss hinsichtlich der Auswirkungen sowohl vom Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch von der im Bestand überwiegend durch Wohnen geprägten näheren Umgebung ausgegangen werden. In der näheren Umgebung, in der Pariser Straße und Meierottostraße befinden sich zu großen Anteilen schützenswerte Wohnnutzungen.

Im nordwestlich der Meierottostraße gelegenen Block befindet sich am nördlichen Rand der Gerhart-Hauptmann-Park und an der Bundesallee das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Joachimthalschen Gymnasiums, in dem heute Teilbereiche der Universität der Künste und eine Musik- und Stadteilbibliothek untergebracht sind. Zum Gebäudeensemble des Joachimthalschen Gymnasiums gehört auch das ehemalige Lehrerhaus am Fasanenplatz, in dem eine Kindertagesstätte untergebracht ist. Zudem befindet sich zwischen Schaper- und Meierottostraße das Haus der Berliner Festspiele. Das Gelände stellt einen wichtigen Standort für Bildung, Kultur und Wissenschaft dar, dessen Imagemwirkung über die bezirklichen Grenzen hinausgeht.

Auch aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes gegenüber dem Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-19 werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die vorhandene, historisch geprägte, stadtteiltypische Nutzungsmischung wird erhalten und gestärkt. Eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets soll ver-

hindert, Imageverluste, Verdrängungen und Nutzungskonflikte sollen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

Das Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist planungsrechtlich überwiegend als Mischgebiet eingestuft; in diesem sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Im näheren Umfeld sind bereits Vergnügungsstätten vorhanden. Diese sollen in ihrer Anzahl nicht durch zusätzliche kerngebietstypische Vergnügungsstätten erhöht werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus den vorgenannten Gründen nicht mit den Planungszielen vereinbar.

Die Konfliktbewältigung ist bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vollzogen und wird nicht auf die Genehmigungsebene verlagert. Somit ist keine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wurde auch in die angrenzenden Bebauungsplänen (u. a. IX-94 und 4-54) aufgenommen, so dass diesbezüglich konsistente planerische Festsetzungen erfolgen. Eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets wird verhindert, Imageverluste, Verdrängungen und Nutzungskonflikte werden eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 3:

„In den Kerngebieten können die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung, zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe in den Kerngebieten (MK 1, MK 2, MK 3) aus städtebaulichen Gründen nur ausnahmsweise zugelassen.

Die historisch gewachsene, horizontale Nutzungsmischung im Bereich zwischen Meierottostraße / Fasanenstraße / Hohenzollerndamm und Bundesallee, in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches ist in den oberen Geschossen durch Wohnnutzung und der Nutzung durch freie Berufe sowie durch Geschäfts- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss geprägt. Diese städtebauliche Struktur wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 in ihrer städtebaulichen Funktion gestärkt und weiter geführt. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie sich in die städtebauliche Struktur der Umgebung sowie hinsichtlich des Nutzungsgefüges - insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnnutzung - einfügen. Über die Regelung in Form einer ausnahmsweisen Zulässigkeit kann in Form einer Einzelfallprüfung ein auch bei nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben möglicherweise vorhandenes Störpotential (z.B. nächtliche Betriebszeiten und Anlieferverkehr) für das gewachsene Umfeld und die Nutzungen ausgeschlossen werden.

Ausschluss der allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie der ausnahmsweise zulässigen Tankstellen

Textliche Festsetzung Nr. 4:

„In den Kerngebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.“

Über die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt im Hinblick darauf, dass sich diese Nutzungsart nachteilig auf die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich und im benachbarten Umfeld auswirken würde. Tankstellen, in der Regel mit Tag- und Nachtbetrieb, werden von einem großen Kundenkreis unter anderem auch wegen ihres Beisortiments und ihren Werkstätten aufgesucht und tragen daher in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs bei.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

„In den Kerngebieten sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

Neben den o.g. Gründen für einen Ausschluss von Tankstellen werden eigenständige Tankstellen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da die mit diesen Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild einer Blockrandbebauung vereinbar sind. Hinzu kommt, dass Tankstellen aufgrund ihres Flächenverbrauchs weitere Nutzungen im Geltungsbereich ausschließen würden.

Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Tankstelle befindet sich in der Bundesallee 200, damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Allgemeine Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen - § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet MK 1

Textliche Festsetzung Nr. 6:

„Im Kerngebiet - MK1- sind Wohnungen allgemein zulässig.“

Im Kerngebiet MK 1, im nördlichen Teil des Geltungsbereiches an der Bundesallee 13 / Meierottostraße 8, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, in Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld, die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen allgemein zulässig. Damit wird im Interesse des Gemeinwohls, parallel zur Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in einem Teilbereich die Schaffung von dringend benötigten Wohnungen ermöglicht. Die Schaffung von Wohnraum trägt weiterhin zur Vermeidung von Monostrukturen und zur Vitalisierung des Standortes bei. Die Stärkung der Wohnfunktion im Kerngebiet führt zu einer Belebung der Innenstadt, insbesondere an Wochenenden und nach Ladenschluss.

Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird in

Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 das Kerngebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen gegliedert. Wohnungen sind im MK 1 allgemein und im MK 2 ausnahmsweise und im MK 3 nicht zulässig. Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen lediglich im vergleichsweise ruhigeren Bereich des MK 1 (bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit im MK 2 und einem Ausschluss von Wohnungen im stark belasteten Kerngebiet MK 3) bleibt die mögliche Wohnnutzung aufgrund der damit verbundenen Beschränkung auf einen Teilbereich den kerngebietstypischen Nutzungen unterordnet. Über die Nutzungsdifferenzierung wird der Gebietscharakter des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO gewahrt. Die Festsetzung der Teilfläche des MK 1 als Kerngebiet erfolgt mit dem Ziel, auch diesen Bereich als Teil eines bezüglich der Nutzungsstruktur über die Nutzungsmöglichkeiten etwa eines Mischgebiets hinausgehenden vielfältig genutzten Standorts zu entwickeln.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können gesunde Wohnverhältnisse nur in Bereichen mit vergleichsweise geringerer Emissionsbelastung gewahrt werden. Die Wohnnutzung kann daher nur im Kerngebiet MK 1 erfolgen, in dem insbesondere im Hinblick auf die Schallemissionen der Bundesallee gesunde Wohnverhältnisse realisierbar sind. Über die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 wird sichergestellt, dass im Geltungsbereich nur Nutzungen zulässig sind, deren Störgrad als „nicht wesentlich störend“ beurteilt wird. Somit wird erreicht, dass die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen sich nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken.

Neben der Berücksichtigung der Lärmsituation sind eine ausreichende Belüftung und Besonnung zu gewährleisten. Durch die Anordnung der Baukörper, eine geeignete Grundrissgestaltung bzw. Maßnahmen zum passiven Schallschutz muss sichergestellt werden, dass eine Wohnnutzung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht. Bei der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet ist die Abwägung im Hinblick auf die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften zur Vermeidung städtebaulicher Missstände von Bedeutung. Lediglich im nördlichen Teilbereich der Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 werden geringfügige Unterschreitungen der Abstandsflächen zugelassen (Überlagerung der Abstandsflächen um 0,42 m² und 1,27 m²; siehe hierzu Kapitel II 3.2).

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen - § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet MK 3

Textliche Festsetzung Nr. 7:

„Im Kerngebiet - MK3 sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

Im Kerngebiet MK 3, auf dem Grundstücksteil Bundesallee 14, werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen werden im Kerngebiet MK 3 aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen, da der Standort im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen Bundesallee und Hohenzollerndamm vergleichsweise stark mit Emissionen belastet ist. Das Schallgutachten (siehe Kapitel II. 3.6) stellt für den Grundstücksteil Bundesallee 14 (Immissionsorte B 15 bis B 20) die höchsten Belastungswerte mit Überschreitungen der Orientierungswerte

te für Kerngebiete nach DIN 18005 von bis zu 9,3 dB(A) tags und 5,7 dB(A) nachts, verursacht durch den Verkehrslärm, fest. Auf der Teilfläche des MK 3 wären aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts Grundrisse von Wohnungen unter Gewährleistung von lärmabgewandten Aufenthaltsräumen nicht realisierbar. Über die Gliederung der Kerngebiete wird sichergestellt, dass eine Wohnnutzung in den durch Emissionen geringer belasteten Teilbereichen verortet wird.

Stellplätze und Garagen

Textliche Festsetzung Nr. 8:

„In den Kerngebieten sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.“

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird sichergestellt, dass die rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen von oberirdischen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Eine Errichtung oberirdischer Stellplätze und Garagen ist mit dem städtebaulichen Konzept und der angestrebten qualifizierten Begrünung des Blockinnenbereichs nicht vereinbar. Die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die über die textliche Festsetzung Nr. 17 gesicherte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Ziel der Festsetzung ist es, die begrenzten oberirdischen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zusammenhängende Grünbereiche zu entwickeln, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen und sich positiv auf das Arbeits- und Wohnumfeld auswirken.

Zur möglichen Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage werden im nördlichen Grundstücksteil Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 Flächen für die Unterbauung durch eine eingeschossige Tiefgarage zeichnerisch festgesetzt. die im Hofbereich über die Kontur der Baukörper hinausgeht. Gegenüber der Bestandstiefgarage wird die Unterbauung des Grundstücks um ca. 200 m² verringert. Über die Möglichkeiten einer Unterbringung in der Tiefgarage hinaus sind ggf. oberirdisch erforderliche Stellplätze für Gehbehinderte sowie Fahrradstellplätze ausnahmsweise auf Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Werbeanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 9

„In den Kerngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung sind nicht zulässig.“

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Damit soll verhindert werden, dass im Geltungsbereich an den das Stadtbild prägenden Gebäudefassaden mit einem sich hieraus ergebenden besonderen Gestaltungsbedarf Werbeanlagen für ortsfremde Unternehmen bzw. Produkte installiert werden, die zu einer wesentlichen Störung des Stadtbildes führen würden. Durch die Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung können Gewerbetreibende vor Ort weiterhin auf ihre Betriebe bzw. auf ihre Produkte hinweisen. Darüber hinaus sollen Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB ausgeschlossen werden. Damit soll die Anordnung u. a. von frei stehenden Werbetafeln - insbesondere entlang der Bundesallee - vermieden werden, die aufgrund

ihrer negativen Auswirkungen auf das Stadtbild ebenfalls nicht gewünscht sind. Angesichts ihrer Funktion als übergeordnete Hauptverkehrsstraße bietet sich die Bundesallee als für Werbung prädestinierter Standort an. Die textliche Festsetzung Nr. 9 dient dazu, eine negative Beeinträchtigung des Ortsbilds zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird das Maß der baulichen Nutzung mittels Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 und mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (OK), der Traufhöhe (TH) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Kerngebiet MK 3 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mittels Baukörperfestsetzung und mit den Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen (OK) und der Traufhöhe (TH) bestimmt. Der Verzicht auf die Festsetzung einer zulässigen Vollgeschossezahl für das MK 3 begründet sich daraus, dass aufgrund des vorliegenden Grundstückszuschnitts das Erfordernis zur Errichtung eines Nichtvollgeschosses oberhalb der festgesetzten Traufhöhe städtebaulich nicht ableitbar ist. Das grundsätzliche Erfordernis einer Ausbildung des obersten Geschosses als zurückgestaffeltes Geschoss ist aufgrund der Festsetzung von Traufhöhe und Oberkante aber sichergestellt.

Die in der Planzeichnung bestimmten Flächen der Baukörper stellen zusammen mit der Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (MK 1 und MK 2) bzw. der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen Festsetzungen im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl gemäß § 19 und § 20 BauNVO dar.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen erfolgt durch Baugrenzen (Baukörperfestsetzung). Damit wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche von der überbaubaren Grundstücksfläche abgegrenzt.

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V mit den §§ 16, 19 und 23 BauNVO zur ausreichenden Klarstellung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der über Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Fläche entspricht.

Durch die Baukörperfestsetzung wird im nördlichen Teilbereich sichergestellt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten werden und eine Neubebauung straßenbegleitend erfolgt. Für das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 errechnet sich aus den Baukörperfestsetzungen eine zulässige Grundfläche von 2.470 m².

Entlang der Meierottostraße, der Pariser Straße sowie entlang des Hohenzollerndamms werden die zum Teil durch die Bebauungspläne IX-34 und IX-34-1

aufgehobenen historischen Straßen- und Baufluchtlinien (f.f. 25. November 1895) übernommen und als Baugrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt und jeweils, der Bauflucht folgend, in östliche Richtung verlängert. Die historische Flucht kann hierdurch wieder aufgenommen werden. Im Bereich der Meierottostraße kann die vorhandene Vorgartenzone erhalten bleiben.

Die Festsetzung der vorderen Baugrenze in Orientierung an der historischen Straßen- und Baufluchtlinie der Meierottostraße, der Pariser Straße und des Hohenzollerndamms erfolgt über die im bestehenden Bebauungsplan IX-34-1 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie hinaus, weiter in östliche Richtung. Die im Bebauungsplan festgesetzte östliche Straßenbegrenzungslinie zur Bundesallee verläuft entlang der historischen Straßenbegrenzungslinie.

Eine Vollziehbarkeit der vorliegenden Planung ist insofern gesichert, als die hierfür erforderliche Übertragung der öffentlichen Flächen mit den Eigentümern des zu arrondierenden Privatgrundstücks abgestimmt und das formale Verfahren hierfür bereits eingeleitet ist.

Baukörperfestsetzung

In den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 errechnet sich die Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO aus den, für die künftigen Baukörper getroffenen, Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. in diesem Fall aus den allseits mit Baugrenzen umschlossenen Flächen. Für die Kerngebiete werden Baugrenzen festgesetzt, die im Zusammenhang mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise - g -, einen Baukörper ermöglichen, der an die angrenzende Blockrandbebauung der Pariser Straße anschließt und durch eine Bebauung an der Grenze zum Grundstück Meierottostraße 7 eine zukünftige Blockrandschließung vorbereitet.

Die über Baugrenzen festgesetzte zulässige Baukörpertiefe beträgt für den Baukörper nördlich der Pariser Straße (MK 1, MK 2), entlang der Pariser Straße und der Bundesallee 14,5 m sowie entlang der Meierottostraße bis auf einen im Hofbereich zurückspringenden Teilbereich mit einer Tiefe von 11,5 m, gleichfalls 14,5 m. Südlich der Pariser Straße ergibt sich aus den die Grundstücksfläche allseits umschließenden Baugrenzen und der Festsetzung der geschlossenen Bauweise - g -, dass der Grundstücksteil Bundesallee 14 in voller Tiefe überbaubar ist. An dieser städtebaulich besonderen Situation wird mit der vorgesehenen Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, an die Brandwände der Nachbargebäude Pariser Straße 63 und Hohenzollerndamm 2 anzubauen und einen Baukörper zu errichten, welcher den Baublock zur Bundesallee hin im Sinne einer weitgehenden Wiederherstellung des historischen Stadtraumes schließt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen im bisherigen Straßenland wird die straßenbegleitende Baugrenze nördlich der Pariser Straße entlang der Bundesallee im Erdgeschoss um 4,7 m hinter die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und über die textliche Festsetzung Nr. 19 ein Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmenseigentümer festgesetzt. In zwei Nebenzeichnungen erfolgt die Festsetzung der vom Erdgeschoss abweichenden Teile der Baukörper nördlich bzw. südlich der Pariser Straße oberhalb der Höhe von 39,5 m über NHN durch Baugrenzen, bzw. in Teilbereichen von Baulinien. Über die Baulinien an den Baukörpern beiderseits der Pariser Straße wird eine Auskragung der Baukörper oberhalb der Höhe von

39,5 m über NHN von 1,5 m zwingend festgesetzt, um die Lärmeinwirkung von der Bundesallee auf die Bestandsgebäude der Pariser Straße zu mindern. (siehe auch Kapitel II. 3.4)

Zulässige Grundfläche – GR – gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der über Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Fläche entspricht; die durch die Baugrenzen bestimmten, überbaubaren Grundstücksflächen können vollständig mit baulichen Anlagen überbaut werden. Eine numerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche der vorgenommenen Baukörperfestsetzung ist damit nicht erforderlich.

Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen errechnet sich für die Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 und für die Grundstücksteilfläche Bundesallee 14 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 nach § 19 Abs. 2 BauNVO.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in Kerngebieten von 1,0 wird auf der Grundstücksteilfläche Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 mit der GRZ von 0,55 unterschritten. Auf der Grundstücksteilfläche Bundesallee 14 wird die Obergrenze von 1,0 ausgenutzt.

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Eine Überschreitung der GRZ von 0,55 für den Grundstücksteil Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 vom Hundert zugelassen werden, das entspricht einer GRZ von bis zu 0,82, die Überschreitung ist höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO errechnet sich aus den Festsetzungen der überbaubaren Grundflächen (§ 19 Abs. 2 BauNVO) sowie der Fläche für eine mögliche Tiefgarage eine GRZ von 0,85.

Damit wird die zulässige GRZ von 0,8 für das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingehalten.

Textliche Festsetzung Nr. 11:

"Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden."

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im vorliegenden Fall für das verfolgte städtebauliche Konzept nicht ausreichend; daher soll über die textliche Festsetzung Nr. 11 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V mit den § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist erforderlich, um auf dem Grundstück Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 trotz der besonderen städtebaulichen Ecksituation für die blockrandständige Bebauung als Blockabschluss die Realisierung einer ausreichend dimensionierten Tiefgarage und in einem geringen Umfang ggf. erforderlicher Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage un bebauter Flächen sowie zur Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht (textliche Festsetzung Nr. 17) stellt sicher, dass keine nachteiligen Wirkungen auf Grund und Boden eintreten und die verbleibenden Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden. Zudem wird gewährleistet, dass für die Herstellung eines gemäß § 8 BauOBln erforderlichen Kinderspielplatzes geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Biotopflächenfaktor

Die ermittelten Kennwerte zu den Grundflächenzahlen sind auch im Verhältnis zum Biotopflächenfaktor (BFF) zu sehen, der den Flächenanteil eines Grundstückes benennt, der für Pflanzflächen dient oder sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt. Der Landschaftsplan IX-L-5 „Wilmersdorfer Innenstadtbereich“ bestimmt für die Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 einen Ziel-Biotopflächenfaktor von mindestens 0,3. Für die Ebene des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob und unter welchen Umständen ermöglichte Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB unter Beachtung der Festsetzungen des Landschaftsplans IX-L-5 verwirklicht werden können. Dabei sind insbesondere die durch den Bebauungsplan zugelassenen Grundflächen, die Festsetzungen zur möglichen Unterbauung und zur Begrünung von Frei- und Dachflächen zu untersuchen. Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich werden von der Betrachtung ausgenommen, da Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB hier nicht zulässig sind.

Für die festgesetzten Kerngebiete mit einer Größe von insgesamt 3650 m² ermöglicht der Bebauungsplan die Bebauung auf einer Grundfläche von 2.470 m². Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann eine Fläche von 716 m² mit einer Tiefgarage unterbaut werden. 300 m² Grundstücksfläche werden weder über- noch unterbaut (50% dieser Fläche wird auch von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO freigehalten). Bei Zugrundelegung der maximal zulässigen baulichen Nutzung des Baugrundstücks und gemäß den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans (Erdüberdeckung der Tiefgarage von mindestens 80 cm Stärke, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von

§14 BauNVO mit einem Anteil von angenommenen 20%, Begrünung von 60% der Dachflächen) errechnet sich für die Flächen der festgesetzten Kerngebiete ein Biotopflächenfaktor von 0,41 so dass die Vorgabe des Landschaftsplans IX-L-5 eingehalten wird.

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

Die mögliche Geschossfläche im Bebauungsplan errechnet sich aus den Baukörperfestsetzungen i. V. mit den Festsetzungen der zulässigen sechs Vollgeschosse (MK 1, MK 2) bzw. der zulässigen Oberkante (OK) und der sich hieraus ergebenden möglichen Geschosshöhe der baulichen Anlage (MK 3).

Für die Grundstücksteilfläche Bundesallee 14 (MK 3) wird durch Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlage (OK) von 61,0 m über NHN, dies entspricht 26 m über Gehwegniveau, sowie der Traufhöhe von 56,5 m über NHN, dies entspricht 21,5 m über Gehwegniveau, die Höhenlage des obersten Vollgeschosses definiert. Unter Berücksichtigung der Regelungen bezüglich eines Mindestmaßes der lichten Höhe von Räumen gemäß § 48 (1) BauOBl und unter Annahme einer Geschosshöhe von 3,5 m könnte ein Gebäude mit sieben Vollgeschossen ermöglicht werden. Die Errichtung eines weiteren Geschosses oberhalb des siebten Vollgeschosses ist aufgrund der Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlage (OK) nicht zulässig.

Für die Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 errechnet sich hieraus eine Geschossflächenzahl von 3,6 und für die Grundstücksteilfläche Bundesallee 14 eine Geschossflächenzahl von 7,0.

Überschreitung der Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nachfolgende Obergrenzen im Kerngebiet nicht überschritten werden: Grundflächenzahl (GRZ) 1,0, Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0.

Die Obergrenze der GRZ in Kerngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,0 wird mit der GRZ von 0,55 für den nördlichen Grundstücksteil Bundesallee 13, / Meierottostraße 8 und mit der GRZ von 1,0 für den südlichen Grundstücksteil Bundesallee 14 eingehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 errechnet sich für den nördlichen Grundstücksteil Bundesallee 13, / Meierottostraße 8 eine GFZ von 3,6. Für den südlichen Grundstücksteil Bundesallee 14 ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 7,0. Damit wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO in Kerngebieten von GFZ 3,0 für Kerngebiete in beiden Grundstücksteilen überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten 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.

Städtebauliche Gründe gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans (beide Teilbereiche betreffend) ist aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Das Vorhaben berücksichtigt die umliegende Bebauung sowie die räumliche Besonderheit des Grundstückszuschnitts und verfolgt das städtebauliche Ziel, historische geschlossene Blockrandstrukturen wiederherzustellen.
- Das Vorhaben folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es dient der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen im Straßenland), wodurch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Zentrums gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Somit ist eine intensive Ausnutzung dieses innerstädtischen, gut erschlossenen und bereits baulich genutzten Grundstücks geboten.
- Dem Bebauungsplan liegt als wesentliche Zielstellung unter Einbeziehung derzeitigen Straßenlandes die Schaffung einer geschlossenen straßenbegleitenden Raumkante zur Bundesallee zu Grunde, die sich im Sinne der Stadtreparatur an der innenstadttypischen Blockrandbebauung orientiert und der Wiederherstellung der historischen Straßensituation unter Aufnahme der Fluchten in Verlängerung der Bundesallee dient.
- Durch die Citylage des Geltungsbereichs eignet sich das Gebiet für eine dichte Kerngebietsnutzung. Im innerstädtischen, durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossenen Kerngebiet, werden Ansiedlungsmöglichkeiten für Kerngebietsnutzungen wie Dienstleistung, Handel, Hotel und gleichzeitig ein untergeordnetes Angebot an Wohnungen geschaffen, um die historisch gewachsene Nutzungsmischung zu stärken und eine blockrandständige städtebauliche Struktur wiederherzustellen.
- Das Vorhaben dient der Stadtreparatur und Lückenschließung. Die Inhalte des Bebauungsplans ermöglichen eine Öffnung des Straßenraums der Pariser Straße sowie die Wiederherstellung des Blockrands unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen und Baukörperiefen der Bestandsgebäude im westlichen Umfeld.
- Die stadträumliche Lage des Grundstücks Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 ist durch den Straßenraum Bundesallee – Spichernstraße – Hohenzollerndamm – Nachodstraße geprägt. Gleichzeitig markiert das Grundstück den Beginn der in Richtung Westen größtenteils noch durch Altbauten der Entstehungszeit um 1900 geprägten Wilmersdorfer Wohnviertel. Die Bebauung wird sowohl der Gestaltung des, durch die vorgenannten Verkehrsachsen geprägten, städtebaulichen Raums des Spichernplatzes östlich des Geltungsbereichs dienen, als auch einen Übergang zu dem sich westlich anschließenden Quartier zwischen Bundesallee und Uhlandstraße markieren.

Der östlich angrenzende Bebauungsplan IX-94 sieht für den Standort der Investitionsbank Berlin eine GFZ von 4,2 vor. Im Geltungsbereich des südöstlich angrenzenden Bebauungsplans 4-54 wird mit den getroffenen Festsetzungen eine GFZ von 4,6 ermöglicht. Mit einer Geschossflächenzahl von 3,6 fügt sich der Baukörper auf dem nördlichen Grundstücksteil Bundesallee 13, /

Meierottostraße 8 in die Dichtestruktur der an die Bundesallee angrenzenden umgebenden Baustruktur ein.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-19 wird die Grundlage für eine Blockrandbebauung geschaffen, die an die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden städtebaulichen Blöcke anschließt und die sich harmonisch in den städtebaulichen Kontext des Ortsteils Wilmersdorf einfügt. Eine verdichtete Ausnutzung der Grundstücke ist auf den benachbarten Grundstücken im Bereich der Meierottostraße und der Pariser Straße vorgeprägt. Für die Blockrandbebauung, in Ergänzung eines Altbaubestandes, ist ein entsprechend hohes Nutzungsmaß erforderlich.

Die zulässige Höhe und Geschossigkeit der Bebauung sichern den Anschluss an die bestehende Bebauung der Nachbargrundstücke in der Meierottostraße, der Pariser Straße und dem Hohenzollerndamm. Die Einhaltung der nach § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze der Geschossflächenzahl von 3,0 in Kerngebieten würde an diesem Standort eine städtebauliche Struktur nach sich ziehen, die sich nicht in die Umgebung einfügt und nicht der städtebaulichen Verbindung der angrenzenden Quartiere dient. Die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO zur zulässigen Geschossflächenzahl ist insofern erforderlich.

Zudem begründen für den nördlichen Teilbereich folgende städtebauliche Gründe eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO:

Durch die Festsetzung einer Blockrandbebauung wird im nördlichen Teilbereich die Errichtung von Gebäuden mit gut belichteten und besonnten Arbeitsstätten und Wohnungen vorbereitet und die Freihaltung des Blockinnenbereichs ermöglicht.

Bei dem nördlichen Teilbereich handelt es sich, wie beim südlichen um ein Eckgrundstück, was aufgrund dessen bereits zu einer höheren Baudichte als bei sonstigen Grundstücken in einem Straßenabschnitt führt. Zum Erreichen der angestrebten Blockschließung und zur Schaffung einer offenen Hofsituation wird hier der Anschluss an die bestehende Brandwand des Hauses Pariser Straße 2 erforderlich. Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Schließung des Innenhofes im nördlichen Grundstücksteil Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 in Höhe der Nachbarbebauung wird eine ruhige Wohnlage auch im übrigen Blockinnenbereich der benachbarten Grundstücke Pariser Straße 2 und 3 erreicht. Der Anbau an die Pariser Straße 2 verdeckt die unansehnliche Brandwand und wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus.

Für den südlichen Grundstücksteil - Bundesallee 14 liegt im Hinblick auf die Lage im Stadtraum, seine Größe und den Grundstückszuschnitt eine besondere Situation vor: Der Grundstücksteil bildet den Abschluss des Blockes und grenzt bei Grundstücksabmessungen von ca. 25 x 35 x 23 m, 3-seitig an den Straßenraum an. Dieser Grundstücksteil stellt angesichts des Zuschnitts und der geringen Größe von rd.780 m² eine Sondersituation im Innenstadtbereich dar. Unter der Berücksichtigung der erforderlichen Bautiefen ist die Ausbildung einer herkömmlichen Blockrandschließung nicht möglich. Eine lediglich zu einer Straßenfront orientierte Bebauung würde zwar zu einer Reduzierung der Dichtewerte führen, aber nicht den städtebaulichen Anforderungen genügen. Den städtebaulichen Zielen der Stadtreparatur und der Verbesserung des Stadtbildes kann an diesem stadträumlich besonderen Ort nur mit der Planung eines Kopfbaus entsprochen werden, der an die Bebauung Hohenzol-

lerndamm 62 und Pariser Straße 63 höhengleich anschließt und somit unansehnliche Brandwände verdeckt. Das Ziel des Bebauungsplans, die Wiederherstellung der ursprünglichen Blockrandbebauung – hier in der besonderen Ausprägung als Kopfbau, kann somit nur mit einer erhöhten Baudichte – in diesem Fall einer GFZ von 7,0 erreicht werden.

Insofern liegt im südlichen Teilbereich eine städtebauliche Sondersituation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik vor, die nicht in jeder beliebigen örtlichen Lage anzutreffen ist.

Ausgleichende Umstände

Eine Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO muss durch Umstände (bereits) ausgeglichen sein oder durch (noch zu treffende) Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist bzw. wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Im vorliegenden Fall werden beide Anforderungen erfüllt.

Für den nördlichen wie für den südlichen Teilbereich liegen folgende ausgleichende Umstände bereits vor, durch die eine Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeglichen wird:

Die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Gebäude werden in unmittelbarer Nähe zum Gerhart-Hauptmann-Park mit seinen Freizeit- und Erholungsangeboten geschaffen. Der Gerhart-Hauptmann-Park ist als öffentliche Grünfläche öffentlich rechtlich gesichert und jederzeit zugänglich.

Auch die verkehrlich außerordentlich begünstigte Lage des Standorts mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch den ÖPNV mit unmittelbar zugeordnetem Zugang zu zwei U-Bahnlinien und einer Vielzahl von Versorgungseinrichtungen, die zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden können, kann als ausgleichender Umstand angeführt werden.

Das Vorhaben profitiert von den im näheren Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. der Kindertagesstätte am Fasanenplatz.

Ausgleichende Maßnahmen

Neben den bereits vorhandenen ausgleichenden Umständen sind darüber hinaus mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich des nördlichen Grundstücksteil Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 folgende ausgleichende Maßnahmen verbunden:

- durch die Baukörperausweisung entstehen auf dem Grundstücksteil Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich.
- über die textliche Festsetzung Nr. 8 werden oberirdische Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, wodurch zusammenhängende Grünbereiche ermöglicht werden, die die Qualität der Freiflächen erhöhen.
- durch die textliche Festsetzung Nr. 17 wird sichergestellt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Dies gilt auch für Tiefgaragen, die zwingend mit einer Erdaufschüttung in Höhe von mindestens 0,8 m zu versehen sind. Die Einbeziehung der unterbaubaren Flächen in die Begrünung ermöglicht eine zusammenhängende und nachhaltige Bepflanzung. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf das Wohnumfeld aus und tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

Des Weiteren ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende ausgleichende Maßnahmen, die sich auf beide Grundstücksteile auswirken:

- Der Bebauungsplan trifft über die textliche Festsetzung Nr. 20 Regelungen zur Luftreinhaltung mit Blick auf die vorhandene und angestrebte hohe Nutzungsdichte im Umfeld sowie im Geltungsbereich zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Abstandsflächen

Die von Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker, die aufgrund ihrer Abmessungen dem Baukörper untergeordnet sind, außer Betracht. In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 7 BauO Bln bis zu festgelegten Abmessungen z.B. Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume oder Einfriedungen zulässig.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Diese Vorschrift geht ursprünglich auf die Sicherung des Brandschutzes zurück. Zudem müssen die Anforderungen der Notfallrettung erfüllt werden. Diese Aspekte können heute i. d. R. auch durch bauliche und technische Vorkehrungen gewährleistet werden. Das Abstandsflächenrecht dient jedoch auch der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist grundsätzlich die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindeststandards, d.h. ein Abstand von 0,4 der Wandhöhe, anzusetzen.

Nach § 6 Abs. 3 BauOBln dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken; dies gilt jedoch u. a. nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen; ohne diese Regelung wäre z.B. die Errichtung von Eckgebäuden nicht möglich.

Zu den Straßenverkehrsflächen der Bundesallee des Hohenzollerndamms, der Meierottostraße und der Pariser Straße ergeben sich aus der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten Bebauung Abstandsflächen von ca. 8,7 m Tiefe. Die gemäß § 6 Bauordnung Berlin (BauO Bln) erforderlichen Abstandsflächen an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden damit eingehalten.

Die erforderlichen Abstandsflächen der zulässigen Baukörper entlang der Meierottostraße, nördlich der Pariser Straße sowie in der Bundesallee zwischen Meierottostraße und Pariser Straße im MK 1 und MK 2 von 0,4 H werden bis auf

geringfügige Unterschreitungen eingehalten, liegen auf dem Grundstück selbst und auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche,. Mit dem weitgehenden Einhalten der Abstandsfläche von 0,4 H werden die Anforderungen der Wohnungen und Arbeitsstätten an die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse sichergestellt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden berücksichtigt.

Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß der Bauordnung Berlin (BauOBlN)

Die Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe führen in Teilbereichen zu Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 der BauOBlN von 0,4 H.

Nördlich des Geltungsbereiches kommt es aufgrund der auf dem Nachbargrundstück Meierottostraße 7 vorliegenden Abweichung von der geschlossenen Bauweise und des mit den Festsetzungen ermöglichten Baukörpers zu einer Überdeckung der Abstandsflächen des vorhandenen Gebäudes mit denen des über den Bebauungsplan ermöglichten Baukörpers.

Eine Abweichung von den Bestimmungen des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts ist durch ausdrückliche Festsetzungen des Planungsrechts im Sinne von § 6 Abs. 8 BauOBlN, wie hier vorgesehen, möglich. Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn besondere planerische oder bauliche Situationen vorliegen und die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (im Sinne des § 136 BauGB) durch die Bauleitplanung gewährleistet werden und angemessen in die planerische Abwägung eingestellt werden.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange wie Sozialabstand, Wohnfrieden sowie die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht eingeschränkt werden. Im Falle von ermöglichten Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen ist die Einhaltung dieser Anforderungen besonders zu prüfen.

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüber dringen und störend wirken können.

Die sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen führen, wie im Folgenden dargelegt, nicht zu einer Verletzung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts:

Unterschreitung von Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück

Eine Überdeckung der Abstandsflächen von 0,4 m² und 1,2 m² innerhalb der Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 ergibt sich zwischen den nördlichen Brandwänden der Seitenflügel der Bestandsgebäude Pariser Straße 2 und 3 und dem geplanten Baukörper entlang der Meierottostraße (s. Abb.1, S. 42). Um die Überdeckung der Abstandsflächen so gering wie möglich zu halten, wird in der Meierottostraße hofseitig auf einer Länge von 14,8 m mit einer geringeren Gebäudetiefe reagiert. Die Tiefe des Baukörpers wird durch zeichne-

rische Festsetzung der Grundfläche von 14,5 m auf 11,5 m reduziert. Eine weitere Verringerung der Bautiefe würde eine schlüssige und sinnvolle Bebauung und Nutzung des Grundstücks aufgrund des vorhandenen Zuschnitts erheblich beeinträchtigen.

Die Überdeckung der Abstandsflächen zwischen den nördlichen Brandwänden der Seitenflügel der Bestandsgebäude Pariser Straße 2 und 3 und dem über den Bebauungsplan ermöglichten Baukörper entlang der Meierottostraße ist auf Grund der Flächengrößen von 0,4 m² und 1,2 m² als geringfügig einzuschätzen. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse zu erwarten. Der Sozialabstand ist gewahrt, da die nach Norden orientierten Brandwände der Bestandsgebäude Pariser Straße 2 und 3 fensterlos ausgeführt sind. Die Belastung betrifft das eigene Grundstück, daher sind hiermit keine nachbarrechtlichen Auswirkungen verbunden.

Unter Betrachtung der Belichtungssituation des nach den Festsetzungen ermöglichten Baukörpers an der Meierottostraße lässt sich feststellen, dass für die Südfassade die Dauer der Besonnung der gesamten Fassade am 21. Juni von ca. 11:30 Uhr bis ca. 14:30 Uhr drei Stunden beträgt. Die sich danach ergebende Verschattung der Fassade betrifft bis in die Abendstunden nur Teilbereiche in den unteren 3 Geschossen. Zu den Tag- und Nachtgleichen am 20. März und 23. September ist die gesamte Fassade von ca. 11:00 Uhr bis 14:30 Uhr unverschattet. In den Folgestunden nimmt der Schattenwurf kontinuierlich vom nördlichen Rand der Fassade auch in der Vertikalen bis zu einer vollständigen Verschattung um ca. 17:30 Uhr zu.

Für den 17. Januar ist eine Besonnung erst ab dem 3. OG, hier jedoch mehrstündig möglich.

Nach der DIN 5034-1 "Tageslicht in Innenräumen" werden als Mindestanforderungen für die Besonnungsdauer an den Fenstern mindestens eines Aufenthaltsraums einer Wohnung eine Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche (20.03. bzw. 23.09) von 4 h und für den Zeitpunkt des Winters am 17.01. von 1 h empfohlen.

Unter der Voraussetzung einer Ausrichtung der Wohnungen sowohl nach Osten als auch nach Westen und unter Berücksichtigung der in den Vormittagsstunden auch aufgrund des breiten angrenzenden Straßenraums zeitweise gut belichteten und bei Sonnenstand besonnten Ostfassade des Baukörpers können die Mindestanforderungen für eine ausreichende Besonnungsdauer von Wohnungen nach der DIN 5034 für alle Geschosse des geplanten Baukörpers als erfüllt angesehen werden.

Am Gebäude Pariser Straße 2 ist an der Grundstücksgrenze zum Geltungsbereich ein rückwärtiges Treppenhaus vorhanden. Zwischen diesem Gebäudeteil und der Nordseite des Baukörpers entlang der Pariser Straße wird die Abstandsfläche um 53,46 m² überlagert. Die beiden betroffenen Außenwände stehen in einem Winkel von 90° zueinander. Gemäß § 6 Abs. 3 BauOBln dürfen sich die Abstandsflächen überdecken, wenn die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen. Das ist hier der Fall.

Eine weitere Überlagerung von ca. 1 m² liegt zwischen dem Treppenhaus und jeweils der Westseite des die Bundesallee begleitenden Baukörpers bzw. der Südwestseite des Baukörpers entlang der Meierottostraße vor.

Die betroffenen Gebäudeseiten des Treppenhauses sind fensterlos ausgeführt, eine Belichtung erfolgt ausschließlich von dessen Westseite, die in den Innenhof der Pariser Straße 2 orientiert ist. Eine Beeinträchtigung des Sozialabstandes ergibt sich nicht.

Aufgrund der geringfügigen Überlagerung von ca. 1 m², der Lage des Treppenhauses nordwestlich bzw. südlich der geplanten Gebäudeteile an der Meierottostraße bzw. der Bundesallee und der in die betroffenen Richtung fensterlosen Ausführung sind die Auswirkungen der von dem bestehenden Treppenhaus ausgehenden Abstandsflächenunterschreitung auf die Nutzungen der geplanten Baukörper als gering zu bewerten. Zusätzliche Verschattungen treten nicht auf.

Weitere Überdeckungen der Abstandsflächen ergeben sich im südlichen Teil der Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 / Meierottostraße 8; dieses ist der Ecksituation Meierottostraße / Bundesallee / Pariser Straße geschuldet.

Eine Überdeckung der Abstandsflächen ergibt sich zwischen der Südwestseite des Baukörpers entlang der Meierottostraße und der Westseite des Baukörpers entlang der Bundesallee. Die Überdeckung der Abstandsflächen umfasst 35,2 m². Die beiden betroffenen Außenwände stehen in einem Winkel von 136° zueinander. Gemäß § 6 Abs. 3 BauOBln dürfen sich die Abstandsflächen überdecken, wenn die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen. Das ist hier der Fall.

Des Weiteren ergibt sich eine Überdeckung der Abstandsflächen zwischen der Westseite des Baukörpers entlang der Bundesallee und der Nordseite des Baukörpers in der Pariser Straße 1. Die Überlagerung der Abstandsflächen umfasst 38,0 m². Die beiden betroffenen Außenwände stehen in einem Winkel von 75,1° zueinander. Gemäß § 6 Abs. 3 BauOBln dürfen sich die Abstandsflächen überdecken, wenn die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen. Das ist hier der Fall.

Mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Eine weitere Überdeckung der Abstandsflächen ergibt sich zwischen den sich gegenüberliegenden Baukörperseiten der Südwestseite des Baukörpers entlang der Meierottostraße und der Nordseite des Baukörpers entlang der Pariser Straße. Die Überdeckung der Abstandsflächen umfasst 69,6 m².

In dem Bereich der Abstandsflächenunterschreitung sind in den geplanten Baukörpern im Eckbereich der Meierottostraße, der Bundesallee und der Pariser Straße Gewerbe-, Büro-, Hotelnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen erfordern geringere Anforderungen hinsichtlich der Belichtung und Belüftung, als beispielsweise Wohnnutzungen. Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Bei einem Sonnenstand zu den Tag- und Nachtgleichen am 20. März und 23. September um 12.00 Uhr ist die Hoffassade des geplanten Baukörpers im Eckbereich Bundesallee / Pariser Straße im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss überwiegend verschattet und im zweiten bis fünften Obergeschoss überwiegend unverschattet (s. Abb.1 S. 42).

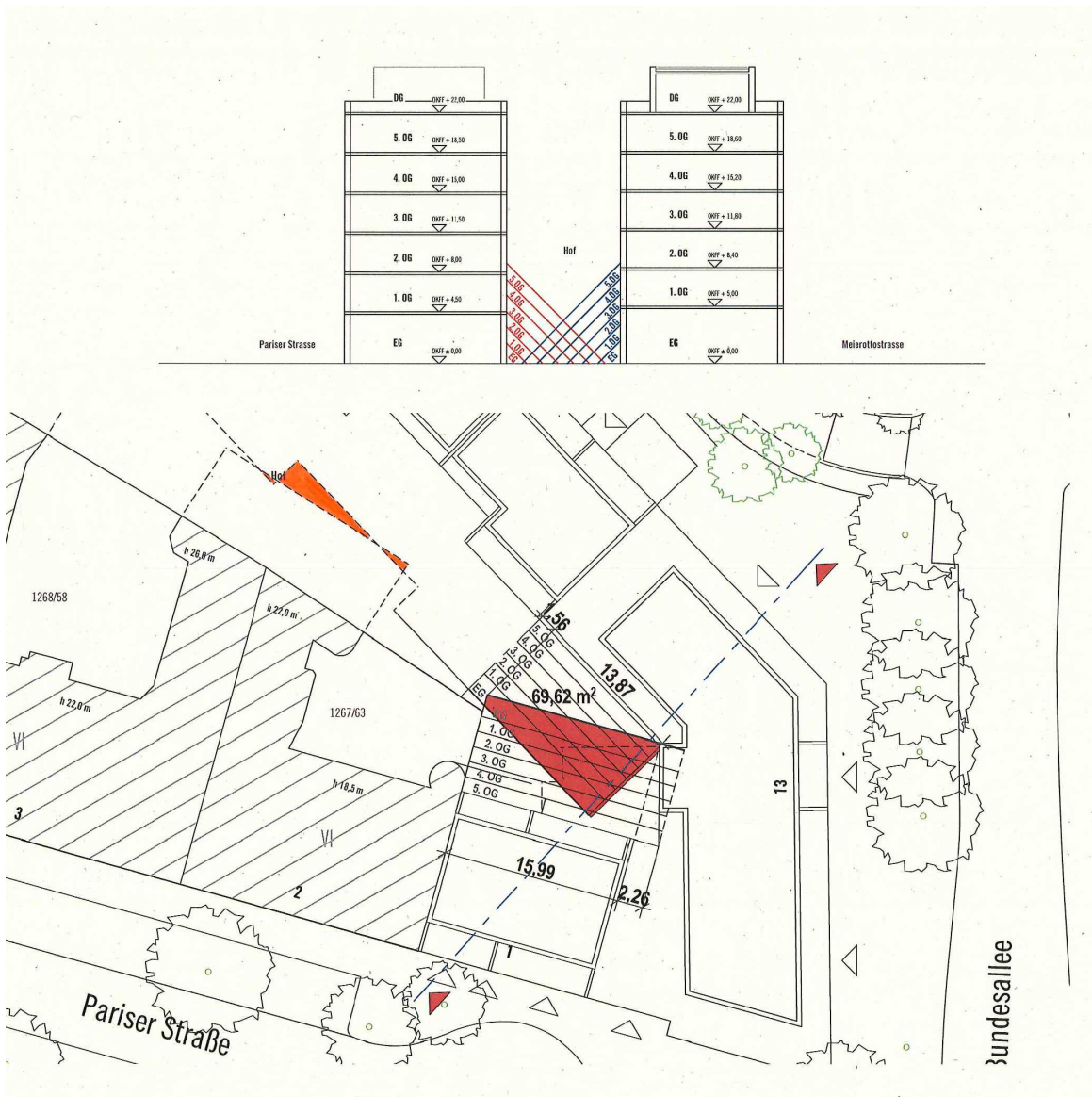


Abb.1: Abstandsflächenüberdeckung EG im Eckbereich der Meierottostraße, der Bundesallee und der Pariser Straße

Im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages werden Regelungen getroffen, die für die betroffenen Bereiche durch den Ausschluss notwendiger Fenster für Aufenthaltsräume die Voraussetzungen zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse schaffen (vgl. Kapitel A II 3.8 Städtebaulicher Vertrag).

Nachbarrechtliche Auswirkungen sind mit den dargestellten Abstandsflächenunterschreitungen nicht verbunden, da diese nur die eigene Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 betreffen.

Unterschreitung von Abstandsflächen zum Gebäude Meierottostraße 7

Die vorhandene Bebauung auf dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Meierottostraße 7 weicht mit seiner Baukörperstellung in einem Abstand von 4,5 m zur Grundstücksgrenze von der im gesamten Block geltenden geschlossenen Bauweise ab und hält gleichzeitig nicht die erforderliche Abstandsfläche ein. Der Bebauungsplan 4-19 ermöglicht über die vorgenomme-

ne Baukörperfestsetzung eine Bebauung entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 14,5 m.

Hieraus ergibt sich eine Überdeckung der Abstandsflächen des geplanten (10,5m) mit denen des vorhandenen Gebäudes (8m).

Mit dem Bebauungsplan 4-19 werden Baugrenzen festgesetzt, die im Zusammenhang mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise - g -, im Sinne einer Stadtreparatur einen Baukörper ermöglichen, der an die angrenzende Blockrandbebauung der Pariser Straße anschließt und durch eine Bebauung an der Grenze zum Grundstück Meierottostraße 7 in diesem Bereich eine zukünftige Blockrandschließung entsprechend der gebiets- und blocktypischen geschlossenen Bauweise vorbereitet.

Bei dem in einem Abstand von 4,5 m zur Grundstücksgrenze errichteten Bestandsgebäude auf dem Grundstück Meierottostraße 7 handelt es sich um ein Bürogebäude. Der von der Unterschreitung der Abstandsflächen betroffene Abschnitt der Fassade des Gebäudes Meierottostraße 7 weist notwendige Fenster von Büroräumen auf.

Die gesunden Arbeitsverhältnisse in den Büroräumen des Gebäudes Meierottostraße 7 bleiben, **auch in den von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen südöstlichen Stirnseite des Gebäudes**, trotz der geplanten Abstandsflächenunterschreitung durch das geplante Gebäude Meierottostraße 8 gewahrt.

Zunächst ist festzuhalten, dass von der Abstandsflächenunterschreitung lediglich die südöstliche Stirnseite des Nachbargebäudes Meierottostraße 7 betroffen ist.

Für den Nachweis der gesunden Arbeitsverhältnisse in den an der südöstlichen Fassade des Nachbargebäudes gelegenen Büroräumen des wurde eine Belichtungsstudie angefertigt (Gutachten Nr. 034J3 G vom 20. Juni 2018 der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH). Da gesetzliche Vorgaben für die Tageslichtversorgung für Büroräume in Deutschland nicht existieren, hat die Studie die DIN 5034 Teil 1 „Tageslicht in Innenräumen“ als Bewertungsgrundlage herangezogen. Danach ist von einer ausreichenden Tageslichtversorgung auszugehen, wenn der Tageslichtquotient im Ergebnis von Berechnungen nach der DIN 5034, Teil 3, auf einer Linie in einer Höhe von 0,85 m über dem Boden des Raumes in halber Raumtiefe und in 1 m Abstand von den Seitenwänden im Mittel wenigstens 0,9 % und am günstigsten dieser Punkte wenigstens 0,75 % beträgt (vgl. DIN 5034, Teil 1, Punkt 4.3.1.1).

Die Studie weist nach, dass dieser Tageslichtquotient gemäß DIN 5034 Teil 1, gegenwärtig wie auch im Fall einer durch den Bebauungsplan zulässigen grenzständigen Bebauung des Gebäudes Meierottostraße 8 eingehalten wird (Studie, Seite 11 und 12).

Darüber hinaus könnten weitergehende Vorgaben aus den Anforderungen der DIN 5034 für die Besonnungsdauer an den Fenstern von Wohnräumen herangezogen werden. Danach wird von der vorgenannten DIN eine Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (20.03. bzw. 23.09) von 4 h und für den Zeitpunkt des Winters am 17.01. von 1 h empfohlen. Festzuhalten bleibt jedoch, dass diese Vorgaben nicht auf Büroräu-

me anzuwenden sind. Sie können im Rahmen der planerischen Abwägung höchstens ergänzend herangezogen werden.

Gemäß der Studie ist festzustellen, dass diese Besonnungsdauer von 4 h im Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche im Ist-Zustand der gegenwärtigen Bebauung im EG nicht und in den anderen Geschossen (1. OG bis 5. OG) eingehalten wird. Für den Planzustand der grenzständigen Bebauung verkürzt sich die Besonnungsdauer im EG um 25 Minuten, im 1. OG bis 4. OG um jeweils 45 Minuten und im 5. OG nicht (Studie, Seite 13 und 14). Die Anforderungen der DIN werden damit im EG und 1. OG nicht, im 2. OG bis 4. OG nur knapp nicht und im 5. OG eingehalten. Die Besonnungsdauer im (am kürzesten besonnenen) EG beträgt jedoch immer noch 2h 55 Minuten, im 1. OG 3h 30 Minuten, im 2. OG bis 4. OG 3h 45 Minuten und im 5. OG 6 h 35 Minuten. Damit wird im Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche immer noch eine mehrstündige Besonnung trotz grenzständiger Bebauung durch das Gebäude Meierottostraße 7 gewährleistet.

Für den Zeitpunkt im Winter (17.01) werden die Anforderungen der DIN (1 h Besonnung) derzeit im EG nicht und im 1. OG bis 5. OG eingehalten. Zukünftig wird die Anforderung nur im 3. bis 5. OG eingehalten.

Zwar werden die Anforderungen der DIN 5034 an die Besonnungsdauer für Wohnräume im Planzustand nicht durchgehend eingehalten. Allerdings bleiben die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt. Denn die Anforderungen gelten nur für im Vergleich zu Arbeitsräumen schutzwürdigere Wohnräume und nicht unmittelbar für Arbeitsräume. Zudem werden zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche die Anforderungen der DIN 5034 für Wohnräume an die Besonnungsdauer zeitlich nur knapp unterschritten. Vor allem aber werden die Anforderungen an die Besonnungsdauer entsprechend der für Berlin maßgeblichen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte eingehalten (VG Berlin, Beschluss vom 18.05.2004, Az. 19 A 45/04, Rn. 67; OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004, Az. 2 S 42/04 Rn. 25, „Zirkus“-Entscheidung). Danach ist zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche in Aufenthaltsräumen eine Besonnungsdauer von 2 h zu gewährleisten. Diese Besonnungsdauer wird ausweislich der Studie auch im Planzustand in allen Räumen aller Geschosse des Nachbargebäudes entlang der südöstlichen Stirnseite erreicht und sogar weit überschritten.

Daher kann **im Ergebnis** davon ausgegangen werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse in den von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Büroräumen des Nachbargebäudes auch im Fall einer grenzständigen Bebauung auf dem Grundstück Meierottostraße 7 gewahrt bleiben.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse

zu berücksichtigen (unter Bezugnahme auf die Definition städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 - 4 BauGB).

Die Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung werden vor allem durch die überwiegende Einhaltung der gemäß Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich Überdeckungen von Abstandsflächen auf den eigenen Grundstücksflächen für den geplanten Baukörper auf dem Grundstücksteil Bundesallee 13 / Meierottostraße 8.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist der besonderen städtebaulichen Ecksituation Meierottostraße / Bundesallee / Pariser Straße geschuldet. Durch die Anordnung der Baukörper können in Kombination mit folgenden Aspekten auch bei der vorliegenden baulichen Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Im Rahmen des begleitenden städtebaulichen Vertrages werden Regelungen getroffen, die für diese Bereiche durch den Ausschluss notwendiger Fenster für Aufenthaltsräume die Voraussetzungen zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse schaffen (vgl. Kapitel A II 3.8 Städtebaulicher Vertrag). Eine in Bezug auf die Nutzung notwendige Belichtung von Aufenthaltsräumen der betroffenen Nutzflächen in den geplanten Baukörpern kann über die der Meierottostraße und der Pariser Straße zugewandten Gebäudeseiten erfolgen. In den von den dargestellten Abstandsflächenüberlagerungen betroffenen Bereichen ist grundsätzlich die Anordnung von Nebenräumen sowie von Verkaufsräumen, Schank- und Speisegaststätten, ärztlichen Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk-, und ähnlichen Räumen möglich.

Über die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 werden Nutzungen ausgeschlossen, von denen negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung der näheren Umgebung und den zulässigen Wohnanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 ausgehen können. Dies erfolgt auch im Hinblick auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Belichtung und Besonnung der Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 sowie deren Belüftung sind sichergestellt. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verschattung verursacht durch die Unterschreitung bzw. Überdeckung der Abstandsflächen sind nicht zu erwarten. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände auch unter gesundheitlichen Aspekten vorhanden.

Über die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 werden die Kerngebiete hinsichtlich der Zulässigkeit einer Wohnnutzung gegliedert. Damit wird sichergestellt, dass die Wohnungen nur in den Bereichen des Bebauungsplans zulässig sind, in denen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Durch eine Unterbringung der Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage sowie den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen sind positive Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Im Sinne der im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen formulierten Kriterien zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 136 Abs. 2 - 4 BauGB) sind neben der Wahrung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung, mit den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz auch die für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen

baulichen Standards zur Beschaffenheit der Gebäude sichergestellt, da es sich um eine Neubebauung nach den neuesten bauordnungsrechtlichen Anforderungen handelt. Die Festsetzungen zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze und zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen stellen die Zugänglichkeit und Nutzung der Freiflächen auf den Grundstücken für die Anwohner sicher. Die differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohn- und Gewerbenutzungen stellt sicher, dass aus der Nutzungsmischung keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Nutzungen entstehen.

Im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der Bebauung auf dem Grundstück Meierottostraße 7 verbleibt eine gute Belichtungssituation.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 ist derzeit bebaut und zu großen Anteilen versiegelt. Durch die Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks, das weitgehend durch Tiefgaragen unterbaut ist, sind nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in Kerngebieten von 1,0 wird auf der Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 mit der GRZ von 0,55 unterschritten und auf der Grundstücksteilfläche Bundesallee 14 mit der GRZ von 1,0 ausgenutzt. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Er trägt zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, da die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen vermieden wird.

Die verdichtete Bauweise in innerstädtischer Lage entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Absatz 4 und 5 BauGB und trägt dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) Rechnung.

Zudem sehen die Festsetzungen den Ausschluss oberirdischer Stellplätze vor. Durch die Priorisierung von Tiefgaragen vor oberirdischen Stellplätzen und Garagen wird die Inanspruchnahme von Freiflächen reduziert und eine Minimierung der Immissionen von Schall, Feinstaub oder CO₂ erzielt. Es ist nicht davon auszugehen, dass es im Bereich der möglichen Zu- und Ausfahrten der möglichen Tiefgaragen an der Pariser Straße bzw an der Meierottostraße bei einer möglichen Realisierung von 40 Stellplätzen im MK1 und 2 bzw. 16 Stellplätzen im MK 3 zu einer über das übliche innerstädtische Maß hinausgehenden Frequenz von An- und Abfahrten und einer sich hieraus ergebenden wesentlichen Belastung der Umwelt und der Anwohner kommt.

Durch die Festsetzung zur Verpflichtung der gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der Bepflanzungen, werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich der durch Tiefgaragen unterbauten Flächen, hinsichtlich ihrer Freiraumqualitäten aufgewertet.

Der im Landschaftsplan IX-L-5 „Wilmersdorfer Innenstadtbereich“ vom 24. Mai 2005 (GVBl. S. 349) festgesetzte Zielbiotopflächenfaktor von 0,3 wird mit einem erreichten Wert von 0,31 gewahrt. (siehe Kapitel II. 1)

Nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität werden durch die Festsetzung zur Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoffen mit geringen Emissionen vermieden.

Für eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten GFZ Obergrenzen sind alle in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen erfüllt; sie ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Mit der Überschreitung der Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO gehen somit keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt einher.

Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste Bebauung in geschlossener Bauweise. Die Höhe der künftigen Gebäude ist hierbei aufgrund der exponierten Ecklage sowie im unmittelbaren Umfeld einer typischen Berliner Blockrandbebauung von großer Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Gebäude werden die zulässige Oberkante baulicher Anlagen und die zulässige Traufhöhe - für den Grundstücksteil Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 zusätzlich die zulässige Zahl der Vollgeschosse - festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen in Orientierung an der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

Für die Baukörper im Grundstücksteil Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 sind sechs Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung von sechs Vollgeschossen erfolgt, um die Anpassung der geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe an die Gebäude entlang der Pariser Straße und der Meierottostraße sicherzustellen. Die geplanten Gebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereichs bilden den Abschluss des Blockes zwischen Meierottostraße, Fasanenstraße, Pariser Straße und Bundesallee. Mit der Festsetzung der zulässigen sechs Vollgeschosse sollen die geplanten Gebäude den Gebäudehöhen des Blockes angepasst werden. Gleichzeitig erfolgt mit der Festsetzung eine Begrenzung der sich aus den Baukörperfestsetzungen errechnenden Geschossflächenzahl. Oberhalb des sechsten Vollgeschosses ist unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudeoberkante (OK) ein weiteres Geschoss möglich, das den Anforderungen an ein Nichtvollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 11 der Bauordnung von Berlin entsprechen muss. Im Bereich des nördlichen Grundstücksteils Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 kann unter Berücksichtigung der zulässigen Traufhöhe, der Oberkante und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und entsprechend der Definition des § 2 Abs. 11 BauOBln oberhalb der Traufhöhe nur ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss entstehen, das bei einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m eine Grundfläche bis maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzungen der zulässigen Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude erfolgen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes der Umgebung mit dem

Ziel sich einfügender Abschlüsse der westlich angrenzenden Baublöcke zwischen Meierottostraße, Fasanenstraße, Pariser Straße und Bundesallee sowie zwischen Pariser Straße, Fasanenstraße, Hohenzollerndamm und Bundesallee..

Die Baukörper werden mit einer zulässigen Traufhöhe von 56,5 m über NHN (entspricht ca. 21,5 m über der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche) und einer zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen (OK) in Höhe von 61,0 m über NHN (entspricht ca. 26,5 m über der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche) festgesetzt.

Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) sichert die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die umliegende Baustruktur mit ihrem Altbaubestand, der durch eine ablesbare Trennung zwischen Hauptbaukörper und Dachzone gekennzeichnet ist.

Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen (OK) erfolgt in Orientierung an der Nachbarbebauung mit überwiegend fünf- und sechsgeschossigen Wohngebäuden entlang der Meierottostraße, der Pariser Straße und des Hohenzollerndamms. Die Festsetzung der Oberkante stellt sicher, dass sich die geplanten Gebäude im Geltungsbereich in die Dachlandschaft der Umgebung einpassen; überhöhte Dachformen werden vermieden.

Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK)

Textliche Festsetzung Nr. 12:

„In den Kerngebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 2.0 m hinter die Baugrenze zurücktreten und ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.“

Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO und i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB geregelt, dass von den festgesetzten Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen durch zurückgesetzte, in ihrer Höhe begrenzte Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsbetriebsräume abgewichen werden kann. Die Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Überschreitung der Oberkante durch Dachaufbauten minimiert die Beeinträchtigung umliegender Gebäude hinsichtlich ihrer Belichtung. Mit der Festsetzung wird auch dem an dem Standort vorhandenen besonderen Gestaltungsbedarf Rechnung getragen. Die das Stadtbild prägenden straßenbegleitenden Baukörper erhalten so in ihren Höhen klar definierte Trauf- und Oberkanten entsprechend dem Ziel der Planung einer städtebaulich und architektonisch qualitätvollen Arrondierung der Grundstücksflächen unter Bezugnahme auf die Höhen der Bestandsbaukörper auf den Nachbargrundstücken.

3.3 Bauweise

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Für die Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 wird die geschlossene Bauweise – g – gemäß § 22 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die Schließung des Blockrandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Anbau

der geplanten Baukörper an die bestehenden Brandwände der Gebäude Pariser Straße 63, 2 und Hohenzollerndamm 2 sichergestellt.

Die Festsetzung einer Baugrenze entlang der Grenze zum nordwestlich angrenzenden Grundstück Meierottostraße 7 ermöglicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Bebauung entsprechend der gebiets- und blocktypischen geschlossenen Bauweise und bereitet perspektivisch eine Blockrandschließung durch einen baulichen Anschluss auf dem Grundstück Meierottostraße 7 an die entstehende Brandwand vor..

3.4 Immissionsschutz

Da der Geltungsbereich an verkehrlich stark frequentierten Straßen liegt, wurde ein schalltechnisches Gutachten (Hoffmann und Leichter „Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan 4-19“) beauftragt. Ziel war es, die Auswirkungen des Verkehrslärms und sonstiger relevanter Einflussfaktoren auf das angrenzende Kerngebiet innerhalb des Geltungsbereichs sowie die sich aus dem geplanten Rückbau des Brückenbauwerks über die Pariser Straße und deren Öffnung sowie Durchgängigkeit zur Bundesallee ergebenden Auswirkungen auf die bestehenden, benachbarten Nutzungen und Maßnahmen zu ermitteln.

Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens

Auf den Geltungsbereich einwirkende Emissionsquellen sind Verkehrsimmissionen der Hauptverkehrsstraßen Bundesallee, Spichernstraße, Hohenzollerndamm und Nachodstraße sowie der Nebenstraßen Meierottostraße und Pariser Straße. Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau liegen für Kerngebiete (MK) bei tags 65 dB und nachts 55 dB.

Die schalltechnischen Berechnungen des Gutachters ergaben eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 durch den Verkehrslärm tags um bis zu 5,7 dB(A) und nachts um bis zu 9,3 dB(A) an den straßenseitig geplanten Neubauten, die auf die hohen Verkehrsvorbelastungen zurückzuführen sind. Nachts sind lediglich die den Hauptverkehrsstraßen Bundesallee und Hohenzollerndamm abgewandten Hofseiten nicht von Überschreitungen betroffen. Während der Tageszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr werden an den straßenabgewandten Gebäudeseiten und an den Fassaden entlang der Meierottostraße (westlicher Teilbereich) die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Die höchsten Beurteilungspegel werden an der östlichen Seite des geplanten Baukörpers in der Bundesallee 14 zwischen Pariser Straße und Hohenzollerndamm (Immissionsort B18) mit 70,7 dB(A) tags und 64,3 dB(A) nachts verzeichnet. Dies entspricht einer Überschreitung von 5,7 dB(A) innerhalb des Tageszeitraums (6.00 bis 22.00 Uhr) und 9,3 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr).

Die Immissionsgrenzwerte für Lärmsanierungsmaßnahmen entsprechend der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSCHR97) von 72 dB(A) tags werden an keinem der Immissionsorte überschritten. Die Grenzwerte für den Nachtzeitraum von 62 dB(A) werden an folgenden Immissionsorten tags und nachts überschritten:

- Baukörper zwischen Meierottostraße und Pariser Straße (MK 2); östliche Gebäudeseite (Immissionsorte B03 und B04)

- Baukörper zwischen Pariser Straße und Hohenzollerndamm (MK 3); östliche Gebäudeseite (Immissionsorte B16, B17 und B18) und südliche Gebäudeseite (Immissionsorte B19 und B20).

Für den geplanten Baukörper im nördlichen Bereich der Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 (MK 1) werden die Immissionsgrenzwerte für Lärmsanierungsmaßnahmen sowie die Immissionswerte, die zu einer möglichen Gesundheitsgefährdung führen können (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts tags wie nachts eingehalten.

Die zu erwartenden Frequenzen der An- und Abfahrten der möglichen Tiefgaragen im Bereich der Pariser Straße bzw für das MK 1 und 2 auch an der Meierottostraße werden, bei einer möglichen Realisierung von 40 Stellplätzen im MK1 und 2 bzw. 16 Stellplätzen im MK 3 nicht über das übliche innerstädtische Maß hinausgehen. Eine sich hieraus ergebende wesentlichen Belastung der Umwelt und der Anwohner ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Nachbargebäude durch Öffnung der Pariser Straße

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Rückbau der den Schall zum Teil abschirmenden Überbauung der Pariser Straße führt zu einer Erhöhung des Lärmpegels um bis zu 10,6 dB(A). Daher untersucht das vorliegende Gutachten auch Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Grundstücke Pariser Straße 2, 3, 61, 62 und 63, die im schalltechnischen Gutachten mitbetrachtet wurden, sind im Baunutzungsplan als gemischtes Gebiet dargestellt. Von der Erhöhung der Beurteilungspegel sind die, der Straße zugewandten, Süd-West Fassaden der Gebäude der Pariser Straße 2, 3 sowie die Nord-Ost Fassaden der Gebäude Pariser Straße 61, 62 und 63 betroffen. Der größte Pegelzuwachs ist mit 10,6 dB(A) von 51,4 dB(A) auf 62,0 dB(A) an der Pariser Straße 63 im 2. Obergeschoss zu verzeichnen.

An den Fassaden der Gebäude der Pariser Straße 2, 62 und 63 geht die Erhöhung der Beurteilungspegel mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) einher.

An mehreren Immissionsorten der umliegenden Bebauung, an denen merkliche Pegelerhöhungen zu verzeichnen sind, werden zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 erstmalig überschritten, jedoch werden an keinem der Immissionsorte weder die Immissionswerte, die zu einer möglichen Gesundheitsgefährdung führen können, noch die Immissionsgrenzwerte zur Veranlassung von Lärmsanierungsmaßnahmen gemäß VLärmSchR97 überschritten.

Die Ausbildung eines um 1,5 m über die Baugrenze auskragenden Erkers ab dem zweiten Vollgeschoss am südlichen Baukörper Bundesallee 13 sowie am nördlichen Baukörper Bundesallee 14 kann zu einer Reduktion der Beurteilungspegel an den Bestandsgebäuden in der Pariser Straße 2 und 3 sowie 61, 62 und 63 von bis zu 3,1 dB(A) führen. Mit der Festsetzung jeweils einer um 1,5 m in den Straßenraum versetzten Baulinie ab einer Höhe von 39,5 m über NHN im Bereich der an der Pariser Straße verlaufenden Gebäudekanten wird dieser Möglichkeit zur Reduzierung der Immissionserhöhung Rechnung getragen. Mit Hilfe dieser Maßnahme ist jedoch keine grundsätzliche Beseitigung der Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erreichen.

Ein zur Ermittlung der schallschutztechnischen Qualitäten der zu betrachtenden Fenster erstelltes Gutachten hat zum Ergebnis, dass die vorhandenen Bauteile bereits über einen Schalldämmwert verfügen, der bei Umsetzung des Bebauungsplans und einer zu erwartenden Erhöhung der Immissionswerte die erforderliche Einhaltung der Grenzwerte für den jeweiligen Innenraumpegel gewährleistet.

Durch den Wegfall der Überbauung der Pariser Straße entsteht für die westlich benachbarten Bestandsgebäude in der Pariser Straße eine geringfügige Verschlechterung der Lärmsituation, welche die gesunden Wohnverhältnisse jedoch nicht beeinträchtigt. Dem mit der Blockrandschließung einhergehenden städtebaulichen Gewinn durch die damit verbundene „Stadtreparatur“ und die weitgehende Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses wird mit dieser Planung Vorrang eingeräumt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist grundsätzlich ein Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen.

Die Fahrbahnen der Bundesallee und des Hohenzollerndamms sind asphaltiert. Ein Umbau der Fahrbahnen unter Verwendung von lärminderndem Asphalt sowie eine Verlegung der Fahrbahn der Bundesallee in den Mittelstreifen ist nicht vorgesehen. Beide Maßnahmen können planungsrechtlich nicht durchgesetzt werden und wären allein nicht ausreichend wirksam, um die Lärmproblematik zu lösen.

Das Abrücken der geplanten Bebauung von der Fahrbahn würde dazu führen, dass das städtebauliche Ziel einer Stadtreparatur mit Bezug auf die historischen Baufluchten nicht umgesetzt werden kann.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen zwischen den Fahrbahnen und den Gebäuden entlang der Bundesallee und des Hohenzollerndamms ist funktional und stadtgestalterisch nicht verträglich und mit negativen Auswirkungen für den öffentlichen Raum verbunden.

Somit kann die Lärmproblematik (Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005) nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Da aktive Schallschutzmaßnahmen zur Bewältigung der Lärmproblematik nicht in Betracht kommen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Textliche Festsetzung Nr.13

„Zum Schutz vor Lärm muss in den Kerngebieten – MK 1 und - MK 2 - mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von den angrenzenden Straßen abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die zu den angrenzenden Straßen ausgerichtet sind, sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

An den, den Straßen zugewandten Fassaden der geplanten Baukörper im Kerngebiet MK 1 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von

65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im Nachtzeitraum überschritten. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 werden an den Straßenfassaden die Orientierungswerte tags wie nachts überschritten. Im Bebauungsplan 4-19 wird daher zur Festlegung des notwendigen passiven Schallschutzes die Anordnung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Gebäude geregelt.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 eine geeignete Grundrissausrichtung von Wohnungen festgesetzt, um eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen an der lärmabgewandten Seite des hier ermöglichten Baukörpers, an der die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, anzuordnen und damit einhergehend einen ungestörten Nachtschlaf, auch bei teilgeöffnetem Fenster zu gewährleisten. Straßenseitige schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Festsetzung Nr. 13 gewährleistet, dass in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 entlang der Straßen trotz der nächtlichen Lärmbelastung von bis zu 60,0 dB(A) im MK 1 bzw. 64,4 dB(A) im MK 2 ein, den berechtigten Wohnenerwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen möglich ist.

In Verbindung mit der Baukörperfestsetzung und der Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird sichergestellt, dass durch die Anordnung der Baukörper im Hofbereich auf der lärmabgewandten Seite geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 14

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die straßenseitigen Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, bzw.

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, sowie

- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.“

Zusätzlich zu den Festsetzungen einer erforderlichen Grundrissausrichtung werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tage und in der Nacht zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB über die Vorgabe eines für die im Geltungsbereich allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu erreichenden Innenraumpegels fest-

gesetzt, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile dient.

Die vorgenommene Regelung mit dem Erfordernis eines Nachweises der Einhaltung der Beurteilungspegel zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung stellt eine in ihrer Aussage eindeutige, nachvollziehbare und im Hinblick auf mögliche Veränderungen der Immissionssituation flexible und praktikable Lösung zu deren Bewältigung und zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

Textliche Festsetzung Nr. 15

" Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Kerngebiet - MK 1- zwischen den Punkten a und b mit Gebäuden verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig."

Der Fassadenabschnitt zwischen den Punkten a und b ist der Meierottostraße zugewandt und wird durch den Verkehrslärm derart beeinträchtigt, dass tags 62 dB(A) überschritten werden, wodurch die Erholungsnutzung der Wohnaußenbereiche nicht mehr gegeben ist. Über die textliche Festsetzung Nr. 15 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sichergestellt, dass die Wohnaußenbereiche im benannten Bereich geschlossen auszuführen sind, so dass diese nicht durch den Verkehrslärm beeinträchtigt werden.

Über die textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14 und 15 wird sichergestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Schutzniveau entsprechend der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 erreicht werden kann. Zugleich bilden die vorgenannten textlichen Festsetzungen die Grundlage für eine Prüfung der Einhaltung der schallschützenden Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren.

Die Maßnahmen zum passiven Schallschutz gewährleisten ein bestimmtes Schallschutzniveau, so dass für das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 13 bis Nr. 15 in Kombination mit der Baukörperfestsetzung werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets umfassend gesichert.

Beschränkung der Brennstoffe

Textliche Festsetzung Nr. 20:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.“

Aufgrund der Lage innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung im Flächennutzungsplan Berlin wird für den Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) des Ausstoßes von Luftschadstoffen geregelt. Die Festsetzung der Vermeidung der negativen Auswirkungen von Hausfeuerungsanlagen - insbesondere in der Berliner Innenstadt als besonders belas-

tetes Gebiet - erfolgt somit im Sinne der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden, zumal hier die unmittelbare Nachbarschaft betroffen ist.

Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Es ist theoretisch aber vorstellbar, dass entgegen der Erwartung und der langjährigen Praxis solche Feuerungsanlagen errichtet werden. In diesen Fällen ist vom Bauherrn der Nachweis beizubringen, dass die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellen. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ohnehin genehmigungspflichtig.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff gewählt, da die Qualität zum einen durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselmotorkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NOx-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist.

Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt. Wenn Feuerungen für feste Brennstoffe mit wirksamen Rauchgasreinigungsanlagen zur Begrenzung der Schwefeldioxidemissionen betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubauswurf begrenzt. Solche Anlagen dürfen dann auch in der Innenstadt betrieben werden.

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

Die textliche Festsetzung betrifft die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein.

3.5 Grünfestsetzungen

Dachbegrünung

Textliche Festsetzung Nr. 16:

„Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 40% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“

Um den Biotopverlust im Plangebiet zu minimieren, die mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen zu reduzieren und den Wasserhaushalt möglichst naturnah zu belassen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind.

Die Dachbegrünung bewirkt einerseits eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung und zum anderen kann Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Gegenüber einer konventionellen Entwässerung ist die Retention durch die Gründächer und damit Verdunstungsleistung wesentlich höher. Daher kommen geringere Gesamtmengen zum Abfluss.

Neben den positiven Effekten die durch die Anlage von Dachbegrünungen in Bezug auf die Entwässerung des Geltungsbereichs entstehen, bewirkt diese auch eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen. Durch den zusätzlichen Dachaufbau wird der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude verringert und der Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Zudem wirkt die Dachbegrünung staubbindend und bietet Lebensraum von Kleintieren bzw. potentiellen (Teil-) Lebensraum von Vögeln.

Verpflichtung zum Anpflanzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 17:

„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) angelegt werden. Die Erdschicht über den unterirdischen Garagen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.“

Mit dem Ziel, eine gärtnerische Bepflanzung des Grundstücks zu gewährleisten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.FV. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 17 festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und zu erhalten sind. Dies gilt auch, wenn unter ihnen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Ausgenommen von dieser Verpflichtung zum Bepflanzen sind Wege und Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Die Festsetzung ermöglicht einen zusammenhängenden Grünbereich im Blockinnenbereich, der die Aufenthaltsqualität verbessert und sich positiv auf die Wohnqualität und das Arbeitsstättenumfeld auswirkt.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und für die Freiflächennutzung durch künftige Nutzer / Bewohner wirken sich Bepflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima aus. Zudem wird gewährleistet, dass sich in den Kerngebieten zwischen der Meierottostraße und der Pariser Straße eine zusammenhängende Hofbegrünung entwickeln kann, welche die Aufenthaltsqualität der Freiflächen erhöhen sowie den Wohnbedürfnissen der Bewohner entsprechen und damit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird. Aus diesem Grund werden auch die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen in die zu bepflanzende Fläche einbezogen.

Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Diese Höhe gilt als ausreichend, um eine qualitätvolle Bepflanzung und die Standsicherheit ausgewählter Gehölze und Sträucher zu gewährleisten und um regenarme Perioden zu überstehen.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Höhenlage der Tiefgaragen

Textliche Festsetzung Nr. 18

„In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 dürfen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) eine Höhe von 33,9 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.“

Die textliche Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V mit § 9 Abs. 3 BauGB. Mit der gewählten Regelung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Höhenlage im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei der Herstellung einer Tiefgarage im Zusammenhang mit der erforderlichen Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m jene der zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche nicht wesentlich überschreitet. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um barrierefreie und zusammenhängend gestaltete Übergänge zwischen unterbaubaren und nicht unterbaubaren Flächen sowie das Einfügen in das Geländenniveau des straßenseitigen Gehweges und der angrenzenden benachbarten Innenhöfe (Pariser Straße 2 und 3) zu gewährleisten.

Gehrecht und Leitungsrecht

Textliche Festsetzung Nr. 19

„Die Fläche A ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten und darf nur mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.“

Die textliche Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB. Die zukünftigen Grundstücksflächen werden im Bereich der Bundesallee zwischen Meierottostraße und Pariser Straße durch die Verlegung der Straßenbegrenzungslinie um Flächen der bisherigen Straßenverkehrsfläche erweitert. In einem Teilbereich dieser Flächen verlaufen Versorgungsleitungen und diverse Medientrassen, die nicht verlegt werden können. Es ist daher erforderlich diesen Bereich von einer Bebauung im EG-Bereich freizuhalten und in einer Breite von 4,7 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmen zu belasten, um die Zugänglichkeit zu sichern.

Der geplante Baukörper nördlich der Pariser Straße krägt mit seinen Obergeschossen über diesen Bereich entlang der Bundesallee 13 in einer Tiefe von 4,7 m ab einer Höhe von 39,5 m über NHN in Richtung Bundesallee aus. Zudem wird die von der Auskragung überdeckte Fläche von 4,7 m Breite und einer lichten Höhe von 4,5 m neben dem Leitungsrecht mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die Begehbarkeit für die Öffentlichkeit zu sichern.

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind Übertragungen der als Baufläche festgesetzten, bisher als Straßenverkehrsfläche gewidmeten Flächen erforderlich.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Die über den Bebauungsplan IX-34-1 (f. 20. Oktober 1978) festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Meierottostraße und der Pariser Straße werden übernommen und erneut festgesetzt.

Die über den Bebauungsplan IX-34-1 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Bundesallee zwischen Meierottostraße und Pariser Straße werden aufgehoben, in östliche Richtung verschoben und neu festgesetzt.

Die über den Bebauungsplan IX-34-1 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien des Hohenzollerndamms werden übernommen, in süd-östliche Richtung verlängert und als Straßenbegrenzungslinien erneut festgesetzt.

Entlang des Hohenzollerndamms, der Bundesallee und den angrenzenden Grundstücksabschnitten in der Meierottostraße und der Pariser Straße erfolgt bis auf einen Bereich von 15 m Länge südlich der Pariser Straße zur Wahrung eines ungestörten Verkehrsflusses sowie der Einhaltung der Nichtbefahrbarkeit des Übergangsbereichs Pariser Straße / Bundesallee die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes.

Die Erschließung der beiden Grundstücksteilflächen ist über die Meierottostraße, die Pariser Straße und den Hohenzollerndamm gesichert. Für die im Geltungsbereich liegenden Straßenabschnitte sind keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Textliche Festsetzung Nr. 21:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit der Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien.

Die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich werden dem Bestand entsprechend bis zu ihrer Straßenmitte festgesetzt. Hierbei werden Teilflächen der Flurstücke 212, 233 und 239 als überbaubare Flächen festgesetzt. Mit der Neufestsetzung erfolgt die Aufhebung der im Bebauungsplan IX-34-1 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien.

Die textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung. Eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen wird nicht vorgenommen, sie obliegt dem Träger der Straßenbaulast und bedarf keiner gesonderten planungsrechtlichen Grundlage.

Aufhebung bisheriger Festsetzungen und baurechtlicher Vorschriften

Textliche Festsetzung Nr. 22:

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

Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine

Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert fort. Dies sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 die bisher geltenden Festsetzungen des am 20. Oktober 1978 festgesetzten Bebauungsplans IX-34-1.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 befinden sich Teilbereiche des Baudenkmals Nr. 09011520 U-Bahnhof Spichernstraße. Der Denkmalschutz umfasst nur den U-Bahnhof der ehemaligen Linie U 1 (heutige U3), dieser wurde von 1957-59 von der Bauabteilung der BVG errichtet. Ein Ausgang des U-Bahnhofes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der Umgebungsschutz gemäß § 10 DSchGBln ist zu beachten. Es erfolgt eine Kennzeichnung des Denkmals in der Plangrundlage.

3.8 Städtebaulicher Vertrag

Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Eigentümerin des Grundstücks Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 sowie dem Land Berlin wurden, die Inhalte des Bebauungsplans ergänzend, weitere sich aus den Planinhalten ergebende erforderliche Regelungen getroffen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung mit Tageslicht wurde für das MK 2 vereinbart, dass an den hofseitigen Fassaden in den Bereichen, die von der dort auftretenden Abstandsflächenüberdeckung betroffen sind, in den ersten beiden Vollgeschossen notwendige Fenster für Aufenthaltsräume ausgeschlossen werden. Hieraus folgt, dass Fensterflächen im Bereich der von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Fassadenabschnitte nicht für einen Nachweis der Anforderungen an eine ausreichende Belichtung der dahinter liegenden Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 Abs. 2 der BauOBln herangezogen werden können. Ergänzend wird für die hofseitigen Fassaden der Bebauung im MK 2 eine helle, das Tageslicht reflektierende Ausführung festgeschrieben.

Die im Bereich der Fläche A vorzunehmende Sicherung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit und eines Leitungsrechts zugunsten der zuständigen Unternehmensträger erfolgt, ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplan, durch eine Verpflichtungsregelung zur entsprechenden Baulasteintragung bzw. zur Übernahme einer Dienstbarkeit.

Mit dem Ziel einer Sicherung der Anlagen des in Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindlichen U-Bahnhofes Spichernstraße während der Bauphase wurde eine entsprechende Verpflichtungserklärung und für etwaige Schadensfälle eine Kostenübernahmeregelung aufgenommen.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentümerrechte eingegriffen, es werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Es ist abzuwägen, ob das

Wohl der Allgemeinheit tatsächlich diese Einschränkung der Privatrechte erforderlich macht. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

Folgende öffentliche Belange wurden in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplans eingestellt:

- die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung eines angemessenen Arbeitsplatzangebotes in der Stadt,
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung neuer Wohnungen in innerstädtischer Lage, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen an Kostensparendes Bauen und die Bevölkerungsentwicklung
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Zudem ergeben sich nachbarliche Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer hinsichtlich der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Nutzbarkeit dieser Grundstücke.

Bei den privaten Belangen der Grundstückseigentümerin, die erkennbar und von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit und
- die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Der Bebauungsplan sieht mehrere Festsetzungen vor, die die private Baufreiheit und die Nutzbarkeit des Baugrundstücks beschränken. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um

- die Festsetzung der Art der Nutzung (Kerngebiet),
- den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen
- den Ausschluss von Wohnungen im MK 3
- die Festsetzung eines erhöhten Wohnanteils im MK 1
- die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Schank- und Speisewirtschaften auf die Erdgeschosszone
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (Grundrissausrichtung, Sicherstellung eines maximalen Innenraumpegels, baulich geschlossene Außenwohnbereiche) sowie
- Bindungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Fläche

Der Bebauungsplan 4-19 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Grundstücks Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8. Die

Standortqualitäten des Geltungsbereiches wie die sehr gute Erschließung und Versorgung durch verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur, die Innenstadtlage und Nähe zu kulturellen Einrichtungen überwiegen gegenüber den Nachteilen wie die Nähe zu stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen und deren Auswirkungen.

Die Entwicklung des Grundstücks entspricht dem öffentlichen Interesse sowie dem privaten Interesse der Grundstückseigentümerin.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzung tragen u. a. dazu bei, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit kerngebietstypischen Einrichtungen (Dienstleistung, Handel) weiter zu verbessern, Arbeitsplätze zu schaffen, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und das Angebot an Wohnraum zu vergrößern. Damit werden die Planungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB berücksichtigt.

Die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans werden mit der Entwicklung der innerstädtischen untergenutzten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen wird Vorrang vor der äußeren Erweiterung der Stadt, durch Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, eingeräumt.

Angesichts der gegenwärtigen und künftig absehbaren Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt kommt der Schaffung von neuem Wohnraum in der Innenstadt eine hohe Bedeutung zu. Eine der Innenstadtlage angemessene und für die weitere Umgebung charakteristische Bebauungsdichte entspricht der Leitlinie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Entwicklung des Standorts entspricht dem im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan Verkehr festgelegten Ziel der Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten, dem hier durch eine Nutzung durch vorhandene öffentliche Verkehrsmittel Rechnung getragen werden kann.

Durch die geplante Neubebauung erfährt das Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Aufwertung. Die geplanten Baukörper orientieren sich an den historischen Baufluchtlinien und stellen somit den historischen Stadtgrundriss wieder her. Die geplanten Baukörper fügen sich gut in das städtebauliche Umfeld ein.

Gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan IX-34-1 wird mit dem Bebauungsplan 4-19 die zulässige Nutzung um Wohnnutzungen erweitert. Durch die zunehmende Nachfrage von Wohnungen in der Innenstadt ist eine Modifizierung der Planungsziele hinsichtlich des Nutzungskonzepts (Erhöhung des Wohnanteils) auch in Kerngebieten mit hoher Zentralität sinnvoll und gerechtfertigt. Für die Grundstückseigentümerin ergibt sich dadurch ein größerer Spielraum zur Entwicklung und Vermarktung des Grundstücks.

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten und die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften auf die Erdgeschosszone der Kerngebiete erfolgt aufgrund ihres Störpotenzials zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen. Im Kerngebiet MK 3 zwischen der Pariser Straße und dem Hohenzollerndamm werden Wohnungen aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen. Im Gegenzug werden im vom Verkehrslärm weniger beeinträchtigten Bereich zwischen der Meierottostraße und der Pariser Straße Wohnungen allgemein zugelassen. Dem Schutz der bestehenden Wohnnutzun-

gen und dem Ziel der Schaffung von Wohnungen in vor Lärm geschützten Bereichen wird gegenüber dem privaten Belang der uneingeschränkten Baufreiheit der Vorrang gegeben.

Die bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzungen im Kerngebiet MK 2 und die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (Grundrissausrichtung, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen u. ä.) dienen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bereichen, die Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Diese Belange müssen aus Gründen des Gesundheitsschutzes höher gewertet werden, als der private Belang der Baufreiheit.

Die Baukörperausweisung und die Höhenfestsetzungen stellen einen Anschluss der Neubebauung an die Nachbarbebauung sicher. Zudem soll die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Baugrundstück sowie auf den Nachbargrundstücken durch ausreichende Belichtung, Besonnung, Sicherung des Wohnfriedens durch genügenden Sozialabstand sowie ein angemessener visueller Kontakt mit der Umgebung gewährleistet werden. Dem steht kein überwiegendes privates Interesse der Grundstückseigentümerin gegenüber, das so schwer wiegt, dass dem Vorrang gegenüber den genannten öffentlichen Belangen hätte eingeräumt werden müssen.

Die über die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze führt nicht zu einer Einschränkung der gesunden Arbeitsverhältnisse im als Bürogebäude genutzten Bestandsbaukörpers auf dem Grundstück Meierottostraße 7.

Mit dem Bebauungsplan 4-19 wird in diesem Bereich eine zukünftige Blockrandschließung entsprechend der gebiets- und blocktypischen geschlossenen Bauweise vorbereitet. Die wirtschaftlichen Belange des Eigentümers des Grundstücks Meierottostraße 7 werden nicht berührt.

Eine effektive bauliche Ausnutzung des Grundstücks kann auf Ebene des Städtebaus ein Indikator für Wirtschaftlichkeit sein. Dies darf allerdings nicht zu Lasten sozialer und funktionaler Qualitäten führen. Die geplanten Baukörper für das Baugrundstück haben einerseits mit einer auf den Geltungsbereich bezogenen GFZ von ca. 4,58 eine sehr hohe urbane Dichte, andererseits werden durch die Blockrandschließung im rückwärtigen Grundstücksbereich eine ruhige Innenhoflage, durch die Anordnung der Baukörper eine gute Belichtung, ein ausreichender Sozialabstand und eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen geschaffen.

Die Grundstückseigentümerin wird durch das festgesetzte Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie durch das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger für eine Teilfläche entlang der Bundesallee im Kerngebiet MK 2 hinsichtlich einer möglichen Bebauung im Erdgeschossbereich eingeschränkt. Das Leitungsrecht dient der Versorgung der Bevölkerung mit technischer Infrastruktur, die auch dem Grundstück der Eigentümerin zu Gute kommt. Den Belangen der Öffentlichkeit wird Vorrang gegenüber dem privaten Belang der Baufreiheit eingeräumt.

Nach erfolgter Beweissicherung, auf Grundlage entsprechender Abstimmungen mit der BVG, ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Baumaßnahme keine Beeinträchtigungen der Bauwerke der U-Bahn einschließlich deren Benutzbarkeit verbunden sind. Die Vollziehbarkeit einer Bebauung in direkter Nachbarschaft zum Tunnelbauwerk der BVG ist gewährleistet.

Mit dem Ziel einer weitgehenden Sicherung der U-Bahnanlagen während der Bauphase wurde ergänzend eine entsprechende Verpflichtungserklärung und für etwaige Schadensfälle eine Kostenübernahmeregelung in den, den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind keine zusätzlichen Verschlechterungen gegenüber jenen des bisher geltenden Bebauungsplans IX-34-1 festzustellen. Die Planung folgt dem gesamtstädtischen Grundsatz der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung. Es werden bestehende, untergenutzte Bürogebäude mit Einzelhandelseinrichtungen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke in der Erdgeschosszone und nahezu vollständig versiegelte Freiflächen in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Entsiegelung von Teilflächen. Somit wird das Ziel der geringen Inanspruchnahme von Freiflächen und einer weitgehenden Schonung von Boden und Naturraum sowohl gesamtstädtisch als auch auf den Standort bezogen erreicht. Dem Eingriff in die privaten Belange durch die Pflanzbindungen und die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern steht die Zulassung einer hohen baulichen Dichte, die im Wesentlichen der Grundstückseigentümerin zu Gute kommt und die teilweise durch die Grünfestsetzungen ausgeglichen werden soll, entgegen. Insofern sind keine Nachteile für die Grundstückseigentümerin erkennbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-19, die die privaten Interessen der Eigentümerin einschränken, dienen den Anforderungen des Immissionsschutzes, der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Schutz der benachbarten Wohngebiete, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Verbesserung des Stadtbildes, deren Bedeutung diesbezüglich höher gewichtet wird, als die private Baufreiheit. Mit der Eigentümerin wurde im Rahmen der Planaufstellung diesbezüglich Einvernehmen erzielt. Da sich die betreffenden Flächen und Gebäude vollständig im Eigentum der Grundstückseigentümerin befinden, sind durch die Festsetzungen und die Regelungen des städtebaulichen Vertrages keine privaten Interessen weiterer Nutzungsberechtigter betroffen.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkung auf die Umwelt

Da der Bebauungsplan 4-19 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde, wurde von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die abwägungserheblichen Belange insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dennoch bei der Planung zu berücksichtigen. Zu den Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB siehe Kapitel IV.

Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Betrachtungen zur Erholungsnutzung sind in diesem Fall nur eingeschränkt relevant.

Mit der Beseitigung der Überbauung der Pariser Straße wird die Ausbreitung der verkehrsbedingten Schallemissionen von der Bundesallee verändert. Der Geltungsbereich befindet sich an der stark befahrenen Bundesallee. Entsprechend des schalltechnischen Gutachtens sind Lärmeinwirkungen durch den Verkehr der umliegenden Straßen besonders relevant.

Mit Ausnahme der den Hauptverkehrsstraßen abgewandten Fassaden wurden Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts nach DIN 18005 festgestellt. Die Wahrscheinlichkeit, Dauer und Häufigkeit einer erheblichen Wirkung auf die menschliche Gesundheit ist damit gegeben. Eine Umkehrbarkeit der Belastung ist nicht grundlegend zu erwarten. Eine Veränderung der Belastung erfolgt durch die Beseitigung der den Schall mindernden, Überbauung der Pariser Straße insbesondere für die Gebäude Pariser Straße 2, 3, 61, 62 und 63. Bei den Gebäuden Pariser Straße 2 und 63 erfolgt dabei eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 tags und bei den Gebäuden Pariser Straße 2, 62 und 63 nachts. Der größte Pegelzuwachs ist mit 10,6 dB(A) tags von 51,4 dB(A) auf 62,0 dB(A) an der Pariser Straße 63 im 2. Obergeschoss zu verzeichnen.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, können durch entsprechende Maßnahmen für den passiven Schallschutz an den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches (über die textlichen Festsetzungen Nr. 13 bis 17) vermieden werden. Unter dieser Voraussetzung können negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit ausgeschlossen werden.

- Beeinträchtigung der Kerngebietsnutzungen durch Verkehrsimmissionen

Wie dem Schallgutachten zu entnehmen ist, ist die Lärmbelastung entlang der Bundesallee sehr hoch. Die Beurteilungspegel zum Verkehrslärm liegen für diesen Bereich bei ca. 63-70 dB(A) am Tag und ca. 57-64 dB(A) in der Nacht. Für das MK 1, den nördlichen Bereich der Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 / Meierottostraße 8, in dem eine Wohnnutzung allgemein zulässig sein soll, ist die Lärmbelastung geringer einzuschätzen; hier liegt der Lärmpegel tags bei bis zu 64 dB(A) und nachts bei bis zu 60 dB(A).

Die ermittelten Immissionswerte sind anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 - zu bewerten, die für Kerngebiete tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 65 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 55 dB(A) für Verkehrslärm vorsieht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden demzufolge im gesamten Geltungsbereich überschritten. Für die Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 / Mei-

erottostraße 8 (MK 1) werden die Orientierungswerte nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Für den sich südlich anschließenden Bereich (MK 2) sowie für die südlich der Pariser Straße befindliche Grundstücksteilfläche (MK 3) liegt die Überschreitung der Orientierungswerte tags bei bis zu 5,7 dB(A) und nachts bei bis zu 9,4 dB(A).

Zum Schutz der Bewohner und Nutzer vor Lärmimmissionen wird in den Kerngebieten über die textlichen Festsetzungen Nr. 13 die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zur lärmabgewandten Seite und die Einhaltung des für die jeweilige Nutzung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu überschreitenden Innenraumpegels festgesetzt.

Die Festsetzungen tragen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei und lassen erwarten, dass keine gesundheitsschädigende Auswirkungen für künftige Nutzer und Bewohner zu befürchten sind.

Die Lärmbelastung durch die Bundesallee geht einher mit einer guten Verkehrsanbindung sowie der innerstädtischen Lage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem gut erschlossenen Stadtgebiet, welches aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der Verkehrsanlagen als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Freihaltung des rückwärtigen Grundstücksbereichs nördlich der Pariser Straße und dem über die textliche Festsetzung Nr. 20 getroffenen Bepflanzungsgebot schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Anlage grundstückseigener, begrünter Freiflächen. Mit der öffentlichen Parkanlage, dem Gerhart-Hauptmann-Park, befindet sich in unmittelbarer Nähe eine größere Grünfläche.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von negativen Auswirkungen, wie dem Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit der Menschen zu erwarten sind.

Schutzgüter Naturhaushalt

- Schutzgut Boden

Die im Geltungsbereich zulässige Versiegelung bleibt gegenüber der zulässigen Versiegelung gemäß geltendem Planungsrecht im Bebauungsplan IX-34-1 annähernd gleich. Bezogen auf die Grundstücksgröße von 3.105 m² lässt der Bebauungsplan IX-34-1 in den Baugebieten eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 2.060 m² zu. Die Baukörperfestsetzung des Bebauungsplans 4-19 lässt demgegenüber eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 2.470 m² nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu.

Da auf der Grundstücksteilfläche Bundesallee 13 / Meierottostraße 8 mit der Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Überdeckung der zulässigen Tiefgarage mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht (textliche Festsetzung Nr. 20) eine Reduzierung der bisher versiegelten Flächen verbunden ist, ist davon auszugehen, dass der künftige Versiegelungsgrad bei Umsetzung des Planvorhabens geringer ist als der bestehende Versiegelungsgrad. Die

Vorgaben des Landschaftsplans IX-L5 mit einem festgesetzten Zielbiotopflächenfaktor von 0,3 werden mit einem Wert von 0,41 eingehalten.

- Schutzgut Wasser

Die für die Grundwasserneubildung wirksamen Flächen bleiben in ihrem bisherigen Umfang erhalten. Zwar soll die zulässige GRZ im Kerngebiet MK 3 von bisher 0,8 auf 1,0 steigen, da die derzeit nicht überbauten Grundflächen jedoch versiegelt sind, ändert sich der für die Grundwasserneubildung wirksame Flächenumfang nicht. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 soll die zulässige GRZ (mit 0,55) im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan IX-34-1 (GRZ von 0,6) geringfügig reduziert werden.

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Tankstellen sind ausgeschlossen) nicht zu erwarten.

- Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt nach dem Umweltatlas für Berlin in einem Siedlungsraum mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung und ist als Areal mit einem hohen Versiegelungsgrad, einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung eingestuft. Eine Verbesserung der Durchlüftung und eine Erhöhung des Vegetationsanteils wird angestrebt sowie der Erhalt aller Freiflächen, die Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Mit dem Bebauungsplan wird der Rückbau der Überbauung der Pariser Straße vorbereitet. Damit kann die Durchlüftung der Pariser Straße wieder hergestellt und der Luftaustausch gefördert werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit kann eine wichtige Klimafunktion gestärkt werden.

Die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern (textliche Festsetzung Nr. 16) wirkt dem Aufheizen der Dächer entgegen, ist staubbindernd und trägt hierdurch zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen bei.

Damit werden umweltbezogene Aspekte zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung einbezogen.

- Schutzgut Pflanzen

Die Freiflächen im Geltungsbereich sind vegetationsfrei (versiegelte Flächen). Im Geltungsbereich findet eine Neuordnung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen statt. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 4-19 können in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neue Vegetationsflächen entstehen.

Für den Geltungsbereich liegt kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten vor.

- Schutzgut Tiere

Für die Flächen des Geltungsbereichs liegt kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten vor.

Das Bestandsgebäude Bundesallee 13-14 ist auf Grund seiner Struktur (Flachdach mit Zinkabdeckung) als Lebensstätte für gebäudebrütende Arten (Haussperlinge, Fledermäuse) gut geeignet. Im Zusammenhang mit den Abrucharbeiten ist eine ornithologische Untersuchung empfehlenswert.

Stadtbild

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans wird ein Rückbau der Überbauung der Pariser Straße und die Errichtung einer quartierstypischen blockrandständigen Bebauung vorbereitet. Damit geht eine Aufwertung der städtebaulichen Situation und eine Verbesserung des Stadtbilds einher.

Mit der Beseitigung der Überbauung der Pariser Straße und der Neubebauung wird unter Berücksichtigung der historischen Baufluchtlinien eine städtebauliche Situation geschaffen, die dem berlintypischen Stadt- und Ortsbild entspricht.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit dem Bauwerk des U-Bahnhofs Spichernstraße ist im Geltungsbereich ein Baudenkmal vorhanden.

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete oder Teile von Natur und Landschaft betroffen, die den besonderen Schutzbestimmungen des Naturschutzrechts unterliegen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen Umweltauswirkungen der Planung im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, ferner auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Stadtbild sowie Kultur- und Sachgüter, sind in dem weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Nach Prüfung der stadtbild- kultur- und umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 Buchstaben a-i BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird zukünftig ein höherer Anteil an begrünten Freiflächen entstehen und eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erreicht.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

Nach § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a BauGB ist im Verfahren der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den, vom Bauleitplan ermöglichten, Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Diese Abwägung richtet sich nach den Kriterien, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich sind. „Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.“ (OVG NW – 7a D 44194.NE vom 28. Juni 1995, S. 14)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Auf Grund dieses Tatbestandes sind Maß-

nahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB nicht erforderlich. Ursächlich hierfür ist, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und damit die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermieden wird.

Wenn die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Anwendung käme, wäre für die Beurteilung, ob auf Grund des Bebauungsplans 4-19 ein Eingriff zu erwarten ist, das bestehende Baurecht – der Bebauungsplan IX-34 -1 und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend.

Bei der Überplanung von Flächen mit bestehenden Baurechten ist „für die Beurteilung, ob auf Grund des Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten ist, das bereits bestehende Baurecht und nicht die tatsächliche reale Situation maßgebend. Auf die Frage, ob das Baurecht bereits realisiert ist, kommt es insoweit nicht an.“ (Schreiben von SenStadt II D – 6150 /3/2/4 – vom 8. September 1995)

Es ist deshalb zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-19 hiervon abweichende GRZ-Werte aufweisen, die einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft begründen würden.

Im Vergleich der Festsetzungen des Bebauungsplans IX-34-1 zum Bebauungsplan 4-19 bestünden keine zusätzlich verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, da die Festsetzungen zur Bebaubarkeit keine höhere Versiegelung ermöglicht.

Ergebnis:

Obwohl es im Verfahren nach § 13a BauGB keinen auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft gibt, werden mit der Festsetzung von Pflanzbindungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Verpflichtung zur Dachbegrünung von Flachdächern sowie zur Anlage von Erdschichten über Tiefgaragen mit mindestens 0,8 m Tiefe und deren Begrünung die Belange des Umwelt- und Naturschutzes berücksichtigt.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Belange des Allgemeinwohls

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan wird Planungssicherheit für die Eigentümerin des Grundstücks sowie für die Bewohner und Beschäftigten der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses unter Berücksichtigung der historischen Baufluchtlinien und Bezugnahme zu den Nachbargebäuden in Höhe, Proportion und Gliederung auf dem Grundstück Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen u. a. dazu bei, die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung mit kerngebietstypischen Einrichtungen (Dienstleistung, Handel) weiter zu verbessern, Arbeitsplätze zu schaffen, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und das Angebot an Wohnraum zu vergrößern. Damit werden die Planungsgrundsätze / -leitlinien gemäß § 1 BauGB berücksichtigt.

Die über die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze führt nicht zu einer Einschränkung der gesunden Arbeitsverhältnisse im als Bürogebäude genutzten Bestandsbaukörper auf dem Grundstück Meierottostraße 7.

Die Festsetzungen nehmen die vorhandene kerngebietstypische Nutzungsstruktur auf. Die Festsetzung zur Zulässigkeit einer Tiefgarage auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks und die mögliche Unterbauung des Baukörpers im MK 3 schaffen die Voraussetzungen zur Unterbringung eines absehbar hohen Anteils des voraussichtlichen Pkw-Aufkommens. Das zukünftige mit der geplanten Bebauung verbundene Aufkommen im motorisierten Individualverkehr kann durch die geplante Tiefgarage aufgefangen werden.

Die Zu- und Ausfahrten der möglichen Tiefgaragen können im Bereich der Pariser Straße bzw für das MK 1 und 2 auch an der Meierottostraße angelegt werden. Bei einer möglichen Realisierung von 40 Stellplätzen im MK1 und 2 bzw. 16 Stellplätzen im MK 3 ist nicht von einer über das übliche innerstädtische Maß hinausgehenden Frequenz von An- und Abfahrten und einer sich hieraus ergebenden wesentlichen Belastung der Umwelt und der Anwohner auszugehen.

Die Festsetzungen der Kerngebiete (MK) in Verbindung mit § 1 BauNVO (Steuerung der Nutzungsarten) im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen sich insgesamt und langfristig positiv auf die Allgemeinheit auswirken.

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der derzeit und künftig im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

3.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch die Übertragung von Teilflächen der Flurstücke 212, 233 und 239 an den Eigentümerin des Grundstücks Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 werden Einnahmen erwartet, deren Höhe nicht quantifiziert werden kann.

3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

4. Weitere Auswirkungen

Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen. Der wesentliche Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sind Festsetzungen zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Neubebauung und zur Art der Nutzung – Kerngebiet mit entsprechend vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Es ist davon auszugehen, dass diese Planung keine geschlechterspezifisch differenzierten Auswirkungen mit sich bringt.

IV. VERFAHREN

Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 28. August 2003 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 4-19 informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit den Schreiben vom 1. Oktober 2003 mitgeteilt, dass gegen die Verfahrenseinleitung keine Bedenken bestehen. Der Bebauungsplan 4-19 wird aufgrund der durch die Planung berührten Bundesallee, als überörtlicher Hauptverkehrsstraße, als die Gesamtinteressen Berlins berührende Planung eingestuft.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigte mit Schreiben vom 19. September 2003, dass gegen die Verfahrenseinleitung keine Bedenken bestehen.

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 21. September 2004 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 339 die Aufstellung des Bebauungsplans 4-19 beschlossen.

Beschluss des Bezirksamtes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin beschloss am 21. September 2004 gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 4-19 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes zum Bebauungsplan 4-19 vom 21. September 2004 wurde im Amtsblatt für Berlin vom 8. Oktober 2004 (ABl. Nr. 46) auf Seite 3979 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Am 19. November 2004 sind in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ amtliche Anzeigen erschienen, die auf die im Zeitraum vom 22. November bis einschließlich 23. Dezember 2004 geplante frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hinwiesen. Parallel dazu erfolgte ein entsprechender Hinweis in einer Pressemitteilung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf auch über das Internet (Pressestelle).

In der Zeit vom 22. November 2004 bis einschließlich 23. Dezember 2004 wurde während der Dienststunden (Montag bis Mittwoch 8.30 bis 16.00 Uhr, und Donnerstag von 8.30 bis 18.00 Uhr und Freitag 8.30 bis 15.00 Uhr) sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Hierzu wurden in einer Ausstellung im Flurbereich des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes neben dem Bebauungsplanentwurf vom 20. September 2004 auf insgesamt 6 Schautafeln weitere Erläuterungen und Hinweise gegeben (Luftbild, Übersichtskarte im Maßstab 1:10000, Situationsdarstellung, geltendes Planungsrecht). Für Auskünfte standen MitarbeiterInnen des Stadtplanungsamtes zur Verfügung.

Der Entwurf des Bebauungsplans 4-19 sowie Erläuterungen zu den Inhalten waren auch über die Internetadresse des Stadtplanungsamtes einzusehen.

Während der Auslegungsfrist informierten sich 43 Besucher persönlich bei den Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes. Darüber hinaus haben BürgerInnen die Ausstellung im Flurbereich des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes besucht, ohne die MitarbeiterInnen des Amtes anzusprechen.

Im Stadtplanungs- und Vermessungsamt Fachbereich Stadtplanung sind 9 Schreiben mit Anregungen zu den Planungen eingegangen. 2 BürgerInnen gaben ihre Anregungen einem Mitarbeiter zu Protokoll.

Die Stellungnahmen lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Die geplante Festsetzung einer Baugrenze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird aufgrund der auf dem Grundstück Meierottostraße 7 mit Grenzabstand errichteten Gebäudes kritisiert.

Abwägung:

Die Festsetzung einer Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze Meierottostraße 7 / 8 soll eine zukünftige Bebauung entsprechend der gebiets- und blocktypischen geschlossenen Bauweise ermöglichen.

- Es besteht Zweifel am Bedarf für ein Hotel oder ein Bürogebäude.

Abwägung:

Die Inhalte des Bebauungsplans stellen vorrangig eine Angebotsplanung mit der Zielsetzung der generellen Ansiedlungsmöglichkeit einer Kerngebietsnutzung dar.

- Es wird die Angabe des zu erwartenden Stellplatzbedarfs und ein Verkehrsgutachten gefordert: die möglichen Ein- und Ausfahrten an der Meierotto- und Pariser Straße werden kritisiert.

Abwägung:

Gegenüber der auf dem Grundstück Meierottostraße 8 in Tiefgarage und Hof bestehenden 43 Stellplätze kommt es zu einer Reduzierung der Stellplätze auf eine Zahl von 40. Oberirdische Stellplätze sind zukünftig unzulässig. Im Bereich der Grundstücksteilfläche Bundesallee 14 sind ca. 15 Tiefgaragenstellplätze geplant. Die gute Erschließung durch den ÖPNV lässt eine lediglich geringfügige Erhöhung des Individualverkehrs erwarten.

- Die mit der Planung verbundene weitere Verdichtung wird kritisiert. Eine Beeinträchtigung des Stadtklimas wird befürchtet.

Abwägung:

Die geplante Bebauung ersetzt einen bereits vorhandenen Baukörper bzw. verschiebt die östliche Bauflucht nur geringfügig. Eine Bebauung im geplanten Umfang entspricht dem innerstädtischen Maß. Die Festsetzung einer Traufhöhe von 22 m bzw. der Gebäudeoberkante von 26,50 m begrenzt die Dimensionen der zukünftigen Baukörper auf jene der Nachbargebäude. Inwieweit durch die Planung negative Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten sind, werden die Stellungnahmen der entsprechenden Fachämter darlegen. Die gegenwärtig unterbrochene Achse der Pariser Straße wird wieder freigelegt.

- Forderung nach Vermeidung einer Grundwasserabsenkung

Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

- Es werden weitere Untersuchungen hinsichtlich möglicher Schallimmissionserhöhungen durch den geplanten Rückbau gefordert.

Abwägung:

Entsprechende Untersuchungen wurden im weiteren Verfahren durchgeführt.

- Die Verschiebung der Bauflucht in östliche Richtung, in Richtung der Bundesallee wird kritisiert.

Abwägung:

Im Bereich des geplanten nördlichen Baukörpers verbleibt zukünftig eine Gehwegbreite zur Bundesallee zwischen 15 und 17m. Im Bereich Bundesallee 14 verbleibt ein Gehwegbereich von 11m Breite. Dies übertrifft die in Berlin übliche Gehwegbreite deutlich.

- Der geplante Rücksprung im EG-Bereich auf dem Grundstücksteil Bundesallee 13 wird kritisiert.

Abwägung:

Der Zurückbleiben des EG von der durch die Obergeschosse gebildeten Gebäudefront, die wiederum die durch den südlichen Baukörper vorgegebene Bauflucht fortsetzt, erfolgt aufgrund der in diesem Bereich vorliegenden Leitungen sowie der Nähe zu den U-Bahnanlagen.

- Das Fällen von Bäumen und die weitere Beseitigung von Grünflächen werden abgelehnt.

Abwägung:

Der durch die Baumaßnahme notwendige Eingriff in die Vegetation wird nach erfolgter Bewertung ausgeglichen.

- Es wird die Forderung nach Erfassung vorhandener Niststätten und deren Sicherung

Abwägung:

Im Bestandsgebäude wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Gebäudebrütern vorgefunden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB führten nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes. Das Verfahren wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 20. September 2004 weitergeführt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 7. Februar 2005 wurden 29 Behörden und Stellen öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann angeschrieben und um Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen gebeten. Zur Stellungnahme wurde der Bebauungsplanentwurf 4-19 vom 20. September 2004 und die Begründung vorgelegt. Zur Stellungnahme wurde eine Frist von einem Monat bis zum 12. März 2005 eingeräumt.

Die Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Hinweis bezüglich der geplanten Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Meierottostraße 7:
Aufgrund der an der Stirnseite des Nachbargebäudes vorhandenen und von hieraus auch belichteten Büroräume bestehen erhebliche Bedenken gegen eine Grenzbebauung.

Abwägung:

Die Festsetzung einer Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze Meierottostraße 7 / 8 soll eine zukünftige Bebauung entsprechend der gebiets- und blocktypischen geschlossenen Bauweise ermöglichen. Die Belichtung der Büroräume erfolgt auch und im Wesentlichen über die Südwestfassade.

- Hinweis auf die Unterschreitung der notwendigen Abstandfläche zum Grundstück Pariser Straße 2

Abwägung:

Die Überdeckung der Abstandsflächen zwischen den nördlichen Brandwänden der Seitenflügel der Bestandsgebäude Pariser Straße 2 und 3 und dem geplanten Baukörper entlang der Meierottostraße ist auf Grund der Flächengrößen von 0,4 m² und 1,2 m² als geringfügig einzuschätzen. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse zu erwarten. Der Sozialabstand ist gewahrt, da die nach Norden orientierten Brandwände der Bestandsgebäude Pariser Straße 2 und 3 fensterlos ausgeführt sind.

- Hinweise der Leitungsverwaltungen Bewag, GASAG, Berliner Wasserbetriebe sowie Deutsche Telekom auf die Notwendigkeit der Sicherung bzw. Verlegung ihrer vorhandenen bzw. geplanten Leitungen sowie auf eine notwendige Arbeitshöhe von mind. 4,5 m im Bereich des überkragenden Bauteils

Abwägung:

Die Hinweise der Leitungsverwaltungen zur erforderlichen Sicherung der Leitungsrechte und zur Arbeitshöhe sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Hinweis zur geplanten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung: Die Einschränkungen der textlichen Festsetzung Nr. 1 und 2 sind zu präzisieren, Vergnügungsstätten wie etwa Diskotheken sollten innerhalb eines Hotelbetriebs zulässig sein.

Abwägung:

Ausgeschlossen werden eigenständige Vergnügungsstätten. Einem Hotelbetrieb zugeordnete Diskotheken etc. sind hiervon nicht betroffen.

- Empfehlung zur Erstellung eines Gutachtens zur Quantifizierung der sich aus der geplanten zukünftigen baulichen und verkehrlichen Situation ergebenden Erhöhung der Verkehrsbelastung.

Abwägung:

Die anhand vorhandener Prognosezahlen zu erwartende Verkehrsbelastung ist in das erarbeitete Schalltechnische Gutachten eingeflossen. Das von den über die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten Nutzungen erzeugte Verkehrsaufkommen entspricht in seinem Umfang dem einer der Struktur der Umgebung entsprechenden Nutzung.

- Hinweis auf das Erfordernis zur Klärung, in welchem Umfang im Geltungsbereich Lebensstätten von Haussperlingen vorhanden sind. Das Ergebnis ist der Senatsverwaltung zur Entscheidung über eine erforderliche Befreiung vom Beseitigungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes vorzulegen.

Abwägung:

Lebensstätten von Haussperlingen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-19 nicht vorhanden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB führten nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes.

In die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden die relevanten Anmerkungen und Hinweise eingearbeitet.

Nach Abschluss der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ruhte das Planverfahren.

Aufgrund veränderter Nutzungsziele der Grundstückseigentümerin erfolgte 2010 die Wiederaufnahme des Planverfahrens. Zur Weiterführung des Verfahrens erfolgten Planänderungen.

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 6. November 2012 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 82 die Änderung des vom 21. September 2004 beschlossenen Bebauungsplanentwurfes 4-19 aufgrund veränderter Nutzungskonzeptionen der Grundstückseigentümerin, unter Beibehaltung eines Kerngebietes (MK gemäß § 7 BauNVO) beschlossen. Zudem wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beschluss des Bezirksamtes über die Durchführung im beschleunigten Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 6. November 2012 außerdem beschlossen, dass der Bebauungsplan 4-19 gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Voraussetzungen zur Anwendung

Der Bebauungsplan 4-19 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung der nördlich und südlich der Pariser Straße gelegenen Teilflächen des Grundstücks Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 und deren Zuordnung zum Kerngebiet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden - in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB - gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Leitbild ist dabei das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme. Vorrangiges Planungsziel des Bebauungsplans 4-19 ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Nutzung als durch kerngebietstypische Nutzungen mit Wohnanteilen. Es handelt sich dabei um die Überplanung auch bislang schon überwiegend bebau-

ter, bzw. versiegelter Innenstadtflächen. Weiterhin dient das geplante Vorhaben der Nachverdichtung eines überwiegend schon zum Wohnen genutzten Quartiers. Des Weiteren werden im Bereich der Bundesallee im Sinne der Innenentwicklung bisherige Straßenverkehrsflächen einer Bebauung zugeführt. Die geplante Entwicklung des Grundstücks Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8 entsprechend dem Bebauungsplan 4-19 ist ein Vorhaben der Innenentwicklung, durch die der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-34-1 vollständig überplant wird.

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die festzusetzende Größe der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. an die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO anknüpfen. Maßgeblich ist hierbei die insgesamt festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der beabsichtigten Baukörperfestsetzungen. Hierbei sind die Berechnungsvorschriften des § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-19 werden Grundflächen von zusammengekommen rund 2.500 m² und damit deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Der Bebauungsplan 4-19 steht in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplans 4-54 für die Grundstücke Bundesallee 204-206 / Nachodstraße 14, der eine Grundfläche von ca. 4.700 m² zulässt. Ein sachlicher Zusammenhang ist jedoch nicht gegeben, da es sich um zwei unabhängig voneinander betriebene Bebauungsplanverfahren mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern handelt, so dass das Kumulationsgebot nicht zur Anwendung kommt.

Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren (§ 13a Abs.1 Satz 4 u. 5 BauGB)

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die dieser Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die folgenden Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren kommen nicht zum Tragen:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 4-19 kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden. Durch die Festsetzung eines Kerngebiets könnten Vorhaben ermöglicht werden, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würden. Im Geltungsbereich kommen hierfür gemäß Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprü-

fung (UVP) Nr. 18 ff insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe (18.6) und Hotelkomplexe (18.1) in Frage.

Aufgrund der engen Festsetzung von Baukörpern durch Baugrenzen im Bebauungsplan 4 - 19 und den sich daraus ergebenden Größen möglicher Ladenflächen im 1. Vollgeschoss kann mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden.

Auch die Wahrscheinlichkeit, dass alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht dem Wohnen vorbehalten sind, als Hotel genutzt werden, ist gering. Auch für diesen Fall kann aber am Standort ausgeschlossen werden, dass eine Anlage mit Auswirkungen entsteht, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfte.

Auch insofern bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit.

- Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind solche Flächen lediglich der Grunewald und die Fließwiese Ruhleben. Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Der Bebauungsplan erfüllt nach Prüfung die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 i. V. mit Abs. 4 BauGB und kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden. Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Aufgrund der Änderung des festgesetzten Bebauungsplans IX-34-1 kommt § 13a Abs. 4 BauGB zur Anwendung.

Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird

1. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB),

und gelten

2. bei einer festzusetzenden zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (Gesetz vom 29. Juli 2009, in Kraft seit 1. März 2010) im Bebauungsplanverfahren 4-19 keine Anwendung gefunden hat.

Der Verzicht auf die Umweltprüfung und die Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin

Im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 2, S. 63) erfolgte am 11. Januar 2013 die Bekanntmachung über die verfahrensmäßige Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes 4-19 als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Bekannt gemacht wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB weiterhin, dass sich die Öffentlichkeit vom 14. Januar 2013 bis einschließlich 15. Februar 2013 während der Sprechzeiten am Dienstag und Freitag von 9 Uhr bis 12 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung, im Rathaus, Fehrbelliner Platz 4, Zimmer 4128, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen kann und sich zur Planung äußern kann.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde gemäß o. a. Rechtsgrundlage Gelegenheit gegeben, sich vom 14. Januar 2013 bis einschließlich 15. Februar 2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. Zusätzlich wurde der Bebauungsplanentwurf 4-19 im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf während des oben genannten Zeitraumes zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Während des o.g. Zeitraums haben sich zwei Personen persönlich über die Planungen informieren lassen. Es wurden zwei Stellungnahmen über das Beteiligungsformular im Internet abgegeben. Die Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Grundsätzliche Befürwortung der Planung und Forderung nach weitergehender Planung zur Entwicklung der „Flächen“ entlang der als überdimensioniert empfundenen Straßenzüge der Umgebung.

Abwägung:

Eine Gesamtplanung für die Straßenzüge der Umgebung des Geltungsbereiches bedarf eines umfassenden Planverfahrens und ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4-19 zu klären.

- Anregung, die Baufluchtlinie der Bundesallee 13 und 14 in den Straßenraum zu verschieben, so dass der Planstand von 1917 erreicht wird.

Abwägung:

Eine weitere Verschiebung der Baufluchtlinien in den Straßenraum der Bundesallee hinein und die damit verbundene Überbaubarkeit der betreffenden Flächen ist derzeit ohne Beeinträchtigung des Verkehrs und ohne kostenintensive umfangreiche Leitungsumverlegungen nicht darstellbar. Eine wirtschaftliche Realisierung eines derartigen Bauprojektes scheint auf Grund der hohen Kosten für die Verlegung und Neuorganisation der technischen wie verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen derzeit nicht umsetzbar.

- Forderung nach einer Vermeidung von Hotelnutzungen.

Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen bereits über die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 5 Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen vor, die aus städtebaulichen Gründen (Erhalt der Blockstruktur) sowie zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen (Lärmeinwirkung / Imageverlust) erfolgen sollen. Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wirkt sich nicht störend auf umliegende Wohnnutzungen oder auf die gewünschte städtebauliche Struktur aus. Zur Wahrung des Gebietscharakters Kerngebiet ist eine weitere Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nicht beabsichtigt.

- Forderung nach einer Höhenanpassung der geplanten Gebäude an die Umgebung,
- Forderung nach hohem Wohnanteil,
- Forderung nach einer ausreichend bemessenen Tiefgarage,

Abwägung:

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans waren bereits die Forderungen nach einer Höhenanpassung der geplanten Gebäude an die Umgebung, nach einem hohen Wohnanteil und zur Errichtung einer Tiefgarage in der Planung berücksichtigt.

- Forderung, die Belastungen der AnwohnerInnen während der Bauphase zu minimieren und die Baustellenzufahrten von der Bundesallee zu organisieren

Abwägung:

Der Hinweis zum Schutz der Anwohner während der Bauzeit betrifft die Ausführungsplanung und kann im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden

Aus den Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen an den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes.

Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hatte in seiner Sitzung am 9. April 2013 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 120, in Ergänzung des BA-Beschlusses vom 6. November 2012 (Vorlage zum Beschluss Nr. 82) beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-19 (Reg.Nr. 2136a) zu ändern. Die weitere Bearbeitung sollte auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes 4-19 vom 26. März 2013 (Reg.Nr. 2136b) erfolgen.

Das Erfordernis einer Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes 4-19 ergab sich aus der aktuellen Rechtsprechung mit den konkreten Vorgaben zur Festsetzung der Grundfläche im Bebauungsplan. Darüber hinaus erfolgten eine Überarbeitung der Nebenzeichnung und eine Anpassung der textlichen Festsetzungen (TF) an die neue Fassung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Beschluss des Bezirksamtes zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in der o.g. Sitzung weiterhin beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf 4-19 vom 26. März 2013 (Reg.Nr. 2136b) und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat mit Schreiben vom 10. April 2013 insgesamt 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 4-19 und zur Begründung vom 26. März 2013 aufgefordert.

Entsprechend dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorgegebenen Schlüssel erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die vorgesehene Anzahl von Bebauungsplanentwürfen und dazugehörigen Begründungen.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist von einem Monat angesetzt, die am 17. Mai 2013 endete. Bis zum vorgegebenen Termin sind im Fachbereich Stadtplanung 22 Stellungnahmen eingegangen. Darüber hinaus haben 2 Behörden Hinweise zum Bebauungsplan geäußert. Bei 6 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan die von den Trägern zu vertretenden Belange nicht berührt.

Die Abwägung der Stellungnahmen, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben wurden, führte im Ergebnis zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Die erforderlichen Änderungen / Korrekturen waren redaktioneller Art. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so dass ein erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wurde.

Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 29. April 2014 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-19 (Reg.Nr. 2163b) zu ändern. Die weitere Bearbeitung sollte auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes 4-19 vom 15. April 2014 (Reg.Nr. 2163c) erfolgen.

Eine Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes 4-19 wurde aufgrund der Ergebnisse des aktualisierten Schallgutachtens zur Bewältigung der Verkehrslärmproblematik erforderlich. Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens wurden differenziert nach zulässiger Nutzungsart und den einzelnen Fassadenabschnitten erforderliche Schalldämmmaße ermittelt. Hieraus ergaben sich Änderungen und Ergänzungen an den Festsetzungen zur Regelung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile der geplanten Bebauung auf Grundlage der DIN 4109.

Darüber hinaus erfolgten eine Überarbeitung der Planzeichnung und eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an die neue Fassung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Beschluss des Bezirksamtes über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 29. April 2014 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-19 vom 15. April 2014 auf Grundlage des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16. Juni 2014 bis einschließlich 18. Juli 2014 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18 Uhr, Freitag von 8.30 bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zuvor im Amtsblatt von Berlin auf der Seite 1135 am 06. Juni 2014 (ABI. Nr. 24) ortsüblich bekannt gemacht. Eine Information über die öffentliche Auslegung erfolgte über eine Anzeige am 14. Juni 2014 in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Tagespiegel. Die Information war auch im Internet einzusehen.

Ergebnis:

Innerhalb des angegebenen Zeitraums haben 11 Bürger/innen Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es gingen 8 schriftliche Anregungen bzw. Hinweise ein. Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

- Bedenken, dass der planinduzierte Verkehr sich störend auf die benachbarte Wohnnutzung in der Pariser Straße auswirkt. Forderung auf Verzicht einer Tiefgaragenzufahrt ausgehend von der Pariser Straße. Bedenken, dass der vorhabeninduzierte Verkehr die Stellplatzsituation in der Pariser Straße verschlechtert. Bedenken, dass Pariser Straße an die Bundesallee angebunden wird.

Abwägung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dessen Rahmen auch ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen untersucht wurde. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der Entwicklung des Bebauungsplangebiets zusätzlich entstehende Quell- und Zielverkehr aufgrund seiner geringen Größe sowohl verkehrlich als auch lärmtechnisch als nicht relevant einzustufen ist. Durch die gute Anbindung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an den ÖPNV (U3 / U9 und Bus) kann ein vorhabenbedingtes zusätzliches Verkehrsaufkommen vermindert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung von Tiefgaragen für die geplanten Baugebiete nördlich und südlich der Pariser Straße. Hierdurch soll eine Erhöhung des örtlichen Parkdrucks weitgehend vermieden werden.

Bei Errichtung einer Tiefgarage im MK 3 sind durch den zusätzlich entstehenden Quell- und Zielverkehr aufgrund seiner geringen Größe keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der benachbarten Wohngebäude zu erwarten. Aus verkehrstechnischer Sicht kann die Erschließung einer Tiefgarage im geplanten Baugebiet MK 3 nicht über den Kreuzungsbereich Hohenzollerndamm / Bundesallee erfolgen. Daher ist eine Zufahrt nur über die Pariser Straße möglich. Die genaue Lage innerhalb des 7m breiten zulässigen Bereiches ist im Rahmen weiterer Planverfahren zu definieren und obliegt dem Eigentümer.

Eine Anbindung der Pariser Straße an die Bundesallee ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und verkehrsplanerisch nicht vorgesehen.

- Bedenken, dass der Wert benachbarter Gebäude aufgrund der höheren Lärmbelastung gemindert wird. Forderung nach verbindlichen Regelungen zum Einbau von Schallschutzfenstern in den, von der Lärmerhöhung betroffenen Bestandsgebäuden der Pariser Straße.

Abwägung:

Ein erstelltes Gutachten zur Erfassung der schallschutztechnischen Qualitäten der zu betrachtenden Fenster hatte zum Ergebnis, dass die vorhandenen Fensterbauteile bereits über einen Schalldämmwert verfügen, der auch bei Umsetzung des Bebauungsplans und einer zu erwartenden Erhöhung der Immissionswerte die erforderliche Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet. Eine langfristige Belastung der betroffenen Wohnungen durch eine durch die projektierte Bebauung ausgelöste zusätzliche Lärmemission kann ausgeschlossen werden. Somit ist keine damit verbundene Wertminderung zu erwarten.

- Bedenken gegen die Umwandlung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche in eine Baufläche

Abwägung:

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiederherstellung historischer Blockstrukturen, die durch eine Orientierung an den historischen Baufluchtlinien erreicht werden soll. Der Bereich, der eine Umwidmung erfahren soll, wird nicht erstmals in Anspruch genommen, vielmehr wird ursprüngliches Bauland, das durch die verkehrsfreundlichen Planungen der 1960er Jahre entwidmet wurde, wieder seiner ursprünglichen Nutzung als Bauland zugeführt. Durch die Einbeziehung des Straßenlandes in das Baugebiet, kann der unbebaute Innenbereich vergrößert werden, welcher sich positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt.

- Bedenken, dass während der Bauphase eine hohe Lärmbelastung und Luftverschmutzung für benachbarte Anwohner entsteht sowie Schäden an der Bausubstanz benachbarter Bestandsgebäude entstehen können.

Abwägung:

Das planungsrechtliche Instrument des Bebauungsplans ist nicht geeignet Festsetzungen zu treffen, die Anforderungen an die Baudurchführung, hinsichtlich der Belastungen durch Baulärm, Staub und Schmutz formulieren. Der Hinweis betrifft die Baudurchführung bzw. den Bauablauf und ist in den nachrangigen Planungsverfahren zu beachten.

Bereits jetzt wird der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer über die mitgeteilten Hinweise informiert, denn er ist verpflichtet alle öffentlich rechtlichen Vorschriften, die zur Errichtung der Neubauten erforderlich sind, einzuhalten, die sicherstellen, dass keine Schädigungen am Bestandsgebäude erfolgen. Würde eine ortsübliche Benutzung des betroffenen Nachbargrundstücks durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt bestünde gegenüber dem Bauherrn ein Ausgleichsanspruch.

Gem. § 3 des Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin ist es von 22.00 bis 06.00 Uhr verboten, Lärm zu verursachen, durch den jemand in seiner Nachtruhe gestört werden kann. Dies gilt auch für Lärm der durch Baumaschinen oder Teilen davon verursacht wird. Zudem wird über § 4 LImSchG Bln der Schutz der Sonn- und Feiertagsruhe geregelt.

- Forderung nach Verpflichtung zum Einsatz alternativer Wärmesysteme und Verzicht auf Verwendung fossiler Brennstoffe

Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr. 20 dient der Vermeidung negativer Auswirkungen von im Einzelfall nicht auszuschließender Hausfeuerungsanlagen und stellt auf eine Begrenzung der Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes ab. Belastungen der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen sollen reduziert werden. Das Plangebiet liegt am Berliner Fernwärmenetz an; eine entsprechende Inanspruchnahme ist wahrscheinlich.

Alternative Wärmesysteme, wie beispielsweise Anlagen unter Nutzung der Kraftwärmekupplung, Erdwärme oder Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig; eine Verpflichtung hierauf widerspräche dem zu beachtenden Grundsatz einer weitgehenden planerischen Zurückhaltung.

Nach Auswertung dieses Verfahrensschrittes ergaben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf 4-19.

Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 16. Dezember 2014 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-19 vom 6. Juni 2014 durch das Deckblatt vom 8. Dezember 2014 zu ändern.

Bei den erforderlichen Änderungen handelte es sich um klarstellende Ergänzungen der bis dato enthaltenen textlichen Festsetzungen Nr. 14 bis Nr. 17 (Lärm-schutz) sowie einer geringfügigen Anpassung der Fläche für Tiefgaragen im MK 1. Zudem wurde die U-Bahnanlage im Bereich der Bundesallee als Teil der planfestgestellten Bahnanlage dargestellt. Es wurde die textliche Festsetzung Nr. 15 aufgenommen, welche zum Schutz vor Lärm in Teilbereichen des MK 1 geschlossene Außenwohnbereiche festsetzt. Weiterhin wurde über die ergänzte textliche Festsetzung Nr. 16 eine Verpflichtung zur Begrünung von flach geneigten Dächern in die Festsetzungen aufgenommen. Infolge der Änderungen wurde die Nummerierung der textlichen Festsetzungen angepasst.

Die vorgenannten Änderungen am Bebauungsplanentwurf betrafen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich; die Änderungen waren geringfügig und berührten nicht die Grundzüge der Planung.

Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die geplanten Änderungen mit Schreiben vom 18. Dezember 2014 der Grundstückseigentümerin mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt.

Die Grundstückseigentümerin äußerte sich nicht zu den geplanten Änderungen. Es wurde davon ausgegangen, dass ihre Belange von der Änderung der Planung nicht berührt werden.

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bedurfte es keiner Ergänzungen bzw. Änderungen des Bebauungsplanentwurfs 4-19 vom 6. Juni 2014 mit Deckblatt vom 8. Dezember 2014.

Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 16. Mai 2017 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-19 vom 6. Juni 2014 mit Deckblatt vom 8. Dezember 2014 durch das Deckblatt vom 8. Mai 2017 zu ändern.

Nach Überprüfung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfes wurden auf Grundlage aktualisierter Musterfestsetzungen der Senatsverwaltung zur Regelung der Einhaltung eines maximal zulässigen Innenraumpegels nochmals Änderungen an den Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Im Hinblick auf eine bauliche Umsetzbarkeit im Abgleich mit vorgelegten Projektentwürfen wurden Änderungen an den Festsetzungen zur Zulässigkeit technischer Aufbauten, zur Höhenlage der Tiefgarage und zur Beschränkung von Ein- und Ausfahrten zum MK 3 erforderlich:

Bei den Änderungen handelte es sich um eine Modifizierung einzelner textlicher Festsetzungen unter Beibehaltung des ursprünglichen Regelungsziels und die damit verbundene Anpassung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Die vorgenannten Änderungen am Bebauungsplanentwurf betrafen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich; die Änderungen waren geringfügig und berührten nicht die Grundzüge der Planung. Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die geplanten Änderungen mit Schreiben vom 16. Mai 2017 der Grundstückseigentümerin mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt.

Mit Schreiben vom 31. Mai 2017 stimmte die Grundstückseigentümerin den geplanten Änderungen zu.

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bedurfte es keiner Ergänzungen bzw. Änderungen des Bebauungsplanentwurfs 4-19 vom 6. Juni 2014 mit den Deckblättern vom 8. Dezember 2014 und vom 8. Mai 2017.

Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 12. September 2017 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-19 vom 6. Juni 2014 mit den Deckblättern vom 8. Dezember 2014 und vom 8. Mai 2017 durch das Deckblatt vom 4. September 2017 zu ändern.

Nach erneuter Überprüfung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfes wurde der Bebauungsplanentwurf wie folgt geändert:

Der Verlauf der Baulinie in der Nebenzeichnung 2 wird dahingehend geändert, dass diese mit einem Abstand von 3,30 m zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan 4-19 enthält für die über die Festsetzungen ermöglichten Baukörper im Bereich der Pariser Straße oberhalb einer Höhe von 39,50 m über NHN die Festsetzung einer Baulinie zur Sicherstellung der Realisierung eines über die Bauflucht um 1,50 m auskragenden Bauteils. Die Festsetzung soll die sich aus dem geplanten Rückbau des die Pariser Straße überspannenden Bauwerks ergebenden Erhöhungen der Schallimmissionen an den angrenzenden Gebäudefassaden in der Pariser Straße zumindest teilweise mindern. Im Sinne einer Optimierung des Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung der Belange der Eigentümer und Bewohner des Nachbargebäudes Pariser Straße 63 wird die Auskragung an dem südlich der Pariser Straße geplanten Baukörper nunmehr mit einem Abstand von 3,3 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Eine Festsetzung der hier betrachteten Baulinie im bisherigen Maß und die damit verbundene Erkerbildung direkt angrenzend an das Bestandsgebäude Pariser Straße 63 hätte für die betroffenen Wohnbereiche eine ggf. subjektiv wahrnehmbare beengende Wirkung und eine leichte Einschränkung der Belichtung zur Folge. Die mit der Auskragung beabsichtigte Wirkung einer Minderung der Immissionen an der Fassade des Gebäudes Pariser Straße 63 wird durch die Reduzierung der Ausmaße des Bauteils nach Einschätzung des das Schallgutachten zu verantwortenden Büros Hoffmann und Leichter nur unwesentlich eingeschränkt.

Bei der vorgenommenen Änderung handelte es sich um eine geringfügige Anpassungen der Festsetzungen unter Beibehaltung des ursprünglichen Regelungsziels Die Änderung betraf ausschließlich die Belange der Grundstücksei-

gentümerin im Geltungsbereich; die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde die geplante Änderung mit Schreiben vom 12. September 2017 der Grundstückseigentümerin mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt.

Die Grundstückseigentümerin stimmte der Änderung mit Schreiben vom 13. September 2017 zu.

Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt hatte in seiner Sitzung am 28. Dezember 2017 den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs 4-19 vom 6. Juni 2014 mit den Deckblättern vom 8. Dezember 2014, 8. Mai 2017 und vom 4. September 2017 beschlossen.

Mit Schreiben vom 29. Dezember 2017 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen Verfahrensvorgängen gemäß § 6 Abs. 2 AG-BauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Überprüfung im Anzeigeverfahren übersandt.

Die Senatsverwaltung teilte mit Schreiben vom 23. Januar 2018 mit, dass der Bebauungsplanentwurf in der vorgelegten Fassung in einzelnen Punkten nicht beanstandungsfrei sei und daher noch nicht festgesetzt werden könne. Der Bebauungsplan sei nach entsprechender Überarbeitung, einer Beschlussfassung des Bezirksamtes hierzu und einer Beteiligung der von den vorzunehmenden Änderungen Betroffenen erneut gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB anzuzeigen.

Nach Prüfung der im Schreiben vom 23. Januar 2018 enthaltenen Beanstandungen und Hinweise ergaben sich Änderungen und Ergänzungen am Wortlaut der Textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 15.

Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf berührten nicht die Grundzüge der Planung. Sie betreffen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirks- und Landesebene. Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 18. Juli 2018 die geplanten Änderungen der Grundstückseigentümerin, dem bezirklichen Umweltamt und der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt. Es wurden keine Bedenken zu den geplanten Änderungen vorgebracht.

Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplans

Nach erfolgter Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs durch das Deckblatt vom 16. August 2018 entsprechend der Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB hatte das Bezirksamt in seiner Sitzung am 2. Oktober 2018 den Beschluss über den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes gefasst.

Nach Beschlussfassung des Bezirksamtes wurde der Bebauungsplan bei der Senatsverwaltung am 8. Oktober 2018 erneut gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 30. Oktober 2018 teilte die Senatsverwaltung mit, dass gegen den Bebauungsplanentwurf keine Beanstandungen erhoben werden.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgestellt:

Berlin, 15. Januar 2019

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

NAUMANN

Bezirksbürgermeister

SCHRUOFFENEGGER

Bezirksstadtrat