

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 – 17 VE
vom 01. August 2003 mit Deckblatt vom 01. Oktober 2003

für die Grundstücke Joachimstaler Straße 33-35 und Augsburgener Straße
39/43 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE C..

A	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.	VERANLASSUNG	2
2.	ERFORDERLICHKEIT	2
3.	PLANGEBIET	2
3.1	Geltungsbereich	2
3.2	Nutzung der Grundstücke	3
3.3	Eigentumsverhältnisse	3
3.4	Erschließung	3
3.5	Leitungen.....	3
4.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Berlin, Stand Okt. 98)	4
4.2	Landschaftsprogramm (LaPro, Stand 1998).....	4
4.3	Planwerk Innenstadt.....	4
4.4	Bereichsentwicklungsplanung, Erhaltungsverordnung	4
4.5	Landschaftsplan	7
4.6	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
4.7	Altlasten	5
4.8	Denkmalschutz	5
B	INHALT DES PLANES	6
1.	INTENTION DES PLANES (GENERELLE ZIELVORSTELLUNG).....	6
2.	PLANUNGSKONZEPT (ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN)	6
3.	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.	PLANINHALT	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
4.3	Straßenverkehrsflächen	11
4.4	Sonstige Festsetzungen.....	11
4.5	Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	11
4.6	Natur und Landschaft	12
5.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	14
1.	Art der baulichen Nutzung.....	14
2.	Maß der baulichen Nutzung	15
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
4.	Weitere Arten der Nutzung.....	16
5.	Immissionsschutz	16
6.	Grünfestsetzungen	16
7.	Sonstige Festsetzungen.....	16
6.	FLÄCHENBILANZ	17
C	PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN	17
1.	UMWELT	17
2.	NUTZUNGSRECHTE	17
3.	HAUSHALTSPLAN UND FINANZIERUNG	18
4.	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....	18
D	VERFAHREN	18
E	RECHTSGRUNDLAGEN	24

A PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung

Im Zusammenhang mit einer beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung der Bebauung entlang der Joachimstaler Straße wurde in 2001 eine Neubebauung im Kreuzungsbereich zum Kurfürstendamm („Kudamm-Eck“) realisiert. Auf der nördlichen Seite des Kurfürstendamms wurden ebenfalls mit der Bebauung des sogenannten „Kranzlerecks“ städtebauliche Impulse gesetzt. Mit dem Umzug der C&A-Filiale in das Kudamm-Eck fiel die Nutzung des Gebäudes Joachimstaler Straße/Augsburger Straße weg. Dieses Gebäude wurde inzwischen abgerissen und eine Neubebauung durch den Eigentümer bzw. Vorhabenträger Grothe Immobilien Projektierungs KG beantragt. Auf der Grundlage des vorhandenen Baurechtes und unter Berücksichtigung von erforderlichen Befreiungen wurde eine zwölfgeschossige Bebauung vom Bezirk genehmigt. In Anbetracht einer gewünschten weiteren städtebaulichen Akzentuierung des Eckbereiches und unter Berücksichtigung der Gebäudekubatur der städtebaulich prägenden Gebäude im direkten Umfeld ist nunmehr eine Aufstockung eines Teilbereiches des Gebäudes beabsichtigt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen hierzu gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Zudem soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan die im rechtskräftigen Bebauungsplan VII-146 festgesetzten Straßenverkehrsflächen, welche bisher zum Teil die private Grundstücksfläche einbeziehen, ändern und auch in diesem Bereich eine Blockrandbebauung ermöglichen.

Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ist das Bebauungskonzept vom Architektenbüro Kleihues + Kleihues (Berlin).

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf hat das Bezirksamt am 20.02.2003 aufgefordert, für dieses Vorhaben ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

2. Erforderlichkeit

Das Erfordernis für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4 - 17 VE besteht darin, dass der rechtskräftige Bebauungsplan VII-146 bzw. VII-146-1 keine planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der beabsichtigten Gebäudeaufstockung und der damit verbundenen baulichen Dichte bietet. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden berührt. Mit dem Bebauungsplan 4 - 17 VE wird dem Bebauungskonzept mit einer achtzehngeschossigen Baukörper eine planungsrechtliche Grundlage gegeben und werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Die Änderung der vorgenannten Bebauungspläne ist hierfür erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, unmittelbar angrenzend zum Einkaufsbereich des Kurfürstendamms sowie Tauentzienstraße. Es findet seine Begrenzung im Norden durch die Straßenmitte der Augsburger Straße, im Osten durch die Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Augsburger Straße 37 sowie Rankestraße 8-9, im Süden durch das Grundstück Joachimstaler Straße 31-32 (TU-

Institut) sowie im Westen durch die Straßenmitte der Joachimstaler Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha.

3.2 Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet wurde nach dem Abriss des C&A-Gebäudes vollständig freigeräumt. Derzeit befindet sich die bereits genehmigte zwölfgeschossige Bebauung im Bau. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich das TU-Institut für Metallphysik. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden von einer Büro- sowie Wohnnutzung geprägt, im Erdgeschoss gibt es hier mehrere Läden. Diese angrenzende Bebauung ist überwiegend fünf- bis siebengeschossig. Auf der gegenüberliegenden Seite der Joachimstaler Straße prägt das vierzehngeschossige denkmalgeschützte „Allianzgebäude“ mit ihrer Büronutzung den Raum. Auf der nördlichen Seite der Augsburger Straße befindet sich das in 2001 realisierte zwölfgeschossige „Kudamm-Eck“ mit Hotel- und Büronutzung sowie Geschäfte im EG und I. OG. Östlich davon das Gebäude des Kaufhauses Wertheim bzw. WOM.

Topografie

Das Gelände ist nahezu eben. Die ursprüngliche Geländehöhe beträgt 34,4 m bis 34,6 m über NHN. Zur Zeit ist das gesamte Gelände eine Baugrube. Die Höhe der erschließenden Verkehrsfläche beträgt bei der Joachimstaler Straße sowie Augsburger Straße ca. 34,65 m über NHN (Gehweg).

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 3233/22, 1949/23, 1950/23 sowie 28/9 (Gemarkung 110007, Flur 7) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers Grothe Immobilien Projektierungs KG. Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin (Fachvermögen des Amtes für öffentliches Bauen Charlottenburg-Wilmersdorf).

Nach Ausweisung des Bebauungsplans sollen Teile des Flurstückes 3233/22, welche bisher als Verkehrsfläche genutzt wurden (ca. 190 m²), wieder zu Bauland werden.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßen (Joachimstaler Straße sowie Augsburger Straße) auch im Hinblick auf Ver- und Entsorgung ausreichend erschlossen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist mit dem unmittelbar an der Grundstücksgrenze angrenzenden Zugang zur U-Bahn (Linie 9 bzw. Linie 15 am Kudamm) sowie die Nähe zum Bahnhof Zoologischer Garten hervorragend an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden.

Des weiteren befinden sich auf dem Kurfürstendamm Haltestellen mehrere Buslinien.

Kfz-Verkehr

Über die Joachimstaler Straße ist das Plangebiet in das überörtliche Straßennetz eingebunden.

3.5 Leitungen

Die Haupttrassen zur Versorgung des Plangebietes verlaufen entlang der Straßenfluchten d.h. in der Joachimstaler Straße und Augsburger Straße. Eine Umstrukturierung der leitungstechnischen Anbindung des Areals ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Gehwegbereich der Joachimstaler Straße befindet sich eine Niederdruck-Gasleitung DN 150 St und im Gehwegbereich der Augsburgers Straße liegt eine Niederdruckgasleitung DN 250 St/ 250 GL.

4. Planerische Ausgangssituation / Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Berlin 2004)

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration dar. Die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP's ist somit gewährleistet.

4.2 Landschaftsprogramm (LaPro, Stand 1998)

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

Durch die Lage in einem Innenstadtbereich ergeben sich keine besonderen Biotopentwicklungsräume.

4.3 Planwerk Innenstadt

Der Geltungsbereich liegt in der räumlichen Kulisse des vom Senat beschlossenen Planwerkes Innenstadt. Spezifische bauliche Ausweisungen für das Baugrundstück sind nicht enthalten.

4.4 Bereichsentwicklungsplanung, Erhaltungsverordnung

Die Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg, BEP-Mittelbereich, stellt für den Bereich zwischen Joachimstaler Straße und Rankestraße Kerngebiet dar. Südlich angrenzend zum Plangebiet wurden die Standorte des TU-Institutes bzw. der Feuerwehr hervorgehoben. Für das Plangebiet wurde eine Nutzungsstruktur mit „urbanem Charakter“ vorgeschlagen, die der innerstädtischen Situation Rechnung trägt.

Für das Gebiet „Kurfürstendamm“ erfolgte am 23.12.2000 der Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 BauGB. Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, die Einhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sicher zu stellen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zum Erhaltungsgebiet und ist somit von den Vorgaben der Verordnung nicht betroffen.

4.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VII-L-5 „Charlottenburger Innenstadt“, der mit Verordnung vom 11. Dezember 2000 (GVBl. S. 599/600) festgesetzt wurde. Im Landschaftsplan ist ein Biotopflächenfaktor von 0,3 festgesetzt.

4.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das derzeit verbindliche Planungsrecht leitet sich aus den beiden festgesetzten Bebauungsplänen VII-146 sowie VII-146-1 ab. Zusätzlich sind die Festsetzungen der Bebauungspläne VII-A sowie VII-B zu beachten.

Der **Bebauungsplan VII-146** (verkündet am 10.01.1968, GVBl. S. 1) weist für das Gelände Kerngebiet (MK) aus. Die Festsetzungen im einzelnen sind:

- Zulässige Zahl der Vollgeschosse im MK: überwiegend II bzw. V,

- Straßenland (Joachimstaler Straße, Augsburger Straße sowie eine ca. 190 m² große Teilfläche des Flurstückes 3233/212.

Diese Festsetzungen sowie die Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen orientierten sich an der Kubatur des damals geplanten „C&A-Gebäudes“.

Der **Bebauungsplan VII-146-1** vom 09.11.1973 (GVBl S. 1834) ersetzt hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Festsetzungen des Bauungsplans VII-146 und weist folgendes aus:

- beim Gebäudeteil an der Joachimstaler Straße Ecke Augsburger Straße eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von bisher V auf VI Vollgeschosse
- im Bereich der Straßenverkehrsfläche von bisher II bis V auf II bis VI Vollgeschosse
- beim Gebäudeteil an der Augsburger Straße eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von bisher II auf V Vollgeschosse
- Zulässigkeit eines Erkers im IV und V Vollgeschoss über der Straßenverkehrsfläche der Augsburger Straße (Breite höchstens 12 m und Tiefe höchstens 4,5 m).

Der Bauungsplan VIIA regelt lediglich die Anwendung der neuen BauNVO. Der Bauungsplan VII-B vom 08.12.1986 regelt für den Bereich entlang des Kurfürstendamms zusätzlich Art und Maß der baulichen Nutzung.

4.7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bauungsplanes 4 - 17 VE befindet sich keine Eintragung einer Altlastenverdachtsfläche. Ein Verdacht auf Altlasten liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung gab es seitens des bezirklichen Umweltamtes sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung diesbezüglich keine Äußerungen.

4.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet wird tangiert von der U-Bahnlinie 9. Das Baudenkmal U-Bahnhof Kurfürstendamm (erbaut 1958-1961 nach Plänen von Bruno Grimmek) ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29/14.06.2001, S. 2297) aufgeführt.

B INHALT DES PLANES

1. Intention des Planes (generelle Zielvorstellung)

Hauptziel der Planung ist die städtebauliche Akzentuierung des Eckbereiches Joachimstaler Straße/Augsburger Straße mittels einem zum Teil 60,9 m hohen Gebäudeabschnitt. Durch die geplante Aufstockung des bereits genehmigten zwölfgeschossigen Bauvorhabens soll eine städtebauliche Figur ermöglicht werden, die der besonderen zentralen Lage und den im Umfeld prägenden Gebäuden (insbesondere das „Allianz-Gebäude“ sowie das „Kranzler-Eck“) gerecht wird.

2. Planungskonzept (Entwicklung der Planungsüberlegungen)

Das Planungskonzept sieht für das Plangebiet eine hohe bauliche Dichte, die Ansiedlung von kerngebietstypischen Nutzungen (fünf-Sterne-Hotel mit Veranstaltungsräumen, Restaurant etc, Panoptikum sowie Büro- und Wohnnutzung) sowie die Wiederherstellung der historischen Bauflucht mittels einer Blockrandbebauung vor.

Städtebauliches Leitbild

Am Schnittpunkt von Kurfürstendamm und Joachimstaler Straße vollzieht sich derzeit ein Bruch zwischen dem mit Fußgängern belebten und dem vom Autoverkehr geprägten Raum. Das Potential der Augsburger Straße wird kaum genutzt. Diese Straße hat zur Zeit einen reizlosen Rückseitencharakter, obwohl sie sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kurfürstendamm befindet.

Das Baugrundstück bietet die Chance, den städtisch belebten Raum auszuweiten und eine Überleitung sowohl in die Augsburger als auch Joachimstaler Straße zu bilden. Eine wesentliche Rolle beim Entwurf des neuen Hauses spielt daher die Ausbildung der Erdgeschosszone, die nach außen hin offen und einladend wirken muss. Wichtig ist auch die Präsenz des Gebäudes im Stadtraum, insbesondere aus der Perspektive des Kurfürstendamms.

Durch die existierenden hohen Gebäude im Kreuzungsbereich (Allianz-, Viktoriagebäude, Ku'damm-Eck mit ca. 56 bzw. 60 bzw. 44 m Gebäudehöhe) entsteht eine neue räumliche Dimension, die über den gewohnten Maßstab der Berliner Blockrandbebauung hinausgeht. Die hohen Baukörper spannen zwischen sich einen Raum auf, der durch das vorliegende neue Gebäudevolumen ergänzt wird. Die tatsächlichen Höhen der Gebäude werden aus der Distanz, also im Fall des geplanten Neubaus in erster Linie vom Kreuzungsbereich Kurfürstendamm/Joachimstaler Straße aus wahrgenommen. Aus dieser Perspektive tritt der Bau im Bezug zum Allianzgebäude und dem Ku'damm-Eck in den Hintergrund. Darüber hinaus wirkt das Volumen im Verhältnis zu seiner eigentlichen Größe eher klein, da es über die abgerundete Spitze wahrgenommen wird. Das eigentlich wesentlich schlankere Allianzgebäude ist hingegen mit seiner Breitseite zum Kreuzungsbereich bzw. Joachimstaler Platz hin orientiert. Somit wird der Neubau mit der geplanten Höhe von 60,9 m ein kompositorisches Gleichgewicht erzeugen.

Ziel bei dem Entwurf des Gebäudes war es, eine Balance zwischen der Erscheinung als Solitär, der sich in die Gruppe der großen Bauten im Kreuzungsbereich einreicht und einer Bauform, die sich an die traditionelle Blockrandbebauung mit einer nahezu einheitlichen Traufhöhe anschließt, zu schaffen. Im weiteren Verlauf der Augsburger Straße soll die traditionelle Traufkantenhöhe beibehalten werden. Dies wird durch die Staffelung des Volumens erreicht, in dem die Gebäudehöhe am Anschlussbereich zur bestehenden Bebauung in der Augsburger Straße auf eine Höhe von ca. 22,4 m begrenzt ist. Erst allmählich treppt sich der Baukörper zur Kreuzung hin zu seiner absoluten Höhe von 60,9 m hoch. Durch die

Schließung des Blockrandes wird der klar gefasste Straßenraum, der in erster Linie vom Fußgänger wahrgenommen wird, wiederhergestellt. Die oberhalb des Sockels zurückgestaffelten Geschosse verlaufen parallel zu den Straßen und unterliegen somit dem räumlichen Prinzip der Blockrandschließung. Die Abstufung des Gebäudes parallel zur Augsburger Straße erlaubt dort eine wesentlich bessere Besonnung im Vergleich zur vorherigen Bebauung.

Das in der Joachimstaler Straße 31-32 angrenzende Backsteingebäude (TU-Institut) löst sich aus der geschlossenen Blockrandbebauung heraus und tritt als Solitärbau in Erscheinung. Auf dieser Seite schließt der geplante Neubau nicht mit einer Brandwand ab. Stattdessen entsteht durch die bis in den Innenhof geführte repräsentative Fassade ein vis-a-vis zum bestehenden Bau sowie darüber hinaus eine weitere „Vorderseite“, die aus größerer Distanz betrachtet die Form eines Turms annimmt.

Zur Überprüfung der Verträglichkeit und den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Planungsumfeld wurden Verschattungsstudien durchgeführt (siehe Abschnitt B, Punkt 4.5).

Verkehrsflächen

Im städtebaulichen Konzept ist eine Wiederherstellung der historischen Bauflächen entlang der Joachimstaler Straße sowie entlang der Augsburger Straße vorgesehen. Die bisherige teilweise Überbauung der Straßenverkehrsflächen soll entfallen und gleichzeitig soll im Eckbereich Joachimstaler Straße/Augsburger Straße die Nutzung einer Teilfläche des privaten Grundstücks als Verkehrsfläche rückgängig gemacht werden. Die gerundete Gebäudekubatur reagiert hier auf die ebenfalls runden Formen des gegenüberliegenden „Kudamm-Eck“-Gebäudes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im FNP 2004 ist der gesamte Bereich zwischen Joachimstaler Straße und Rankestraße als M1-Fläche (gemischte Baufläche) mit Einzelhandelskonzentration entlang der Joachimstaler Straße dargestellt. Diese Flächen sind Bestandteil des „Zentrumbereiches Zoo“. Die M1-Flächen sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter. Für M1-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen¹⁾.

Der gesamte Bereich der privaten Flächen (ca. 0,45 ha) soll gemäß Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt werden und entspricht der Nutzungsart und Intention des Flächennutzungsplans. Somit ist die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP gegeben.

Die Verträglichkeit der festgesetzten Nutzungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft (siehe Abschnitt B, Punkt 4.1 und 4.5).

Die Planinhalte stimmen mit dem beschlossenen „Planwerk Innenstadt“ überein (Stellungnahme SenStadt vom 08.04.2003).

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der standortbezogenen Bedingungen und Anforderungen wurde für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung konkretisiert.

¹⁾ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001, ABl. Nr. 16 S. 1265.

Kerngebiet

Im Hinblick auf das angestrebte kerngebietstypische Nutzungsgefüge (Büro, Dienstleistung, Einzelhandel und Hotel) werden die Privatflächen (ca. 0,45 ha) als Kerngebiet (MK, gemäß § 7 BauNVO) ausgewiesen. Durch textliche Festsetzung werden störende Nutzungen bzw. Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Schaustellung von Personen nach § 33a GewO), die nicht dem angestrebten hochwertigen Gebietscharakter entsprechen, ausgeschlossen. Durch die textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 soll eine Wohnnutzung in bestimmten Geschossen im Kerngebiet ebenfalls ermöglicht und eine Monostruktur vermieden werden.

Verträglichkeit der Nutzungen

Die Nutzungsverträglichkeit der Kerngebietsnutzung mit den vorhandenen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld ist gegeben. Auf dem Grundstück Joachimstaler Straße 31-32 befindet sich ein TU-Institut. Für diese Fläche soll ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Planungsziel ist die Festsetzung einer MK-Fläche (geplante Hauptnutzungen: Ausstellungsräume und Büro).

Nördlich angrenzend entlang der Augsburgener Straße und Rankestraße befinden sich ebenfalls kerngebietstypische Nutzungen. Die oberen Geschosse dieser Gebäude werden als Büro sowie teilweise für Wohnen genutzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Ausweisung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß und der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) sowie mittels Vorgabe von engeren Baugrenzen (Baukörperfestsetzung). Somit kann auf die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl verzichtet werden. Die Baugrenzen entlang der Joachimstaler Straße und Augsburgener Straße sichern die Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht und geben gleichzeitig eine gleichmäßige Rückstaffelung des Gebäudes vor.

Im Eckbereich ist zur Akzentuierung dieses Bereiches ein Gebäudeabschnitt mit achtzehn Vollgeschossen vorgesehen; die zulässige Gebäudeoberkante (OK) beträgt in diesem Bereich 95,6 m über NHN (dies entspricht – ausgehend von einer Höhe der erschließenden Verkehrsfläche von 34,65 m über NHN - einer Gebäudehöhe von 60,9 m). Die Eckbetonung markiert damit nicht nur die eigene Präsenz, sondern insbesondere auch (zusammen mit dem „Allianz-Gebäude“) die des Joachimstaler Platzes. Der restliche Teil der überbaubaren Grundstücksfläche soll (entsprechend dem bereits genehmigten Bauantrag) überwiegend zwölfgeschossig (OK maximal 75,5 m über NHN) ausgebildet werden.

Zum Grundstück Augsburgener Straße 37 ist eine Grenzbebauung vorgesehen. Hier wird die bereits vorhandene Grenzbebauung aufgegriffen. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht dem angrenzenden Bestand. Die maximale Gebäudetiefe beträgt an dieser Stelle ca. 14,3 m. In dem Bereich des geplanten Hoteleinganges an der Augsburgener Straße wird ein Vordach mit einer Tiefe von höchstens 4,0 m ermöglicht. Hierzu wird mittels textlicher Festsetzung 3.1 die Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten A und B geregelt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes wird das geplante Gebäude ebenfalls mehrfach gestaffelt. Somit werden die Auswirkungen auf die östlich angrenzenden Grundstücke Rankestraße 8-9 gemindert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist als Durchfahrt bzw. in Form eines Luftgeschosses in die Planzeichnung eingetragen. Die Höhe der Durchfahrt im Erdgeschoss beträgt ca. 3,8 m. Die Breite der Durchfahrt ist mit 5,7 m im Planbild eingetragen. Die Regelung der zulässigen Gebäudehöhe für das zweite bis zwölfte Vollgeschoss ist als Nebenzeichnung dargestellt.

Obergrenzen der BauNVO

In Anbetracht der beabsichtigten Nutzungsmaße bzw. zulässigen Geschossfläche wird im MK die Obergrenze der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten. Auf der Grundlage einer zulässigen Geschossfläche von höchstens 40.700 m² ergibt sich eine errechnete GFZ von 9,1. Die errechnete Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,72 und liegt somit unterhalb der GRZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an diese Fläche, die zentrale Lage und die angestrebte innerstädtische Struktur erforderlich. Die Nutzungsmaße entsprechen dem Leitbild für die Weiterentwicklung von Kernbereichen der Innenstadt-West, dass von einer starken punktuellen Verdichtung ausgeht. Die besonders günstige ÖPNV-Anbindung (insbesondere die direkt angrenzenden U-Bahnhöfe) ermöglicht ebenfalls die hohe bauliche Dichte. Der generelle Grundgedanke des Konzeptes ist eine bauliche Fassung des Joachimstaler Platzes, eine Signalwirkung im Eingangsbereich zur Joachimstaler Straße und die Aufwertung dieses bisher nicht sehr urban geprägten Bereiches. Die Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Joachimstaler Straße und der Augsburgs Straße wird erreicht mittels eines Baukörpers, der eine feste Raumkante bildet und einen urbanen Eindruck vermittelt.

Der auf maximal 60,9 m Gebäudehöhe - Oberkante (OK) der baulichen Anlage 95,6 m über NHN - festgelegte Hochhausbereich entwickelt sich aus einem Block heraus, der in Maßstab, Traufhöhe und Bauflucht mit einer Gebäudehöhe von ca. 40,8 m (zwölf Vollgeschosse) bzw. Gebäudeoberkante (Attika) ca. 75,5 m über NHN auf das nördlichwestlich angrenzende „Kudamm-Eck“-Gebäude Bezug nimmt. Oberhalb des vierten Vollgeschosses soll das Gebäude je zwei Vollgeschosse straßenseitig um 1,1 m zurückgestaffelt werden. Lediglich im Eckbereich ist aus städtebaulichen und architektonischen Gründen (Betonung der Ecksituation) nur zweimal eine Rückstaffelung (oberhalb des 6. Vollgeschosses um ca. 1,1 m sowie oberhalb des 10. Vollgeschosses um zusätzlich ca. 3,3 m) vorgesehen. Mit den zurückgestaffelten Geschossen wird eine der Gesamtfigur angemessene Kompaktheit ermöglicht.

Die Höhenentwicklung des Hochhauses mit maximal 60,9 m stellt die Präsenz des Baukörpers her, ohne den denkmalpflegerischen sowie stadträumlichen Kontext zu dominieren. Gleichzeitig wird räumlich artikuliert eine Verknüpfung innerhalb der „City-West“ hergestellt und der Bereich entlang der Joachimstaler Straße ins zentrale Umfeld der City-West angebunden. Der Hochhausabschnitt ermöglicht gemäß dem Planungskonzept 18 Vollgeschosse.

Durch die angestrebte hochwertige Nutzung, in Kombination mit dem angrenzenden, denkmalgeschützten „Allianz-Gebäude“, kann eine identitäts- und imagebildende Situation hergestellt werden, die auf den gesamten Bereich Joachimstaler Straße sowie Augsburgs Straße ausstrahlt.

Die gemäß dem Planungskonzept zu akzentuierende Eingangssituation der Joachimstaler Straße, die Signalfunktion des Hochhauses, die exponierte Lage in unmittelbarer Nähe zum Kurfürstendamm, die unmittelbare Nähe zu den U-Bahnhöfen und die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur im Verhältnis zum denkmalgeschützten gegenüberliegenden Allianz-Gebäude sind als besondere städtebauliche Gründe für das Maß der baulichen Nutzung dieses Baukörpers

hervorzuheben. Die Gebäudehöhe leitet sich aus vergleichbaren Hochhäusern der Umgebung ab: das „Kranzler-Eck“ mit 16 Geschossen, das „Kudamm-Karree“ mit 20 Geschossen, das „Europacenter“ mit 22 Geschossen, das „Telefocus“-Gebäude (28 Geschosse, 118 m) und das geplante „Zoofenster“-Gebäude.

Durch die rückwärtige Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Staffelung des Baukörpers werden die Auswirkungen auf der benachbarten Bebauung (Verschattung) reduziert.

Ein Ausgleich erfolgt durch die Gewährleistung der öffentlichen Nutzung des im Gebäude unterzubringenden Panoptikums. Im Zusammenhang mit den Regelungen des Durchführungsvertrages sind des weiteren Begrünungsmaßnahmen festgelegt worden, die zu einer Kompensation führen.

Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erschließung steht der beabsichtigten baulichen Dichte aus verkehrlicher Sicht nichts entgegen. Auch sonstige öffentliche Belange widersprechen nicht der beabsichtigten Dichte.

Abstandsflächensituation

Durch die konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan (explizite Vorgabe der Gebäudestellung und der zulässigen Gebäudehöhen durch eine Baukörperfestsetzung sowie die daraus hervorgehende ausdrückliche Festlegung der Bereiche, wo geringere Abstandsflächen gemäß § 16 Abs. 14 zulässig sind) und in Anbetracht der Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Verschattungsanalyse kann gewährleistet werden, dass trotz der hohen baulichen Dichte den Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse entsprochen werden kann.

Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 14 BauOBl, die aus sich heraus von den Abstandsflächenforderungen der Bauordnung entbindet. Durch die ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan ergeben sich somit geringere Abstandsflächen.

Zum Grundstück Augsburgsburger Straße 37 sowie Rankestraße 9 wird 0,5 H bis zur Grundstücksgrenze (mit Ausnahme des Bereiches unmittelbar angrenzend zur Augsburgsburger Straße, wo eine Grenzbebauung vorgesehen ist) eingehalten.

Zur Straßenmitte der Augsburgsburger Straße ergibt sich eine Überschreitung von 0,5 H zwischen 2,9 m im östlichen Bereich der Augsburgsburger Straße und höchstens 12,9 m im Eckbereich zur Joachimstaler Straße. Entlang der Joachimstaler überschreitet 0,5 H die Straßenmitte um 8,8 m bis 12,9 m. In Anbetracht der Gebäudestellung und Entfernung der betroffenen Gebäude zueinander, die geringe Breite des Hochhausabschnittes, die vorhandenen und zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen und der Tatsache, dass im Bereich des Joachimstaler Platzes keine Bebauung vorhanden ist, kann die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die Orientierung der Baukörper und die verhältnismäßig kleine Grundfläche des zwölf bis achtzehngeschossigen Bereiches gewährleisten die gemäß BauOBl angestrebte ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der angrenzenden Bebauung (siehe Textabschnitt 4.5).

Der gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauOBl nachbarschützende Teil der Abstandsfläche wird generell eingehalten. Hinsichtlich der geringfügigen Unterschreitung von 0,25 H zum Grundstück Joachimstaler Straße 31-32 liegt eine schriftliche Zustimmungserklärung des derzeitigen Eigentümers (TU-Institut) vor. Durch die auf dem Deckblatt dargestellte Änderung wird die nach der TÖB-Beteiligung erfolgte zusätzliche Rückstaffelung im 17/18 Vollgeschoss um 1,5 m 0,25 H wieder rückgängig gemacht.

Eine detaillierte zeichnerische Darstellung der Abstandsflächensituation im

Verhältnis zu den regulären Abstandsflächen nach § 6 Abs. 2 bis 12 BauOBln wurde erstellt.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Die Joachimstaler Straße sowie Augsburgener Straße werden bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung des nördlichen Teilbereiches des privaten Flurstückes 3233/22 als Verkehrsfläche gemäß dem Bebauungsplan VII-146 wird nicht übernommen. Diese Teilfläche wird - zur Wiederherstellung der traditionellen Bauflucht - dem Kerngebiet zugeordnet.

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

4.4 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze/Tiefgarage

Grundsätzlich sollen private Stellplätze auf privaten Bauflächen in Tiefgaragen realisiert werden. Oberirdische Stellplatzanlagen werden ausgeschlossen, da ebenerdige Stellplätze sich nachteilig auf die Freiraumqualität des Baugebietes, das eine sehr hohe bauliche Dichte aufweist, auswirkt. Für die Unterbringung der unterirdischen Stellplätze (insgesamt ca. 87 Stellplätze) wurde eine Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage (außerhalb der überbaubaren Flächen) festgesetzt.

Zufahrten

Die beiden Ein- und Ausfahrtsbereiche sind im Planbild explizit festgesetzt. Hiermit wird der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde im Rahmen der TÖB-Beteiligung entsprochen.

Pflanzgebot

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde eine Fläche (Fläche C) mit einem Pflanzgebot belastet. Die Differenzierung des Pflanzgebotes erfolgt mittels der textlichen Festsetzung 6.1.

4.5 Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

- Art- und Maß der baulichen Nutzung und ihre Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung und Sozialabstand (Gebäudeabstände)
- Verschattung
- Verkehr
- Klima (Fallwind)

Der erste Punkt wurde im Zusammenhang mit der Anwendung von § 6 Abs. 14 BauOBln bereits in Abschnitt B 4.2 dieser Begründung dargelegt.

Verschattung

Die Verschattung der angrenzenden Bereiche durch die geplante Neubebauung wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes untersucht. Die Verschattung wurde durch die Abstufung des Gebäudes teilweise minimiert. Somit können die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke gemindert werden, ohne jedoch die angestrebte städtebauliche Grundfigur grundsätzlich zu verlassen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Verschattungen, die sich aus der geplanten Neubebauung ergeben, sich im Rahmen der Beeinträchtigungen, die sich im städtischen Kontext (im Vergleich zu einer Bebauung die sich überwiegend an der berlintypischen Traufhöhe orientiert) prinzipiell ergeben, bewegen.

Durch die in Bezug auf die Verschattung relativ günstige Lage des geplanten Gebäudes ergibt sich insbesondere eine zusätzliche Verschattung der beiden angrenzenden Straßen und des Joachimstaler Platzes. Die angrenzende Bebauung ist von der Verschattung nur geringfügig betroffen. Lediglich bei den Gebäuden nördlich der Augsburgener Straße (Swissotel/Wertheim) kommt es zum Zeitpunkt der Sonnenwende (21. März/21. September) zwischen ca. 13.00 und 15.00 Uhr zu einer wesentlichen zusätzlichen Verschattung. Am 21. Juni sind jedoch auch in diesem Bereich die Auswirkungen nur geringfügig. Die verschatteten Gebäude beinhalten keine empfindlichen Nutzungen.

Im Zusammenhang mit Äußerungen während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde zusätzlich die Verschattungssituation im Bereich der Meinekestraße untersucht. Hier ergab sich zum Zeitpunkt der Sonnenwende nur eine geringfügige Verschattung (bis ca. 8.30 Uhr) im nördlichen Abschnitt der Meinekestraße (Hausnr. 1 und 2).

Eine schematische Übersicht der Verschattungsbewertung ist als Anlage beigefügt.

Verkehr

Die ehemalige Tiefgarage des „C&A-Gebäudes“ hatte eine Kapazität von 110 Stellplätzen. Die vorliegende Planung geht davon aus, dass die Zahl der unterirdischen Stellplätze auf 87 reduziert wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll von der Augsburgener Straße erfolgen; die Ausfahrt befindet sich im Bereich der Joachimstaler Straße. Somit ist generell eine Verbesserung hinsichtlich der Verkehrsbelastung im Plangebiet (insbesondere bei der Augsburgener Straße) im Vergleich zur Ausgangssituation zu erwarten.

Die Anlieferung sowie Müllentsorgung des Hotels und der an der Joachimstaler Straße liegenden Ladenflächen erfolgt im rückwärtigen Grundstücksbereich. Über die Zufahrt im Bereich der Augsburgener Straße und die Ausfahrt an der Joachimstaler Straße wird für die Fahrzeuge eine Umfahrt geschaffen. Wendevorgänge auf dem Grundstück werden somit vermieden. Die Anlieferungs-/Entsorgungssituation gleicht der des ehemaligen C&A-Gebäudes.

Hieraus folgt, dass durch die geplante Bebauung keine Zunahme der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu befürchten ist.

4.6 Natur und Landschaft

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff (gemäß § 8 BNatSchG bzw. § 14 NatSchG Bln) in Natur und Landschaft zu erwarten ist, wird gemäß § 1a BauGB bereits bestehendes Planungsrecht und nicht die tatsächliche Situation herangezogen, weil nur Eingriffe auszugleichen sind, die vor der planerischen Entscheidung noch nicht zulässig waren oder erfolgt sind. Der Bebauungsplan soll im Vergleich zum vorhandenen Baurecht (siehe Bauges-

nehmung vom 11.09.2002) lediglich die weitere Aufstockung des Gebäudes im Eckbereich Joachimstaler Straße/Augsburger Straße planungsrechtlich sichern. Dementsprechend wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz verzichtet. Da das Grundstück einerseits nahezu vollständig versiegelt und mit Ausnahme des südöstlichen Grundstücksbereiches (ca. 100 m²) ohne Vegetation ist und andererseits bereits eine Baugenehmigung für eine zwölfgeschossige Bebauung vorliegt, werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Fläche (einschließlich der Tiefgaragenfläche), keine Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Biotope zugelassen. Das Landschaftsbild wird durch die Umgestaltung im Rahmen einer weiteren Aufstockung des Gebäudes ebenfalls nicht beeinträchtigt. In seiner Stellungnahme vom 18.06.2003 hat das bezirkliche Umweltamt dargestellt, dass mit der Aufstockung ein Eingriff in das Schutzgut Klima erfolgt, da die erhebliche Vergrößerung der Fassadenfläche sowie der Baumasse zu einer zusätzlichen Überwärmung des Quartiers und einer Verschlechterung der Luftaustauschsituation führen wird. Mit Schreiben vom 16.07.2003 wurden die Auswirkungen auf das Kleinklima (Aufwärmung) und mögliche Kompensationsmaßnahmen durch das bezirkliche Umweltamt weiter quantifiziert. Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Landschaftsplan durch Umsetzung des Biotopflächenfaktors sind nicht möglich, da Dachbegrünungen auf Hochhäusern gemäß Landschaftsplan nicht als naturhaushalt-wirksame Fläche angerechnet werden können. Daher wurde vom Umweltamt zur Berechnung der Kompensationsmaßnahme der geplante Baukörper (Aufstockung) als dreidimensional versiegelte Fläche betrachtet und auf der Grundlage eines Kostenansatzes für Entsiegelungsmaßnahmen der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Diese Betrachtungsweise wurde im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren eingestellt und als angemessenen Kompensationsumfang übernommen.

Dementsprechend ist im Durchführungsvertrag eine Kompensationsmaßnahme in Form einer Zahlungsverpflichtung des Vorhabenträgers festgelegt und im Bebauungsplan die Pflanzfläche C festgesetzt worden.

5. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Begründung:

Im Sinne der Förderung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion des Standortes sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme bezieht sich auf den Standort und Größe der Stätte im Zusammenhang mit einer möglichen Beeinträchtigung für die Umgebung. Zudem müssen ausreichend Parkplatzkapazitäten gesichert sein. Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen gemäß § 33a GewO sowie ähnliche Vorführungen, die im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung unverträglich wären, werden generell ausgeschlossen. Gemäß § 33a GewO Satz 2 soll dies jedoch nicht für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter gelten.

Neben der Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes wäre als städtebauliche Negativwirkung auf das Umfeld ein sog. „Trading-down“-Effekt zu befürchten, der den planerischen Zielsetzungen nicht entspricht. Der Ausschluss von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO) erfolgt aufgrund der beabsichtigten hochwertigen Nutzung dieses Areals in exponierter Lage und die mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden teilweisen Wohnnutzung.

In Anbetracht des planerischen Zieles der Weiterentwicklung der urbanen Funktion dieses Areals sind Tankstellen als störende und gesamtwirtschaftlich unbedeutende Betriebsform für das Kerngebiet nicht ausnahmsweise zulässig, sondern werden generell ausgeschlossen.

1.2 Im Kerngebiet sind Wohnungen ab dem zwölften Vollgeschoss allgemein zulässig.

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

Begründung:

Für die Bereiche im Kerngebiet, wo gesunde Wohnverhältnisse realisierbar sind (ausreichende Belüftung und Besonnung, Berücksichtigung der Lärmsituation), sind Wohnungen generell zulässig. Dies betrifft insbesondere den Bereich der geplanten weiteren Aufstockung des Gebäudes (ab dem zwölften Vollgeschoss bzw. ab ca. 75,5 m über NHN). Die Unterbringung von Wohnnutzungen führt zu einer Belebung der Innenstadt, insbesondere auch an Wochenenden und nach Ladenschluss. Gemäß § 8 (3) BauOBln sind bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen private Kinderspielplatzflächen vorzusehen.

1.3 Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses mindestens 13.000 m² Geschossfläche für Nutzungen die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung fallen, vorzusehen.

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

Begründung:

Die Festsetzung soll eine Monostruktur verhindern. Der Anteil der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen wird soweit eingeschränkt, dass eine städtebaulich tragfähige Nutzungsmischung gewährleistet wird. Der Bereich des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) bleibt hierbei außer Betracht. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt in Anbetracht der Größe der aufgeführten Geschossfläche im Vergleich zu der zulässigen Gesamtgeschossfläche gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Kerngebiet können ausnahmsweise Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m über die festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (Aufzugs-, Entlüftungs- und Beleuchtungsanlagen) dienen und straßenseitig eine vom Schnittpunkt der festgesetzten Obergrenze mit der äußeren Gebäudekante im 60°-Winkel ausgehende Linie nicht überschritten wird.

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

Begründung:

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante wird für Lüftungs- und Aufzugsanlagen ermöglicht. Das äußere Erscheinungsbild soll jedoch gewahrt und negative Auswirkungen weitgehend vermieden werden. Dementsprechend wird die Höhe der Aufbauten auf max. 3,0 m (bezogen auf die Traufhöhe der Aufbauten) begrenzt und sollen die Aufbauten straßenseitig zurückversetzt angeordnet werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Kerngebiet kann oberhalb des 1. Vollgeschosses auf 30 von Hundert der Außenwandfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkone, Erker oder ähnliche Vorbauten vor den Baugrenzen bis zu 1,2 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten wird. Zwischen den Punkten A und B ist ein Vortreten für ein Vordach bis zu einer Tiefe von 4,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, zulässig.

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

Begründung:

Ein Hervortreten von die Fassaden des Baukörpers gliedernden, untergeordneten Elementen wird ausnahmsweise ermöglicht. Im Eingangsbereich zum Hotel ist ein Vordach mit einer Tiefe von maximal 4,0 m generell zulässig; letzteres entspricht der vorliegenden Baugenehmigung.

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im Kerngebiet Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

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

Begründung:

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist zur Umsetzung der angestrebten Außenraumgestaltung der verbleibenden Restflächen erforderlich.

4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Begründung:

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

5. Immissionsschutz

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

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

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

6. Grünfestsetzungen

Innerhalb der Fläche C ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20/25cm anzupflanzen und zu erhalten.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Begründung:

Das Pflanzgebot bildet einen Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Gleichzeitig werden hiermit die Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

7. Sonstige Festsetzungen

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

Begründung:

Definition der Rechtsfolgen der Bebauungsplanänderung.

6. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4 - 17 VE ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Bilanzierung (gerundet):

Flächennutzung 4 - 17 VE	Fläche in m²	Anteil in %
Baugebiet (MK)	4.470	63,5
Straßenverkehrsflächen	2.570	36,5
Summe	7.040	100,0

Stand: August 2003

C PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

1. Umwelt

Durch die Planung sind keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen der Umweltsituation zu erwarten (siehe Textabschnitt B 4.6). Im Vergleich zum bereits genehmigten zwölfgeschossigen Baukörper ergeben sich mit der geplanten weiteren Aufstockung nur hinsichtlich der Aufwärmung des Gebietes Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Überbaubare Fläche sowie Versiegelungsgrad werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erhöht. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen bereits genehmigter Baumasse und zusätzlicher Baumasse der Aufstockung durch die untere Naturschutzbehörde quantifiziert worden. Mittels des Pflanzgebotes für die Fläche C (textliche Festsetzung 6.1) sowie der Regelungen im Durchführungsvertrag (Zahlungsverpflichtung für Ersatzmaßnahmen) werden die Naturschutzbelange im angemessenen Umfang berücksichtigt.

Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze im Plangebiet ist auch für die verbleibenden Grundstücksfreiflächen eine qualitätsvolle Gestaltung möglich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Dem UVP-Gesetz entsprechende, vergleichbar schwere Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die geplante zulässige Grundfläche (GR) beträgt insgesamt ca. 3.260 m² und unterschreitet somit den Schwellenwert für eine UVP-Vorprüfung (GR > 20.000 m²) gemäß UVP-Gesetz.

2. Nutzungsrechte

Der Bebauungsplan 4 - 17 VE sieht im nördlichen Teil eine Umwidmung einer ca. 190 m² großen Grundstücksteilfläche vor. Diese private Fläche wurde im Bebauungsplan VII-146 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weitere Regelungen wurden zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Durch die nunmehr geplante Blockrandbebauung soll die traditionelle Bauflucht wiederhergestellt werden und die bisher als Verkehrsfläche festgesetzte Teilfläche als überbaubare Fläche dem Eigentümer wieder zur Verfügung gestellt werden.

Weitere etwaige Entschädigungsansprüche aufgrund der Neuplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

3. Haushaltsplan und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Erschließungsflächen festgelegt. Hinsichtlich der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ergeben sich durch den Bebauungsplan ebenfalls keine Auswirkungen. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Finanzielle Auswirkungen für den Haushalt des Landes Berlin sind zur Zeit nicht erkennbar.

Die Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Aufgaben der laufenden Bauunterhaltung.

4. Durchführungsvertrag

Der nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabensträger am 18.07.2003 abgeschlossene Durchführungsvertrag weist u.a. folgende Inhalte auf:

- Feinsteuerung der zu realisierenden Einzelnutzungen (Festschreibung einer Mindestgröße an Wohnnutzungen gemäß Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf),
- Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen (Zahlungsverpflichtung des Vorhabenträgers) für die Überschreitung der Dichte-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Klima.

D VERFAHREN

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C und die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit einem Schreiben vom **11. Februar 2003** gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert.

Mit Schreiben vom 08. April 2003 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass gegen die Absicht den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen **§ 6 AGBauGB**. Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg liegt eine gesonderte Stellungnahme vom 12. März 2003 vor.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am **15. April 2003** den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4 –17 VE gefasst. Der Beschluss wurde am 25. April 2003 im Amtsblatt für Berlin (Nr. 20, S. 1675) bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde (zeitgleich zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) vom **05. Mai bis einschließlich 06. Juni 2003** durchgeführt. Hierzu wurde eine Ausstellung aufbereitet. Am 02. Mai 2003 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Tagespresse veröffentlicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden insgesamt fünf Äußerungen der Bürger zum Bebauungsplanvorentwurf 4-17VE eingebracht.

Diese Äußerungen bezogen sich auf:

- Berücksichtigung der Richtwerte für Freiflächen bzw. Spielplatzflächen gemäß BauOBln
- Berücksichtigung der Telekom-Leitungen bei der Bauausführung
- Mögliche Verschattung der Bebauung entlang der Meinekestraße
- Höhe des geplanten Baukörpers

Die Berücksichtigung der Richtwerte für Frei- und Spielplatzflächen sowie die Berücksichtigung des Leitungsbestandes (innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) erfordert keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan.

Die Verschattung entlang der Meinekestraße wurde überprüft. Hieraus ergab sich zum Zeitpunkt der Sonnenwende (21. September) lediglich eine Verschattung des nördlichen Abschnittes (Hausnr. 1 und 2) bis ca. 8.30 Uhr. Die Verschattung ist hinsichtlich der Dauer und des Zeitraumes der Verschattung im Bereich der Meinekestraße grundsätzlich als unerheblich einzustufen. Die zusätzliche Verschattung durch das geplante Vorhaben führt (durch die Lage des Plangebietes zum Bereich an der Meinekestraße und die Entfernung von ca. 150 m zwischen dem Vorhaben und der angesprochenen Bestandsbebauung) nicht zu einer nennenswerten Änderung der Verschattungssituation in diesem Bereich.

Hinsichtlich der geplanten Höhe des Gebäudes ist folgendes anzumerken:

Auf der Grundlage des Bebauungsplans soll im Eckbereich Joachimstaler Straße/Augsburger Straße eine Akzentuierung des Gebäudes und eine angemessene bauliche Fassung des Joachimstaler Platzes durch eine weitere Aufstockung ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Aufstockung befürwortet. Die Begründung zum Planentwurf geht auf die beabsichtigte städtebauliche Situation und die Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes ausführlich ein. Die Denkmalschutzbehörde hat dem geplanten Vorhaben zugestimmt. Für das Plangebiet gibt es keine Erhaltungsverordnung bzw. -satzung. Die geplante Höhe des Bauvorhabens entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet. (siehe Kapitel B.2 der Begründung). Das Bauvorhaben soll ebenfalls einen Beitrag dazu leisten, den Bereich am Joachimstaler Platz aufzuwerten.

Der Beschluss der Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Beschluss-Nr. 233/03) über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 22. Juli 2003 gefasst.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde gemäß dem Abwägungsergebnis redaktionell überarbeitet und fortgeschrieben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 02. Mai 2003 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahme von einem Monat gesetzt. Auch die Stellungnahmen, die nach dieser Frist eingegangen sind, wurden einbezogen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und mit einigen Trägern (Umweltamt, RegTP) erfolgte eine nochmalige Abstimmung über den Umgang mit ihrer Stellungnahme. Es konnte eine Einigung erreicht werden.

Die Hauptthemen im Rahmen der TÖB-Beteiligung waren:

- Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. Kompensationserfordernis,
- Redaktionelle Klarstellung des Regelungsinhaltes der textlichen Festsetzung 1.1 (Vergnügungsstätten).

Im Rahmen der Abwägung ist hierzu folgendes anzumerken:

Für den zwölfgeschossigen Bauabschnitt wurde durch das Bezirksamt bereits auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes eine Baugenehmigung erteilt. Für den Teilbereich des Baukörpers, der entsprechend den geplanten Festsetzungen des B-Planes auf bis zu 18 Vollgeschossen aufgestockt werden soll, wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft geprüft. In Anbetracht der Tatsache, dass die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zum bereits genehmigten Bauvorhaben nicht vergrößert wird und unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen genehmigter Baumasse und zusätzlicher Baumasse im Rahmen der

Aufstockung (ca. 32.730 m² Geschossfläche zu ca. 7.800 m² zusätzlicher Geschossfläche), wurden die Auswirkungen auf das Kleinklima durch die untere Naturschutzbehörde quantifiziert. Auf dieser Grundlage wurden Ersatzbaumpflanzungen sowie ein Pflanzgebot (Fläche C bzw. textliche Festsetzung 6.1) festgelegt. Diese Maßnahmen sind gleichzeitig als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (2) Nr. 2 BauNVO zu betrachten. Die rechtsverbindliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist in Form einer Zahlungsverpflichtung im abgeschlossenen Durchführungsvertrag gesichert.

Eine Änderung der textlichen Festsetzung 1.1 wird nicht für erforderlich gehalten, jedoch wurde die Begründung zur textlichen Festsetzung zur Klarstellung ergänzt. Die textliche Festsetzung 1.1 differenziert gemäß § 1 (5) BauNVO die gemäß § 7 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen und bezieht sich insbesondere auf die Nutzungsart der „Vergnügungsstätten“. Nur zu diesen Einrichtungen gibt es die aufgeführten Einschränkungen. Die textliche Festsetzung entspricht im Übrigen der Musterfestsetzung gemäß dem Handbuch „Verbindliche Bauleitplanung“ der Senatsbauverwaltung; ein expliziter Bezug auf die Gewerbeordnung bringt keine weitergehende Klarstellung, da in § 33a der GewO die Begrifflichkeit „Schaustellung von Personen“ nicht näher beschrieben wird. In der Begründung zur textlichen Festsetzung soll jedoch gemäß § 33a GewO, Satz 2 darauf hingewiesen werden, dass dies für Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter nicht gilt. Wesentlich störende Gewerbebetriebe sind im Kerngebiet gemäß § 7(2) BauNVO ohnehin generell nicht zulässig; dementsprechend erfolgt in der textlichen Festsetzung 1.1 diesbezüglich keine Regelung.

Nach Auswertung der TÖB-Stellungnahmen und Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ergab sich im Ergebnis der Abwägung folgende Änderung im Planbild:

- Eintragung der Bereiche mit Grundstückszufahrten
- Eintragung eines Pflanzgebotes (Fläche C) sowie der dazugehörigen textlichen Festsetzung 6.1
- Neue textliche Festsetzung 1.3 zur Vermeidung einer Monostruktur

In Anbetracht der Einhaltung des nachbarschützenden 0,25H wurde eine zusätzliche Rückstaffelung der südlichen Giebelseite im Bereich des 17/18 VG vorgenommen.

Bei den textlichen Festsetzungen ergaben sich ansonsten keine Änderungen.

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

Der Beschluss der Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Beschluss-Nr. 233/03) über das Ergebnis der Trägerbeteiligung wurden am 22. Juli 2003 gefasst.

Die Abwägungsergebnisse wurden in der Fassung des Bebauungsplanentwurfes für die öffentliche Auslegung eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom **11. August bis einschließlich 12. September 2003** wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 01. August 2003 im Amtsblatt für Berlin (Nr. 37, S. 3319) bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07. August 2003 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Insgesamt sind fünf schriftliche Anregungen eingegangen.

Das Hauptthema des Bürgerschreibens ist:

1. Erhöhung des geplanten Baukörpers von 18 auf 22 Vollgeschosse

In den sonstigen Stellungnahmen gab es Anregungen bzw. Hinweise hinsichtlich:

2. Umgang mit vorhandenen Richtfunkstrecken (Vodafone GmbH)
3. Sicherung von Spielplatz- und Grünflächen
4. Bewertung der Auswirkungen auf das Kleinklima
5. Zusätzliche Festsetzungen im Zusammenhang mit Vogel- und Insektenschutzmaßnahmen
6. Tunnelüberdeckung der U-Bahnlinie 9

Zu den oben aufgeführten Anregungen ist folgendes anzumerken:

1. Die derzeit geplante zulässige Gebäudehöhe nimmt Rücksicht auf die Gebäudehöhe der angrenzenden (teilweise denkmalgeschützten) Gebäude. Eine weitere Erhöhung des Gebäudes an diesem Standort würde den städtebaulichen Rahmen sprengen und wird daher nicht verfolgt.
2. Am 20. August 2003 sowie am 23. September 2003 wurden Abstimmungen zwischen Vertretern der Vodafone GmbH und dem Vorhabenträger durchgeführt. Die aufgeführten Probleme wurden erörtert. Seitens des Richtfunknetzbetreibers wurde signalisiert, dass grundsätzlich technische Lösungen innerhalb des zur Verfügung stehenden Zeitraumes von ca. einem Jahr möglich sind. Mehrere Möglichkeiten bzw. Standorte werden hierzu nach Aussage der Vodafonevertreter geprüft. Der Vorhabenträger hat hierzu Dachflächen auf seinem Gebäude sowie auf dem gegenüberliegenden „Swissotel-Gebäude“ als zusätzliche Standorte (ggf. auch für Zwischenlösungen) angeboten. Durch Vodafone wurde am 23. September 2003 eine Kostengröße von ca. 50.000 € für den Netzbau genannt. Die gesamte Investition ist durch den Umbau nicht gefährdet.

Die Nachfrage bei der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (RegTP) ergab, dass die Zuständigkeit für die Gewährleistung des sogenannten Trassenschutzes beim jeweiligen Richtfunkbetreiber liegt. Ein Rechtsanspruch für die zukünftige Sicherung vorhandener Richtfunktrassen kann nach Aussage der RegTP seitens des Betreibers nicht hergeleitet werden. Die RegTP nannte als Kostengröße 10 bis 20.000 € unter Einschluss von ggf. erhöhten Mietkosten.

Eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf maximal ca. 87 m über NHN würde den Wegfall von zwei bis drei Vollgeschossen bedeuten und führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angestrebten städtebaulichen Gesamtfigur am Joachimstaler Platz. In Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zueinander und untereinander wiegt das Interesse an der Umsetzung der städtebaulichen Figur schwerer und soll dementsprechend eine technische Lösung für die Richtfunktrassen favorisiert werden. Das Gespräch am 23. September 2003 (unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf) hat die grundsätzliche Bereitschaft beider betroffenen Parteien (Vorhabenträger sowie Vodafone GmbH) aufgezeigt, eine technische Lösung zu sichern.

Die Konfliktbewältigung im B-Plan zielt darauf ab, dass geeignete Standorte für eine Verlagerung der Richtfunkanlagen zur Verfügung stehen. Im Übrigen ist der Konflikt zivilrechtlich zu lösen. Der Vorhabenträger hat eigene geeignete Dachflächen hierzu angeboten.

Somit ist eine ausreichende Konfliktbewältigung auf der Ebene des Bebauungsplans gesichert. Weitergehende Regelungen sollen zwischen den beiden Betroffenen festgelegt werden. Hierzu haben sich beide Parteien am 23. September 2003 grundsätzlich bereit erklärt.

3. Die Forderung hinsichtlich der Spielplatz- und Grünflächen entspricht der Stellungnahme der BLN im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und wurde bereits in dem Zusammenhang abgewogen. Es gibt kein Planungserfordernis für die explizite Festsetzung solcher Grünflächen bzw. Begrünungsmaßnahmen. Bei Bedarf erfolgt eine Regelung im Baugenehmigungsverfahren.
4. Die Quantifizierung der Umweltauswirkungen auf das Kleinklima durch das Umweltamt berücksichtigt nicht nur die zukünftige Verschattung. Die vom Umweltamt ermittelten Ersatzpflanzungen von insgesamt 98 Bäumen bilden den Gesamtausgleich für die ermittelten Eingriffe in das Schutzgut Klima. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag abgesichert.
5. Eine Festsetzung hinsichtlich des Vogelschutzes in Form eines Ausschlusses von durchsichtigen, großflächigen sowie unverzerrt spiegelnden Glasfassaden ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu detailliert. Beim Baugenehmigungsverfahren können ggf. Vogelschutzmaßnahmen durch das bezirkliche Umweltamt (falls erforderlich) eingebracht werden. Der vorliegende Architektentwurf sieht im Übrigen keine großflächigen Glasfassaden sondern eine relativ stark gegliederte Fassade vor.
Eine Festsetzung zum Schutz nachtaktiver Insekten (Außenanlagen nur mit Kaltlichtlampen) wird ebenfalls im Rahmen des B-Planverfahrens für nicht geeignet befunden. Beim Baugenehmigungsverfahren können ggf. Insekenschutzmaßnahmen durch das bezirkliche Umweltamt (falls erforderlich) eingebracht werden. Die Anregung wurde dem Vorhabenträger übermittelt.
6. Die Hinweise zur Tunnelüberdeckung der U-Bahnlinie 9 wurden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 14. Oktober 2003 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf geprüft und abgewogen.

Die Rückänderung der Abstufelung der südlichen Gebäudegiebelseite (17. und 18. VG) berührte nicht die Grundzüge der Planung. Der von der Änderung betroffene Grundstückseigentümer (TU-Institut) hat eine Zustimmungserklärung hinsichtlich des Umgangs mit dem Teil der Abstandsfläche, der auf dem benachbarten Grundstück liegt, abgegeben. Somit kann das ursprüngliche Baukonzept an dieser Stelle zur Umsetzung kommen. Diese Änderung wurde auf dem Deckblatt vom 01. Oktober 2003 eingetragen.

Im Ergebnis der Abwägung waren keine weiteren Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erforderlich.

Der Bebauungsplan vom 01. August 2003 mit Deckblatt vom 01. Oktober 2003 wurde am 14. Oktober 2004 vom zuständigen Ausschuss für Bauleitplanung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf im Rahmen der Planreifeerklärung zur Kenntnis genommen.

Als Ergebnis der Rechtsprüfung durch SenStadt im Rahmen der beantragten Planreife wurden folgende (redaktionelle) Korrekturen und Klarstellungen vorgenommen:

- Textliche Festsetzung 2.1: „Traufhöhe“ der Dachaufbauten ersetzen durch „Höhe“
- Textliche Festsetzung 3.1: orthografische Korrektur
- Legende der Planzeichnung: Hinweis auf § 12 BauGB
- Begründungstext: ergänzende Erläuterung des Umgangs mit den Kompensationsmaßnahmen (Abschnitt B 4.6).
- Die Rechtsverordnung wurde hinsichtlich der partiellen Außerkraftsetzung des Landschaftsplans ergänzt.

Diese Korrekturen lösen keine Betroffenheit aus.

Der Bebauungsplan vom 01. August 2003 mit Deckblatt vom 01. Oktober 2003 wurde am 06. Juli 2004 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf sowie am 25. November 2004 gemäß § 12 Abs. 2 Nr.4 BezVG von der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen.

Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.

E RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852),

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578),

Bauordnung für Berlin (BauOBln) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. September 1997 (GVBl. S. 421, 512), zuletzt geändert durch Artikel XLV des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz) Bezirksverwaltungsgesetz in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521).

NatSchGBln (Berliner Naturschutzgesetz) vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390), in der vom 12. Juli 2003 an geltenden Fassung (GVBl. S. 554).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304).

Berlin, den 18. August 2004

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

T H I E M E N

.....

Bezirksbürgermeisterin

G R Ö H L E R

.....

Leiter der Abteilung Bauwesen

Beschlussdaten BA/BVV redaktionell ergänzt.

Berlin, im Dezember 2005