

Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung
Stadt II A 4- 6142 (4-54)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 4-54

für die Grundstücke Bundesallee 204 – 206 / Nachodstraße 14

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Wilmersdorf

Inhalt

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Bisher geltendes Planungsrecht	8
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Denkmalschutz	9
3	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	10
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) / Landschaftsplan	11
3.4	Stadtentwicklungsplanung	12
3.5	Planwerke und sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	14
3.6	Bereichsentwicklungsplanung	16
3.7	Altlasten	17
3.8	Ortsstatute	17
3.9	Baulasten	18
3.10	Grunddienstbarkeiten	18
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
II.	Planinhalt und Abwägung	21
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	21
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	23
3	Begründung der Festsetzungen	24
3.1	Art der baulichen Nutzung	24
3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	33
3.3	Sonstige Festsetzungen	68
3.4	Nachrichtliche Übernahmen	71
3.5	Hinweis	71
3.6	Städtebaulicher Vertrag / Bestellung von Baulasten	71
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)	72
III.	Auswirkungen der Planung	77
1	Auswirkungen auf die Umwelt	77
1.1	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	77
1.2	Schutzgüter Naturhaushalt	79
1.3	Stadtbild	80
1.4	Kultur und sonstige Sachgüter	81
1.5	Schutzgebiete	81
1.6	Zusammenfassung	81
2	Weitere Auswirkungen	82
2.1	Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	82
2.2	Verkehr	83
2.3	Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	83
2.4	Geschlechts- und altersspezifische Belange	84
IV.	Verfahren	85
1	Mitteilung der Planungsabsicht	85
2	Aufstellungsbeschluss - Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	85

3	Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	85
4	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	88
5	Änderungsbeschluss	89
6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	89
7	Änderungsbeschluss	94
8	Anzeigeverfahren / Änderungsbeschluss	96
V.	Rechtsgrundlagen	97

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 umfasst mit den Grundstücken Bundesallee 204 – 206 / Nachodstraße 14 eine Fläche in zentraler Innenstadtlage. Bisher geltendes Planungsrecht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 stellte der am 22. Mai 2006 festgesetzte Bebauungsplan IX-191a dar, der im Eckbereich Bundesallee Ecke Nachodstraße eine Hochhausbebauung mit bis zu 60 m Höhe, für die auch Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen werden sollten, ermöglichte. Dieses Gebäude sollte zusammen mit den vorhandenen Gebäuden als Bürostandort, vorrangig für nur eine Betriebszentrale, entwickelt werden. Wohnungen waren nach dem bisher geltenden Bebauungsplan, mit Ausnahme solcher für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, nicht zulässig.

Eine Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes IX-191a wurde nicht realisiert. Im Herbst 2012 wurde zur Diskussion von städtebaulichen Alternativen ein Gutachterverfahren durchgeführt, in dessen Ergebnis sich ein Planungskonzept ergab, das den Standort in Bezug auf die Baukörper und die möglichen Nutzungen differenzierter entwickelt. Eine Neubebauung auf Grundlage der veränderten Nutzungs- und Bebauungskonzepte war mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-191a nicht möglich.

Der Bebauungsplan 4-54 ersetzt den festgesetzten Bebauungsplan IX-191a vollständig und schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der veränderten Planung. Diese beinhaltet neben der Festsetzung eines hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gegliederten Kerngebietes gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die umfängliche Änderung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Höhenfestsetzungen.

Der Bebauungsplan 4-54 ist im Vergleich zum seinerzeitigen Planungsrecht vor allem durch den Verzicht auf die städtebauliche Dominante (Hochhaus) im Eckbereich und den damit verbundenen Verzicht auf die bauliche Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich Bundesallee Ecke Nachodstraße geprägt.

Die dem Bebauungsplan 4-54 zugrunde liegende Planung weist folgende weitere Merkmale auf:

Baukörper

- Blockrandschließung mit Gliederung in unterschiedliche Gebäudeeinheiten und mit baulichen Anschlüssen an die Nachbarbebauung Bundesallee 203 und Nachodstraße 17 unter weitgehender Berücksichtigung dort bestehender bzw. zulässiger Gebäudehöhen

- Teilweiser Erhalt und Integration des rückwärtigen Bestandsgebäudes in die Gesamtbebauung
- Teilabriss von Bestandsgebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Schaffung differenzierter Hofräume und Wegebeziehungen
- Bauliche Ergänzung durch dreigeschossige Querriegel

Nutzungen

- Zulässigkeit von Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften nur im straßenseitigen Erdgeschoss entlang der Bundesallee und der Nachodstraße
- Zulassung eines erhöhten Wohnanteils im Blockinnenbereich unter Wahrung der Zweckbestimmung eines Kerngebietes im Geltungsbereich
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen (gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO) erst ab dem 5. Vollgeschoss in einem Teilbereich entlang der Bundesallee, wenn durch Immissionsschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden
- Aufgabe der vorhandenen öffentlichen Durchwegung von der Nachodstraße zur Trautenaustraße

Die mit den geplanten Festsetzungen verbundene bauliche Dichte des Bebauungskonzeptes orientiert sich am Maß der baulichen Nutzung des seinerzeit geltenden Bebauungsplanes IX-191a.

Das dargestellte Planungskonzept konnte nur durch eine umfassende Änderung des seinerzeitigen Planungsrechts zugelassen werden. Es bestand ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, um die geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan 4-54 erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB (Nachweis siehe unter Punkt IV 3) und wurde entsprechend im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Ortsteil Wilmersdorf, östlich der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Bundesallee, die als wichtige Verbindung zwischen dem Bezirk Steglitz – Zehlendorf und der City West fungiert und südlich der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Hohenzollerndamm und

Nachodstraße, die gleichfalls als Straßenverbindungen von überörtlicher Bedeutung gelten.

Entlang der Bundesallee besteht im Umfeld eine durch Verwaltungs- und Büronutzungen, aber auch Wohnungen geprägte Kerngebietstypik, die jedoch, bedingt durch den Altbaubestand, zum Teil schon wenige Grundstücke abseits der Bundesallee in eine traditionelle und hochwertige Wohn- und Mischgebietenutzung übergeht. Dies ist insbesondere auch in der Nachodstraße zu verzeichnen.

Es handelt sich hier insgesamt um einen innerstädtischen Standort, der sowohl für den Individual- als auch den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend erschlossen ist und ein großes Angebot an wohnungsnaher Grundversorgung sowie weiteren Infrastruktureinrichtungen bietet.

Der Stadtgrundriss im Geltungsbereich und in den benachbarten Bereichen wird im Wesentlichen durch die Carstenn'sche Siedlungsplanung aus den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts geprägt. Sie sah neben einer rasterförmigen Grundstruktur des Straßennetzes, eine symmetrische Platzformation mit dem heutigen Prager Platz, dem Nikolsburger Platz, dem Fasanenplatz und dem Nürnberger Platz vor. Die heutige Bundesallee entstand in dieser Phase als repräsentative Mittelachse.

Im zweiten Weltkrieg wurde die bis dahin entstandene Blockrandbebauung der Viertel um die Bundesallee stark zerstört und bot nicht zuletzt damit die Voraussetzungen für die autoorientierten Planungen der 50er und 60er Jahre in diesem Bereich. Die Bundesallee wurde nach der Errichtung der U-Bahn zwischen dem Bundesplatz im Süden und dem Kreuzungsbereich von Bundesallee und Spichernstraße im Norden stark verbreitert und mit verschiedenen Tunneln zur Optimierung des Verkehrsflusses versehen. Um sie darüber hinaus als zentrale Nord-Süd-Verbindung aufzuwerten, war eine planfreie 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 geführt werden. Zusätzlich war ein Straßentunnel zwischen dem Hohenzollern-damm und der Nachodstraße vorgesehen. Hierzu wurden in Bebauungsplänen (IX-34, IX-34-1, IX-35, IX-94) Anfang der 60er Jahre zunächst die Straßenräume stark aufgeweitet und die Neubauten der Folgezeit auf neuen Fluchten errichtet, ohne dass die Verkehrsbauwerke, mit Ausnahme eines kurzen Tunnelstückes unterhalb der Kreuzung Bundesallee / Nachodstraße, in der darauffolgenden Zeit realisiert wurden. Vielmehr wurde diese Verkehrsführung Ende der siebziger Jahre endgültig aufgegeben.

Überbreite Mittelstreifen im Zuge der Bundesallee und des Hohenzollerndammes sowie zahlreiche Brüche in den Baufluchten sind bis heute Relikte dieser Planungen. Planungsüberlegungen in den 1980er und 90er Jahren, die Straßenquerschnitte zugunsten zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten auf ein stadtverträgliches Maß zu reduzieren, konnten nicht umgesetzt werden. Allein die ergänzende Blockrandbebauung im Zuge der Nachodstraße am Standort der Investitionsbank Berlin, nördlich des Plangebiets, konnte zu einer Begradigung dieses Straßenraums genutzt werden.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der etwa 1,3 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 mit den Grundstücken Bundesallee 204 – 206 / Nachodstraße 14 und den angrenzenden Teilflächen der Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 212 und 263) liegt im Nordosten des Bezirks Charlottenburg- Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf, an der Ecke Bundesallee / Nachodstraße. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Straßenmitte der Bundesallee und im Norden durch die Straßenmitte der Nachodstraße begrenzt. Die östliche und südliche Grenze verläuft entsprechend den Grenzen der Grundstücke Nachodstraße 17, Prager Straße 12 A und Bundesallee 203.

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in Privateigentum, das Straßenland im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Im Geltungsbereich befindet sich der nördliche Teil einer ausgedehnten Bürobebauung entlang der Bundesallee zwischen Trautenau- und Nachodstraße, die von 1970 bis 1974 errichtet wurde. Sie umfasst innerhalb des Geltungsbereichs einen parallel zur Bundesallee angeordneten sieben-, neun- und zehngeschossigen Gebäudekörper in zweiter Reihe sowie entlang der Nachodstraße einen neungeschossigen Gebäudeteil mit Anschluss an das Gebäude Nachodstraße 17. Ein viergeschossiges Gebäudeteil an der Bundesallee ist bereits abgerissen, hier sind nur noch Grundmauern erhalten. Nach Norden ist so eine offene Blockecke entstanden. Die Gebäude im Geltungsbereich dienen bis auf drei Betriebswohnungen im zehngeschossigen Bauteil ausschließlich Büronutzungen.

Außerhalb des Geltungsbereiches setzt sich der Gebäudekomplex nach Süden hin entlang der Bundesallee mit vier- und sechsgeschossigen Baukörpern fort, die ebenfalls überwiegend Büronutzungen bzw. im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen und in den Obergeschossen zum Teil Wohnnutzungen aufweisen. Die im Blockinnenbereich des Bebauungsplanes 4-54 gelegene Bebauung findet außerhalb des Geltungsbereichs ihre Fortsetzung in einem siebengeschossigen Gebäuderiegel, der Wohnungen, Büros und Einzelhandelsflächen entlang einer Ladenpassage umfasst. Entlang der Trautenaustraße finden sich siebengeschossige Gebäude, die überwiegend zum

Wohnen genutzt werden und im Erdgeschoss nahezu vollständig Einzelhandelsbetrieben dienen (Bebauungsplan IX-155, f. 30. Mai 2006).

Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 und die sich südlich anschließenden Teile der Gesamtanlage am Prager Platz sind mit einer ehemals zusammenhängenden Tiefgarage verbunden. Sie ist seit einigen Jahren baulich geteilt. Die Grundstücke sind durch den nördlich gelegenen Teil dieser Tiefgarage überwiegend unterbaut. Die Tiefgarage besitzt eine Ein- und Ausfahrt zur Nachodstraße.

Die übrigen Teile des Blockes zwischen Bundesallee, Nachodstraße Prager Straße, Prager Platz und Trautenaustraße sind durch eine gründerzeitliche Bebauung im Norden an der Nachodstraße und im Westen an der Prager Straße sowie einen bezirkseigenen Standort mit einer freistehenden Kindertagesstätte geprägt. Im südöstlichen Teil des Blockes wurde im Jahr 2002 eine sieben- und achtgeschossige Randbebauung mit Wohn-, Büro- und Hotelnutzung fertig gestellt. Rückwärtig ist ein bis zu dreigeschossiger Gebäudekomplex für gewerbliche Nutzungen und Läden entstanden. Eine Ladenpassage verbindet den Prager Platz mit der o.g. Bebauung an der Bundesallee und dem dort vorhandenen Durchgang im Erdgeschoss zur Bundesallee.

Nördlich der Nachodstraße befindet sich der Standort der Investitionsbank Berlin, der von einem etwa 60 m hohen Büroturm dominiert wird. Die dem Plangebiet gegenüberliegende westliche Seite der Bundesallee besteht überwiegend aus sieben- und achtgeschossigen Büro- und Geschäftsbauten der sechziger und siebziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts, im Bereich Hohenzollerndamm / Bundesallee / Meierottostraße, nordwestlich dem Geltungsbereich gegenüberliegend, wird die Bundesallee von einem langgestreckten Büro- und Geschäftsgebäude, das die Pariser Straße überbaut, begrenzt. Hier bestehen Planungen, im Zuge einer Neubebauung die Überbauung der Pariser Straße zurückzuführen, die Straßenflucht entlang der Bundesallee nach Osten entsprechend des historischen Fluchtlinienverlaufes zu verlegen und bei den Neubaukörpern die Traufhöhen der Nachbargebäude aufzunehmen.

2.4 Bisher geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-191 a, der am 22. Mai 2006 festgesetzt wurde. Der Bebauungsplan IX-191 a setzte ein Kerngebiet fest und ermöglichte die Errichtung eines bis zu 60 m hohen (ca. 17-geschossigen) Bürohochhauses im Eckbereich Bundesallee / Nachodstraße, für das auch Teilflächen des öffentlichen Straßenlandes genutzt werden sollten. Darüber hinaus setzte der Bebauungsplan IX-191 u. a. Baukörper in den Grenzen der bestehenden Bürobauten im rückwärtigen Grundstücksbereich, an der Nachodstraße sowie des mittlerweile abgerissenen Gebäudeteils an der Bundesallee fest.

2.5 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-54 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 für überbezirkliche Verbindungen. Die Erschließung der Grundstücksflächen im Geltungsbereich erfolgt über die Nachodstraße und die Bundesallee. Der Hohenzollerndamm und die Bundesallee bieten zudem nach Westen bzw. nach Süden hin eine Anbindung an das System der Stadt- und Bundesautobahn (A100).

Die im Geltungsbereich vorhandene Tiefgarage war Teil einer grundstücksübergreifenden Erschließungsanlage. Sie verfügt über eine Ein- und Ausfahrt im Gebäudeteil Nachodstraße 14.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Geltungsbereich über die U-Bahnhöfe Güntzelstraße und Spichernstraße erschlossen. Hier kreuzen sich die U-Bahnlinien Nollendorfplatz – Krumme Lanke (U 3) und Osloer Straße - Rathaus Steglitz (U 9). Die Buslinie Schöneberg-Südkreuz-Zoologischer Garten (Bus 204) kommt aus Richtung Norden von der Bundesallee und biegt in Richtung Westen in die Nachodstraße ab. Es handelt sich insgesamt um einen innerstädtischen Standort, der sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen ist.

2.6 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist an die Ver- und Entsorgungsanlagen, die in den Straßenräumen der Bundesallee und der Nachodstraße verlegt sind angeschlossen. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen der Straßenverkehrsflächen vorbereitet. Der bisher geltendes Planungsrecht darstellende Bebauungsplan IX-191a ermöglichte eine Bebauung unter Inanspruchnahme von Teilen der Straßenverkehrsfläche. Diese Planung wurde nicht umgesetzt; die Grundstückssituation im Geltungsbereich blieb unverändert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegrenzungslinie wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-54 aufgehoben.

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 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.

3.1.2 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 den Kommunen ein großer Spielraum an Binnendifferenzierung zusteht. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier quantitativ nicht begrenzt, auch 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Januar 2015 (ABl. S. 31)) 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 der Kultur und Wohnungen).

Die Straßenzüge der Bundesallee, der Nachodstraße und des Hohenzollerndamms werden im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Im Bebauungsplanverfahren sollen immissionsmindernde Maßnahmen festgesetzt werden, da eine hohe Nutzungsintensität und hohe Emissionen vorprägend sind.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) / Landschaftsplan

3.3.1 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Neufassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Artikel II Nummer 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209), 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 und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt / Umweltschutz:

Der Geltungsbereich wird als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt für die Entsiegelung charakterisiert. Dabei werden folgende Anforderungen an die Nutzungen aufgeführt:

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

Landschaftsbild:

Der Geltungsbereich wird als Innenstadtbereich charakterisiert. Es werden folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- 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 der Stufe III (I-IV) zugeordnet. Als Maßnahmen werden hier in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen u. a. aufgeführt:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen.

Biotop- und Artenschutz:

Der Geltungsbereich wird 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 standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Luft:

Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Mit dieser Darstellung wird eine räumliche Priorität für Planungen und Maßnahmen zur Emissionsminderung der Verursachergruppen Hausbrand, Verkehr, Industrie und Gewerbe gesetzt.

3.3.2 Landschaftsplan IX-L-5 – Wilmersdorfer Innenstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans IX-L-5 „Wilmersdorfer 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- Biotopflächenfaktor von 0,6 festgesetzt.

3.4 Stadtentwicklungsplanung

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.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)

Durch den geringen Wohnungsneubau in den letzten zehn Jahren und den unerwartet hohen Zuzug seit 2010 ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine neue Situation eingetreten, die die Aufstellung eines neuen Stadtentwicklungsplans Wohnen erfordert. Dieser wurde 2014 als Grundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahre 2025 durch den Berliner Senat beschlossen. Er benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen vor allem für den geplanten Neubau von Wohnungen und identifiziert umfangreiche Flächen, die für Wohnungsneubau zu aktivieren sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Stadtentwicklungsplan dargestellten großen Wohnungsbaustandorte.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 3

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

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, (Stand August 2012) sind der Hohenzollerndamm, die Nachodstraße sowie die Bundesallee und die Spichernstraße als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II im Bestand dargestellt. Im Planungshorizont 2025 ist vorgesehen, sowohl die Spichernstraße als auch die Bundesallee nördlich des Knotenpunktes Hohenzollerndamm – Nachodstraße auf die Stufe III (örtliche Straßenverbindung) herabzustufen. Südlich des Knotenpunktes Hohenzollerndamm – Nachodstraße werden der Hohenzollerndamm, die Nachodstraße und die Bundesallee auch im Planungshorizont 2025 weiterhin als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II dargestellt.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, letzte Aktualisierung 2007) stellt in seinen Teilplänen vorhandene übergeordnete Leitungen dar. Gemäß Teilplan „Gasversorgung“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches vor der Grundstücksteilfläche Bundesallee 14 eine Gasmitteldruckleitung. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen entlang der östlichen Seite der Bundesallee gemäß Teilplan „Wasserversorgung“ eine Wasserversorgungsleitung DN1000 und gemäß Teilplan „Abwasser“ ein Schmutzwasserkanal. Diese Leitungen liegen unter der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsbereich „Mischkanalisation“. Das Plangebiet ist gemäß Teil-

plan „Fernwärme“ noch nicht durch Fernwärmeleitungen erschlossen, Gebiete etwas weiter nördlich der Nachodstraße und südlich der Trautenaustraße hingegen schon. .

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima

Der StEP Klima (Stand August 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 unbebauter 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.

3.4.6 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

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

3.4.7 Weitere Stadtentwicklungspläne

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

3.5 Planwerke und sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärminderungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der geplanten Festsetzung von Kerngebieten (MK1.1, MK1.2, MK2 und MK 3) grenzt direkt an die Bundesallee und den Hohenzollerndamm, zwei Hauptverkehrsstraßen. Zur Lärmbelastung im Geltungsbereich siehe Kapitel II.3.2.8 Immissionsschutz.

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen durch die Lärminderungsplanung vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Bei der Planung

von mittel- bis langfristigen Maßnahmeoptionen sind noch umfangreiche Prüfbedarfe vorhanden. Daher werden konkrete mittel- und langfristige Maßnahmeoptionen vom derzeitigen Stand der Lärminderungsplanung noch nicht dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des in der Lärmaktionsplanung konkretisierend dargestellten Konzeptgebietes Wilmersdorf.

Die relevante Schallquelle ist die Bundesallee als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II mit bis zu 53.000 Kfz / 24 h. Konkrete Maßnahmen zur Minderung der von der Bundesallee ausgehenden Lärmbelastung werden (mit Ausnahme der erforderlicher Fahrbahnsanierungen) nicht dargestellt.

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.

Grundsätzlich ist zu solchen Hauptverkehrsstraßen anzumerken, dass die Bündelung von Verkehr auf diesen Straßen die Voraussetzung für die Entlastung von Wohngebieten bzw. ruhigeren Seitenstraßen ist. Hieraus folgt, dass entlang der Hauptverkehrsstraße bezüglich des Verkehrslärms üblicherweise ein hohes bis sehr hohes Belastungsniveau vorliegt.

Gemäß dem Lärmaktionsplan kann Innenentwicklung an insbesondere für die Verkehrsarten des Umweltverbundes hervorragend erschlossenen Standorten zur Vermeidung eines Zuwachses im Kfz-Verkehr beitragen. Die geplante Festsetzung eines Kerngebiets in einem Bereich, der gemäß StEP Zentren und dem Flächennutzungsplan über eine hohe zentralörtliche Funktion verfügt, wird als Beitrag zu einer lärmarmen Stadtentwicklung angesehen: Durch die Lage des Baugebiets nahe zweier U-

Bahnlinien und einer Buslinie ist eine hervorragende Erschließung gewährleistet; Benutzer und Besucher des Gebiets können das Plangebiet auch unter Verzicht auf motorisierte Verkehrsmittel erreichen.

Die geplante straßenbegleitende Bebauung führt zu rückwärtig gelegenen lärmgeschützten Bereichen.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung gefasst. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf wird der Geltungsbereich als Kerngebiet dargestellt.

3.6.1 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne / Bebauungsplanentwürfe

Bestehender Bebauungsplan

Bebauungsplan IX-191 a

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 umfasst den Geltungsbereich des seinerzeitigen, mit Datum vom 22. Mai 2006 festgesetzten Bebauungsplanes IX-191 a, der als Art der Nutzung ein Kerngebiet festsetzte und über die Festsetzungen zum Maß der Nutzung die Errichtung eines bis zu 60 m hohen und damit bis zu 17-geschossigen Bürohochhauses im Eckbereich Bundesallee / Nachodstraße ermöglichte. Darüber hinaus setzte der seinerzeitige Bebauungsplan u. a. Baukörper in den Grenzen der bestehenden Bürobauten im rückwärtigen Grundstücksbereich, an der Nachodstraße sowie des mittlerweile abgerissenen Gebäuderiegels an der Bundesallee fest.

Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan IX-94

Nördlich an das Plangebiet schließt der am 2. August 2005 festgesetzte Bebauungsplan IX-94 an, der im Wesentlichen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Randbebauung mit Büronutzungen, die Begradigung eines Abschnitts der Nachodstraße und die Anlage einer begrünten Blockdurchwegung geschaffen hat.

Bebauungsplan IX-155

Östlich und südlich schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 der 2006 festgesetzte Bebauungsplan IX-155 an. Als zulässige Art der Nutzung wird für den südlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen Bundesallee und der Prager Straße ein Kerngebiet festgesetzt. Hieran nördlich angrenzend ist eine Gemeinbedarfsfläche (Anlage für soziale Zwecke) sowie im weiteren nördlichen Verlauf der Prager Straße sowie im Blockinneren ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auf Grundlage der im Bebauungsplan enthaltenen Baukörperfestsetzungen wurde die Bebauung am Prager Platz mit einem Hotel genutzt, Einzelhandel, Freizeitnutzungen sowie einer Tiefgarage errichtet. Ferner sieht der Bebauungsplan eine Schließung des Blockrandes auf dem bezirklichen Grundstück Prager Straße 10 und eine ergänzende Bebauung mit einer Kindertagesstätte im rückwärtigen Grundstücksbereich vor.

Bebauungsplan IX-35

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

Bebauungsplan IX-34-1

Nordwestlich gegenüber dem Plangebiet im Eckbereich der Blöcke zwischen Meierottostraße, Pariser Straße und Hohenzollerndamm grenzt der 1978 festgesetzte Bebauungsplan IX-34-1 an, der mit seinen Festsetzungen eines Kerngebietes und einer Baukörperfestsetzung in Teilbereichen die derzeitige Bebauung vom südlichen Ende der Meierottostraße bis um Hohenzollerndamm mit der Überbauung der Pariser ermöglicht hat.

Angrenzende Bebauungsplanentwürfe

Bebauungsplanentwurf 4-19

Der Bebauungsplanentwurf 4-19 soll den Bebauungsplan IX-34-1 ersetzen. Die geplanten Festsetzungen sehen eine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie nach Osten, den Rückbau der Überbauung der Pariser Straße und die Festsetzung eines gegliederten Kerngebietes bei differenzierter Nutzungsverteilung von Dienstleistungsnutzungen und von Wohnungen vor.

3.7 Altlasten

Für die Grundstücke im Geltungsbereich liegen keine Einträge im Bodenbelastungskataster vor.

3.8 Ortsstatute

Baudenkmale oder Ortsstatute nach dem Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.9 Baulasten

Für die Grundstücke im Geltungsbereich liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis von Wilmersdorf vor (Baulastenblatt 67), die die ehemals durchgehende Tiefgarage betrifft. In Verlängerung der bestehenden Zufahrt zur Tiefgarage an der Nachodstraße in Richtung Süden ist für die Eigentümer, Mieter und Besucher der Nachbargrundstücke Bundesallee 201 / Ecke Trautenaustraße 3 sowie Prager Platz 3 ein Geh- und Fahrrecht im oberen Kellergeschoss und teilweise im Erdgeschoss (Rampe an der Nachodstraße) eingetragen. Die Baulast umfasst eine Verbindung zu dem angrenzenden Kellergeschoss des Nachbargrundstücks Prager Platz 3, die Nutzung als Rettungsweg sowie die Benutzung eines Treppenhauses. Die genannten baulichen Anlagen dürfen nur geändert oder abgerissen werden, wenn die Wirksamkeit des Rettungsweges, der Fahrstraße und Treppenhauses anderweitig gewährleistet werden.

3.10 Grunddienstbarkeiten

In der Abteilung II des Grundbuchblattes 1823 (Grundstück Bundesallee 204 – 206, Nachodstraße 14) ist

1. eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Einrichtung und zum Betrieb einer Netzstation für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH,
2. eine Grunddienstbarkeit zur Duldung der Grenzüberbauung für den jeweiligen Eigentümer von Berlin-Wilmersdorf Blatt 19360 (Nachodstraße 17)

eingetragen.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 sowie der näheren Umgebung wird räumlich wesentlich durch die aufgeweiteten Straßenräume der Bundesallee und der Nachodstraße, die Vorhalteflächen für Tunnel und Straßenbrücken im Mittelbereich der Straßen, die mittlerweile intensiv mit Bäumen bewachsen sind, sowie die Bürobauung der frühen siebziger Jahre geprägt.

Seit Errichtung des ausgedehnten Gebäudekomplexes zwischen Trautena- und Nachodstraße wurden die straßenseitigen Erdgeschosse nur teilweise für publikums- und straßenraumwirksame Nutzungen in Anspruch genommen. Dadurch entstand neben Einfahrten und Technikräumen an der Nachodstraße auch entlang der Bundesallee eine überwiegend verschlossen wirkende Erdgeschossituation, die auch die angestrebte Nutzung der Innenhöfe auf dem Grundstück unattraktiv werden ließ. Straßenraum und Straßenlärm, ein deutlich gealtertes Gebäude und eine monofunktionale Nutzung für den überwiegenden Teil des Grundstücks erzeugten so insge-

samt über lange Jahre eine Situation mit mangelnder städtebaulicher Gestalt- und Aufenthaltsqualität.

Auch die übrigen Blockecken im Kreuzungsbereich von Bundesallee und Hohenzollerndamm und Nachodstraße mit ihrer heterogenen Bebauung, der überdimensionierte Straßenraum und die durch Verkehr hoch belastete Kreuzung machen den Standort zu einem Ort, der seinen Potentialen in unmittelbarer Nähe der City-West nicht gerecht wird.

Nachdem Ende der 1970er Jahre die Planungen für den weiteren Ausbau der Kreuzung mit Tunneln und Brücken aufgegeben wurde, entstanden im Laufe der 1980er Jahre Planungsüberlegungen, wie die überflüssig gewordenen Vorhalteflächen im Straßenraum für zusätzliche Bauungen genutzt werden könnten, um so insgesamt eine Aufwertung und städtebauliche Neubelebung des Gebiets zu erreichen. Grundgedanke hierbei war der Rückbau der Fahrbahnen des Hohenzollerndamms in den Bereich des Mittelstreifens, die damit mögliche Schaffung einer Blockrandbebauung nördlich des historischen Abwasserpumpwerkes, die Vergrößerung des Hohenzollerplatzes und die Betonung der Eingangssituation zur Bundesallee durch aufeinander bezogene Turmbauten im Eckbereich Bundesallee / Nachodstraße und Bundesallee / Hohenzollerndamm jeweils südlich des Kreuzungsbereiches. Zur Umsetzung dieses Konzeptes wurde im Jahr 1992 der Bebauungsplan IX-191 für die Flächen beiderseits der Bundesallee von der Nikolsburger Straße bis einschließlich der Nachodstraße 14 eingeleitet.

Wegen vielfältiger Widerstände gegen einen Umbau des Straßenraumes, hoher Kosten, fehlender Investitionsbereitschaft und einer Neuorientierung des Büroflächenmarktes nach der Wiedervereinigung Berlins konnte dieses Konzept nicht umgesetzt werden. Nach vollzogener Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes IX-191 und eine getrennte Fortführung der einzelnen Verfahren kam es im Jahr 2006 zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX-191a und der Einstellung des Bebauungsplanentwurfes IX-191b.

Sowohl der Neubau der Investitionsbank Berlin an der Nachodstraße in Verbindung mit der Begradigung der nördlichen Fahrbahn der Nachodstraße, als auch die bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Neubebauung mit einem Hochhaus im Eckbereich Bundesallee / Nachodstraße knüpften an die vorgenannten Planungsüberlegungen an.

In Vorbereitung der ursprünglichen Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-191a wurde ein straßenbegleitender Gebäudekörper an der Bundesallee abgerissen. Dennoch wurde in der Folgezeit das städtebauliche Konzept, ein Hochhaus in Verbindung mit den übrigen Bestandsbauten als Standort einer Firmenzentrale zu entwickeln, nicht umgesetzt. Vielmehr entstand durch den Abriss eines Gebäudeteils

eine deutlich sichtbare Baulücke im Eckbereich. Nach erfolgtem Eigentümerwechsel 2012 wurde das bisherige Bebauungskonzept einer kritischen Überprüfung unterzogen. Im Herbst 2012 wurde ein Gutachterverfahren zur Erlangung städtebaulicher Alternativen durchgeführt, dessen Ergebnis die Grundlage für den Bebauungsplan 4-54 bildet.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Grundstücks unter Berücksichtigung und Einbeziehung von Bestandsbauten im Geltungsbereich zu schaffen. Mit der zukünftigen Bebauung wird die städtebauliche Situation aufgewertet und die Wiederherstellung des Blockrandes Bundesallee - Nachodstraße unter besonderer Berücksichtigung der Ecksituation erreicht. Die zukünftige Bebauung wird an der jeweiligen Nachbarbebauung in der Bundesallee und der Nachodstraße anschließen und deren Gebäudehöhen aufnehmen. Die schallschützende Wirkung einer Blockrandbebauung wird genutzt, um im Blockinnenbereich auch Wohnungen anzuordnen und damit die traditionelle Nutzungsmischung des Quartiers aufzugreifen. Das aus dem Ergebnis des durchgeführten Gutachterverfahrens abgeleitete Bebauungs- und Nutzungskonzept stellt die Grundlage für den Bebauungsplan 4-54 mit seinen geplanten Festsetzungen dar.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein Kerngebiet - MK gemäß § 7 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO festgesetzt, das hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in drei Bereiche gegliedert wird:

- Kerngebiete MK1.1 und MK1.2
in der Randbebauung an der Nachodstraße sowie im Kreuzungsbereich der Bundesallee und der Nachodstraße mit kerngebietstypischen Nutzungen unter Ausschluss einer Wohnnutzung
- Kerngebiet MK2
in der Randbebauung entlang der Bundesallee mit kerngebietstypischen Nutzungen mit allgemeiner Zulässigkeit einer Wohnnutzung oberhalb des vierten Vollgeschosses
- Kerngebiet MK3
im rückwärtigen Bereich des Grundstücks mit einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe im Erdgeschoss und einer ausschließlichen Wohnnutzung oberhalb des ersten Vollgeschosses

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über eine enge Baukörperausweisung und in Verbindung mit Festsetzungen der zulässigen Gebäudeoberkanten, gestaffelt bis zu 73,0 m über NHN (ca. 38,1 m über der Höhenlage des Gehweges) und einer zulässigen Zahl von bis zu zehn Vollgeschossen festgesetzt. Die obersten drei (straßenseitig) bzw. vier (hofseitig) Geschosse werden dabei überwiegend als Staf-

felgeschosse bzw. als Turmgeschosse ausgebildet. Die Rückstaffelungen und die Höhenfestsetzungen stellen einen Anschluss der geplanten Bebauung an die Nachbargebäude sicher. Im inneren Grundstücksbereich wird die Errichtung zweier dreigeschossiger Gebäuderiegel ermöglicht, die eine bauliche Verbindung zwischen dem rückwärtigen Bestandsgebäude bzw. dem rückwärtigen nördlichen Neubau und der Randbebauung an der Bundesallee herstellen.

Durch die Anordnung der unterschiedlichen Gebäudeteile entstehen drei ruhige Hofräume. Zwei der Höfe sind verbunden und ermöglichen über Zugänge zur Bundesallee und zur Nachodstraße eine grundstücksinterne Durchwegung.

Die durchgängige Blockrandbebauung und die geplanten Gebäudehöhen bieten einen guten Schutz der rückwärtigen Grundstücksbereiche vor dem Straßenlärm. Entsprechend werden die rückwärtigen Gebäude (MK3) mit einem hohen Anteil an Wohnungen genutzt. Sie sind zudem auf den östlich des Geltungsbereiches gelegenen dicht begrünten Blockinnenbereich bezogen, der zur Wohnqualität beiträgt.

In den übrigen Teilen des Gebäudekomplexes werden überwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Wohnungen in den Geschossen oberhalb des vierten Vollgeschosses sind nur in dem Gebäude an der Bundesallee im MK2 zulässig. Um hier ein gesundes Wohnen zu gewährleisten, wird der notwendige Immissionsschutz durch Festsetzungen zu einer dem Schutz vor Lärm dienenden Grundrissausrichtung dieser Wohnungen, zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zur Straße ausgerichteten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie zu Schalldämmmaßnahmen für Außenbauteile einschließlich der Fenster sichergestellt.

Die vorhandenen Tiefgaragengeschosse werden bis auf bauliche Veränderungen infolge des Abbruchs eines Teils des rückwärtigen Bestandsgebäudes und weiteren Sicherungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Statik weitgehend beibehalten und entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Die Erschließung der Tiefgarage im Geltungsbereich erfolgt ausschließlich über eine vorhandene Zufahrt von der Nachodstraße aus.

Aufgrund der Vorbelastung des Bereichs durch Verkehrslärm und -abgase und eine bereits vorhandene fast vollständige Unterbauung und Versiegelung der Baugrundstücke im Geltungsbereich erscheint eine Verbesserung der Umweltsituation kaum erreichbar. In jedem Fall wird eine Verschlechterung der Situation vermieden und durch kleinteilige Maßnahmen werden partiell Verbesserungen erreicht. Daher umfasst der Bebauungsplan Regelungen zur Bepflanzung im Blockinnenbereich, die größtenteils durch eine Tiefgarage unterbaut ist. Gleichfalls werden Regelungen zur Begrünung von Dächern getroffen. Die Verwendung umweltbelastender Heizmaterialien im Geltungsbereich wird ausgeschlossen.

Über textliche Festsetzungen wird im Weiteren u.a. geregelt, dass:

- oberirdische Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind,
- Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind und eigenständige bauliche Anlagen für Werbezwecke nicht zulässig sind,
- ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten für technische Einrichtungen sowie durchsehbare Brüstungen oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante zugelassen werden können,
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen sowie Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gärtnerisch angelegt, unterhalten und die Bepflanzungen erhalten werden.

Der Bebauungsplan dient durch Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes der Neuordnung einer bereits vollständig versiegelten innerstädtischen Fläche und der Wiedernutzbarmachung eines untergenutzten Gebäudekomplexes als Gewerbe-, Büro-, Hotel- und Wohnstandort in bereits gut erschlossener Lage. Der Bebauungsplan wurde daher gemäß § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird durch die geplante 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).

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Januar 2015 (ABl. S. 31) stellt die Fläche der Grundstücke Bundesallee 204 – 206 / Nachodstraße 14 als gemischte Baufläche M1 dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Entwicklung eines Kerngebietes aus einer gemischten Baufläche M1 entspricht gemäß den Ausführungsvorschriften des Flächennutzungsplans dem Regelfall. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54 (MK) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 4-54 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Art der baulichen Nutzung fest.

3.1.1 Kerngebiet

Nutzungsstrukturelle Gliederung des Kerngebiets

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen wird für die Grundstücke Bundesallee 204 – 206 / Nachodstraße 14 als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) festgesetzt. Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Verkehrsgunst des Plangebietes durch die überörtlichen Straßenverbindungen und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr begünstigt die Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen. Mit der Festsetzung des Kerngebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung mehrerer Gebäude mit hoher Nutzungsvielfalt geschaffen. Die Neubebauung kann im Sinne des § 7 BauNVO u.a. der Unterbringung einer Hotelnutzung, von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräumen sowie Läden und Gastronomie (diese nur in den Erdgeschossen der straßenseitigen Gebäude) und von Wohnungen dienen.

Unter Würdigung des Rücksichtnahmegebots in Bezug auf die benachbarte Wohnnutzung in der Nachodstraße wird die geplante Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO durch zusätzliche textliche Festsetzungen auf die 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 Ausnahmen, die im Kerngebiet nach § 7 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Das Kerngebiet - MK wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in die Bereiche MK1.1 MK1.2, MK2 und MK3 gegliedert, wobei die Unterteilung des MK1 nicht zur Differenzierung von Nutzungen, sondern zur erforderlichen Festsetzung differenzierter Schallschutzfestsetzungen erfolgt (siehe Kapitel 3.2.9 Immissionsschutz).

Folgende Nutzungen sind in den Kerngebieten - MK1.1, MK1.2, MK2 und MK3 - im Plangebiet nicht zulässig:

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

In den Kerngebiet MK1.1 und MK1.2 sind

- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss zulässig - siehe textliche Festsetzung Nr. 4.
- die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen) auch nicht ausnahmsweise zulässig - siehe textliche Festsetzung Nr. 5.

Im Kerngebiet MK2 sind

- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss zulässig - siehe textliche Festsetzung Nr. 4.
- die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen) unterhalb des fünften Vollgeschosses (d.h. im ersten bis zum vierten Vollgeschoss) auch nicht ausnahmsweise zulässig. Oberhalb des vierten Vollgeschosses (d.h. ab dem fünften Vollgeschoss) sind Wohnungen allgemein zulässig - siehe textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7.

Im Kerngebiet MK3 sind

- die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig - siehe textliche Festsetzung Nr. 8.
- die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig - siehe textliche Festsetzung Nr. 9.
- die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Wohnungen allgemein zulässig. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind ausschließlich Wohnungen zulässig - siehe textliche Festsetzung Nr. 10.

Um die festgesetzte überwiegende Wohnnutzung im MK3 vor den Verkehrslärmemissionen der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Bundesallee und Nachodstraße zu schützen, wird zudem über eine bedingte Festsetzung sichergestellt, dass die Wohnnutzung im MK3 erst zulässig ist, wenn die Blockrandbebauung entsprechend der festgesetzten Mindestzahl der Geschosse und vollständig entlang der Straßen realisiert wurde - siehe textliche Festsetzung Nr. 11.

Ausschluss der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten

Textliche Festsetzung Nr. 1:

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

Für die Kerngebietsflächen des Bebauungsplanes werden auf Grundlage von § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Zu den Vergnügungsstätten zählen z. B.:

- Nachtlokale jeglicher Art,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sexshops mit Videokabinen sowie Swinger Clubs,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen sowie
- Wettbüros.

Vergnügungsstätten werden in den Kerngebieten des Bebauungsplanes 4-54 generell ausgeschlossen, da in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 ein wesentlicher Anteil von Wohnnutzung möglich ist, sich das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zu angrenzenden traditionellen Wohnquartieren befindet und die Bewohner vor zusätzlichen Belästigungen geschützt werden sollen. Aufgrund dieses hohen Anteils an Wohnnutzungen liegt hier eine besondere städtebauliche Situation vor, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet. Vergnügungsstätten in denen die gewerbliche Freizeitunterhaltung im Vordergrund steht, wie Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken oder Spielhallen sind in der Regel von Unruhe vor allem in den Abend- und Nachtstunden geprägt und sind daher als erhebliche Störfaktoren vor allem für die im Geltungsbereich im Blockinnenbereich und in Teilen der geplanten Blockrandbebauung zulässige sowie die vorhandene Wohnnutzung in den unmittelbar angrenzenden Gebieten zu betrachten. Sowohl die Nutzung selbst als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (i. d. R. auffällige Werbung mit Lichtreklamen, Erdgeschosszonen mit Werbeflächen statt Fenstern und ähnliches) sind mit dem geplanten Nutzungsgefüge nicht vereinbar. Hinzu kommt, dass entsprechende Nutzungen

in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Kfz-Verkehrs führen und so die bereits vorhandene Verkehrsbelastung, insbesondere in den Abendstunden, noch erhöhen können. Die Vermeidung solcher zusätzlichen Störungen ist umso wichtiger, als das Gebiet insgesamt bereits eine hohe Vorbelastung durch den Verkehr entlang der Nachodstraße und der Bundesallee aufweist.

Durch die erfahrungsgemäß hohen Renditen solcher Einrichtungen können Verdrängungseffekte zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen entstehen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu einem Imageverlust oder zu Konflikten mit den bestehenden und geplanten, für das Gebiet förderlichen Nutzungen führen. Bei der Beurteilung der städtebaulichen Situation muss hinsichtlich der Auswirkungen sowohl vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch von der überwiegend durch Wohnen geprägten näheren Umgebung ausgegangen werden. In der näheren Umgebung, d.h. in der Nachodstraße, der Prager Straße und der Trautenaustraße sowie im Quartier gegenüber mit der Pariser Straße und der Meierottostraße befinden sich in den gemischten Gebieten zu großen Anteilen schützenswerte Wohnnutzungen.

Auch aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes gegenüber dem Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 4-54 werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die weitere Umgebung wird durch Wohnquartiere gehobener Qualität geprägt. Am südwestlich gelegenen Prager Platz befinden sich ein Tagungshotel der gehobenen Klasse sowie mehrere hochwertige Einzelhandel- und Gastronomienutzungen.

Der Prager Platz weist als verkehrsberuhigter Platz mit anspruchsvoller Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität auf und wird von den Bewohnern der Umgebung intensiv genutzt. Durch eine Ladenpassage am Prager Platz bestehen zur Bundesallee und damit auch in die unmittelbare Nähe des Geltungsbereichs blockinterne Fußwegebeziehungen. Unmittelbar angrenzend befindet sich der Standort einer Kindertagesstätte, so dass auch insofern ein Fußgängerverkehr mit Kindern im Bereich des Geltungsbereichs zu erwarten ist, der Störungen durch Vergnügungsstätten ausgesetzt wäre.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wurde auch in die angrenzenden Bebauungsplänen bzw. -entwürfen (u. a. IX-94 und 4-19) aufgenommen, so dass diesbezüglich konsistente planerische Festsetzungen erfolgen. Eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets soll verhindert, Imageverluste, Verdrängungen und Nutzungskonflikte sollen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets bleibt auch bei einem Ausschluss von Vergnügungsstätten gewahrt.

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

Textliche Festsetzung Nr. 2:

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

Textliche Festsetzung Nr. 3:

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

Über die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tankstellen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da die mit den 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Umgebung weisen einen hohen Anteil an Wohnnutzung auf. Tankstellen werden auch wegen ihres hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials ausgeschlossen, da sie verkehrs- und lärm erzeugend wirken und so die im Geltungsbereich geplante und im Umfeld vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigen können. Da der Bereich entlang der Bundesallee und der Nachodstraße aufgrund der hohen Verkehrsbelastung gegenwärtig bereits stark verlärm ist, soll eine Steigerung der vorhandenen Lärmbelastung durch Tankstellen oder Zufahrten zu diesen vermieden werden. Dies gilt umso mehr als aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Kreuzungsbereich eine Zufahrt zu einer Tankstelle voraussichtlich nur nahe der vorhandenen Wohnbebauung Nachodstraße möglich wäre. Auch die oftmals an eine Tankstelle angeschlossenen Reparaturwerkstätten sowie teilweise im 24-Stunden Betrieb geführten Einzelhandelseinrichtungen verursachen Emissionen (z. B. Geräusche, Gerüche), die sich störend auf das Wohnen auswirken können.

Die gemachten Ausführungen gelten auch mit Einschränkungen für Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Auch diese werden daher ausgeschlossen.

Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich auf dem Grundstück Bundesallee 200, so dass die Versorgung des Nahbereichs mit Tankstellen trotz des geplanten Ausschlusses im Geltungsbereich gegeben ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets bleibt auch bei Ausschluss von Tankstellen gewahrt.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Textliche Festsetzung Nr. 4:

In den Kerngebieten MK1.1, MK1.2 und MK2 sind Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nur im ersten Vollgeschoss zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

In dem Kerngebiet MK3 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 sind auf Grundlage von § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften im Kerngebiet MK1.1, MK1.2 und MK2 nur im 1. Vollgeschoss zulässig, d.h. vor Allem im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Bundesallee und der Nachodstraße sowie in den durch einen Zugang von der Bundesallee zu erreichenden beiden dreigeschossigen Querriegeln. Die eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften wird aus folgendem besonderen städtebaulichen Grund auf das Erdgeschoss begrenzt: Die vorhandene städtebauliche Struktur im Umfeld des Geltungsbereiches ist durch eine historisch gewachsene, horizontale Nutzungsmischung geprägt, die ausschließlich im Erdgeschoss einen Einzelhandelsbesatz aufweist. Diese soll durch die textliche Festsetzung Nr. 4 in ihrer städtebaulichen Funktion gestärkt und weiter geführt werden.

Im Kerngebiet MK3, also im überwiegenden Teil der rückwärtigen Gebäude, werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 8 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zum Schutz der dort geplanten Wohnnutzung generell ausgeschlossen. Der Ausschluss von diesen publikumsintensiven Nutzungen soll die dort allgemein zulässige Wohnnutzung vor Lärmeinwirkungen schützen und die Privatsphäre des Innenhofs sowie der benachbarten Grundstücke bewahren. Als besonderer städtebaulicher Grund ist hier die Lage des Plangebiets an zwei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen aufzuführen; durch die abschirmende Blockrandbebauung wird die Wohnnutzung auf dem rückwärtigen Grundstück erst ermöglicht. Publikumsintensiven Nutzungen in diesem Bereich würden diesen Planungsgewinn wieder zunichte machen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 9:

„In dem Kerngebiet MK3 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.“

Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 werden auf Grundlage von § 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 dem Kerngebiet MK3 des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zugelassen, d.h. in dem überwiegenden Anteil der Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht für das MK3 eine einzelfallbezogene Prüfung ausgewählter Vorhaben hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen inner- und außerhalb des Geltungsbereiches.

Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses (siehe textliche Festsetzung Nr. 10) werden die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, d.h. die Nutzung einzelner Räume oder Wohneinheiten für Bürozwwecke, Kanzleien o. ä., sowie die ausnahmsweise zulässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im MK3 auf das erste Vollgeschoss beschränkt, d.h. die Erdgeschosse der meisten rückwärtigen Gebäude.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass entsprechend der geplanten Gliederung des Kerngebietes die Wohnnutzung im MK3 konzentriert wird, der Charakter eines ruhigen Wohnhofes entwickelt und gewahrt und die dort allgemein zulässige Wohnnutzung besonders geschützt wird.

Die Beschränkung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses erfolgt wegen der besonderen städtebaulichen Situation aufgrund der Lage des Plangebiets an zwei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen. Die abschirmende Blockrandbebauung schafft erst einen für Wohnnutzungen besonders geeigneten ruhigen Bereich auf dem rückwärtigen Grundstück. Gegebenenfalls störende Nutzungen sollen daher in diesem Bereich verhindert werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt auch bei der Begrenzung des Anteils von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im MK3 gewahrt.

Ausschluss und Zulässigkeit von Wohnungen in den Kerngebieten

Textliche Festsetzung Nr. 5:

„In den Kerngebieten MK1.1 und MK1.2 sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Textliche Festsetzung Nr. 6:

„In dem Kerngebiet MK2 sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen) unterhalb des fünften Vollgeschosses nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Textliche Festsetzung Nr. 7:

In dem Kerngebiet MK2 sind Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses allgemein zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

„In dem Kerngebiet MK3 sind Wohnungen allgemein zulässig. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.“

In dem Kerngebiet MK1.1 und MK1.2 werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 und Abs. 8 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vollständig, im MK2 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 7 Nr. 3 und Abs. 8 BauNVO im ersten bis zum vierten Vollgeschoss ausgeschlossen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen im MK2 ab dem fünften Vollgeschoss, im Kerngebiet MK3 in allen Geschossen allgemein zulässig. Im MK3 sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Die Gliederung des Kerngebietes hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen erfolgt ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebiets an zwei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen. Zum einen wird über diese vertikale und horizontale Gliederung der Kerngebiete sichergestellt, dass die Wohnnutzung vornehmlich in durch Emissionen geringer belasteten Teilbereichen, also insbesondere im Blockinnenbereich, angesiedelt wird. An der Bundesallee werden Wohnungen für die unteren vier Vollgeschosse der Gebäude aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen, am Kreuzungsbereich und entlang der Nachodstraße im gesamten Gebäude, da der Standort aufgrund der Lage des Grundstückes insbesondere im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen Bundesallee und Nachodstraße stark mit Emissionen belastet ist. In der geplanten Bebauung entlang der Nachodstraße hingegen sind notwendige Festsetzungen zum passiven Lärmschutz - wie durchgesteckte Wohnungen und eine Grundrissausrichtung nach Süden - aufgrund der geplanten zwei in die Grundstückstiefe reichenden Baukörper nur schwer umsetzbar. Daher sind Wohnungen erst oberhalb des vierten Vollgeschosses in den Gebäuden entlang der Bundesallee allgemein zulässig. Hier ermöglichen die Bebauungstiefe und die Gebäudestellung eine Grundrissausrichtung der Wohnungen in Richtung Osten bzw. zum vor Lärm ge-

geschützten Innenhof. Über die textliche Festsetzung Nr. 17 wird die entsprechend erforderliche Ausrichtung eines oder mehrerer Aufenthaltsräume von Wohnungen im MK 2 und die Ausstattung der zur Bundesallee orientierten Aufenthaltsräume mit Dauerlüftungseinrichtungen sichergestellt (siehe Kapitel 3.2.9 Immissionsschutz).

Die allgemeine und ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen in Teilbereichen auf Grundlage von § 7 Abs. 2 Nr. 7 sowie § 7 Abs. 4 BauNVO erfolgt im Interesse des Gemeinwohls in Hinblick auf eine erhöhte Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren. Die Wohnnutzung soll zudem zur Vermeidung von Monostrukturen und zur Vitalisierung des Plangebietes und seiner Nachbarschaft beitragen. Es wird nutzungsstrukturell an die Tradition der umgebenden Quartiere angeknüpft. Die Ergänzung der Kerngebietscharakteristik im Sinne einer Erweiterung der Zulässigkeit der Wohnfunktion führt zu einer Belebung der Innenstadt, insbesondere an Wochenenden und nach Ladenschluss, die für Charlottenburg-Wilmersdorf typisch ist und aufgegriffen und weiter entwickelt werden soll.

Die Wohnnutzung erfolgt überwiegend im Kerngebiet MK3, in dem gesunde Wohnverhältnisse realisierbar sind. Weitere Wohnungen werden in den oberen Geschossen des Kerngebietes MK2 zugelassen. Wegen der Lärmsituation entlang der Hauptverkehrsstraße wird über die textliche Festsetzung Nr. 17 sichergestellt, dass durch eine geeignete Grundrissgestaltung bzw. durch Maßnahmen zum passiven Schallschutz die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für eine Wohnnutzung erfüllt sind.

Mit dem Planungsziel der Innenentwicklung und der Förderung innerstädtischen Wohnens wird mit den geplanten Festsetzungen der rückwärtige Teil des Grundstücks vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Kerngebietstypische gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr werden den Kerngebieten MK1.1, MK1.2 und MK2 und somit überwiegend der straßenseitigen Bebauung zugeordnet. Bei diesen Nutzungen kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass von Ihnen keine Störungen ausgehen, die sich auf die Wohnnutzung im Geltungsbereich wie auch im Umfeld als nicht zumutbar auswirken würden.

Trotz der Regelungen der textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 10 zur Art der baulichen Nutzung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt. Hierzu erfolgt der Ausschluss von Wohnungen in Teilbereichen, um die kerngebietstypischen Funktionen zu sichern und die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets zu wahren. Es wird lediglich eine gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO zulässige Gliederung vorgenommen, um die Wohnnutzung überwiegend im besonders immissionsgeschützten Blockinnenbereich anzuordnen. Durch die vorgenannten Regelungen kann insgesamt ein Wohnflächenanteil an der gesamten Geschossfläche in den Kerngebieten von bis zu 36% realisiert werden. Die allgemein zulässigen Nutzungen im

Kerngebiet werden zum überwiegenden Teil nicht ausgeschlossen; der Charakter eines Kerngebietes bleibt somit insgesamt gewahrt.

Vorraussetzung für die Aufnahme der Wohnnutzung im MK3

Textliche Festsetzung Nr. 11:

„In dem Kerngebiet MK3 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung der festgesetzten straßenbegleitenden baulichen Anlagen in den Kerngebieten MK1.1, MK1.2 und MK2 unzulässig.“

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Nutzung des Kerngebietes MK3 zu Wohnzwecken an die hierfür erforderliche Realisierung der abschirmenden Blockrandbebauung in den Kerngebieten MK1.1, MK1.2 und MK2 geknüpft. Damit die entlang der Bundesallee und der Nachodstraße zulässigen Baukörper ihre Schutzwirkung für das rückwärtige Baugebiet entfalten, müssen sie entlang der Straßen vollständig und mit der festgesetzten Mindesthöhe errichtet werden. Schallemissionen der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen werden somit von den straßenseitigen Baukörpern abgeschirmt. Mit dieser Regelung werden die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und damit die Wohnqualität im rückwärtigen Bereich der Kerngebiete sichergestellt. Die Festsetzung dient der Schaffung eines ruhigen rückwärtigen Wohnbereichs. Ein langfristiger Bestand der zu errichtenden straßenbegleitenden Bebauung und damit der Gewährleistung ihrer Schallschützenden Wirkung ist hinreichend wahrscheinlich. Einzelheiten zu dem der Festsetzung zu Grunde gelegten Fachgutachten sind im Kapitel 3.2.9 „Immissionsschutz“ enthalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen. Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich aus den Festsetzungen von Baugrenzen. Die über die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmten Flächen der Baukörper stellen zusammen mit der Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Festsetzungen im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl gem. § 19 und § 20 BauNVO dar.

3.2.1 Baukörperfestsetzung

In den Kerngebieten wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Festsetzung der Grundfläche mittels Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen (OK) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die beabsichtigten detaillier-

ten Festsetzungen tragen der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung. Hierzu zählen die exponierte Lage an der Bundesallee Ecke Nachodstraße, die Integration vorhandener Bestandsgebäude bzw. Gebäudeteile in die Neubebauung, sowie die hinsichtlich ihrer Kubatur unterschiedliche angrenzende Bestandsbebauung. Im Einzelnen wird die geplante Bebauung wie folgt auf dem Grundstück festgesetzt:

Entlang der Bundesallee und der Nachodstraße mit Anschlüssen an die Bestandsgebäude Bundesallee 203 - südlich des Geltungsbereiches und Nachodstraße 17 - östlich des Geltungsbereiches - wird eine den Blockrand schließende Neubebauung mit bis zu zehn Geschossen ermöglicht, von denen die obersten drei straßenseitigen und vier hofseitigen Geschosse abgestaffelt ausgeführt werden. Diese straßenbegleitende Bebauung umfasst drei Gebäudeeinheiten, die sich durch unterschiedliche Gestaltungen voneinander abgrenzen. Hierzu gehören insbesondere auf die Mittelachse des jeweiligen Gebäudes bezogene Höhenstaffelungen. Die Baukörper befinden sich an der Bundesallee, im Eckbereich der Kreuzung Bundesallee / Nachodstraße und an der Nachodstraße.

An der Nachodstraße wird das dort vorhandene Gebäude abgerissen. Die mögliche Neubebauung reicht künftig bis unmittelbar an die Straße und schließt an die Flucht des östlich angrenzenden Altbaus Nachodstraße 17 an. Hofseitig wird der Neubau an der Nachodstraße zwei Seitenflügel erhalten, von denen der neungeschossige westliche sich an den verlängerten Baufluchten des südlich bestehenden Gebäuderiegels orientiert und der östliche sechsgeschossige Seitenflügel an der Brandwand des Grundstücks Nachodstraße 17 anschließt.

Im inneren Grundstücksbereich wird der dort vorhandene südliche Gebäuderiegel erhalten. Durch Abbruch des nördlichen Teils des Bestandsgebäudes und einer Neubauung in reduziertem Ausmaß wird die Bebauung hier in zwei unterschiedliche Einheiten geteilt werden. Zwei dreigeschossige Gebäuderiegel werden künftig die Verbindung zwischen dem Bestandsgebäude bzw. dem rückwärtigen nördlichen Neubau und der Randbebauung an der Bundesallee herstellen.

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die geplanten baulichen Anlagen errechnet sich aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Baugrenzen eine Grundfläche von 4.765 m².

- Bei einer Grundstücksfläche von 7.472 m² entspricht dies einer GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,63.
- Bei der Einbeziehung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie

Versiegelungen durch Erschließungsflächen ergibt sich gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von etwa 0,95.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gilt für die Grundflächenzahl in Kerngebieten eine Obergrenze von 1,0.

3.2.3 Zulässige Grundfläche

Textliche Festsetzung Nr. 14

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

Die durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmten, überbaubaren Grundstücksflächen können vollständig mit baulichen Anlagen überbaut werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 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. Auf eine zusätzliche Festsetzung der Grundfläche kann somit verzichtet werden.

3.2.4 Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossfläche wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Oberkanten und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aufgrund der o.g. geplanten Festsetzungen eine GFZ von 4,58.

Die für Bebauungspläne in § 17 Abs.1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Kerngebieten von 3,0 wird überschritten.

3.2.5 Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 der BauNVO

§ 17 Abs. 1 BauNVO schreibt für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Kerngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 als Obergrenze vor. Die nach BauNVO einzuhaltende Obergrenze für die GFZ wird mit den Festsetzungen für die zukünftige Bebauung um 1,58 überschritten (GFZ von 4,58, s.o.). Die Obergrenzen können nach § 17 Abs. 2 Satz 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 und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies trifft hier zu:

Vorliegen städtebaulicher Gründe

Mit der Planung werden die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Durch die Wiedernutzbarmachung eines untergenutzten Gebäudekomplexes als Gewerbe-, Büro-, Hotel- und Wohnstandort in bereits gut erschlossener Lage wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Der Standort wird insbesondere durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird weiterhin ein steigender Wohnraumbedarf im Stadtgebiet ermittelt (z.B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner, den Trend zu kleineren Haushalten sowie den Zuzug nach Berlin). Dies gilt vor allem für den Innenstadtbereich. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Die Planung folgt dieser Zielsetzung.

Das städtebauliche Konzept für die Bebauung ist Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens. Die geplante bauliche Struktur einer neun- bis zehngeschossigen Blockrandbebauung dient der Schließung des derzeit teilweise offenen Blockrandes. Der vorhandene Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren soll durch eine stadtbildprägende zeitgemäße Bebauung ersetzt und ergänzt werden, wobei ein Teil der bestehenden Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich in den Neubau integriert werden soll. Die Stellung des geplanten Baukörpers passt sich der vorhandenen baulichen Situation an, indem er im Sinne der Stadtreparatur an die bestehenden, teils historischen Baufluchten anschließt. Die Planung schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung eines immissionsgeschützten Blockinnenbereichs als Wohnstandort im gegliederten Kerngebiet.

Durch die Lage des Gebietes in der Nähe der City-West eignet sich das Gebiet für eine verdichtete Kerngebietsnutzung. Die Lage des Grundstücks am Kreuzungsbereich von Bundesallee und Nachodstraße erfordert zur Stärkung und Qualifizierung des Ortsbildes eine robuste städtebauliche Struktur, die durch eine neun- bis zehngeschossige Blockrandbebauung mit Gliederung der geplanten drei Gebäudeteile durch Rücksprünge in der Fassade, die Verortung der Turmgeschosse in den jeweiligen Gebäudemittelachsen und Betonung der Ecksituation erreicht werden soll. Die Blockrandbebauung mit der Integration des rückwärtig bestehenden Gebäuderiegels führt zu einem entsprechend hohen Nutzungsmaß. Die benachbarten Grundstücke im Bereich der Nachodstraße sind mit einer Blockrandbebauung bebaut, bei der der Altbaubestand überwiegt. Aufgrund der stadträumlichen Lage und der Dichtestruktur des unmittelbaren Umfeldes ist eine verdichtete Ausnutzung der Grundstücke vorge-

prägt. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan IX-94 sieht für den Standort der Investitionsbank Berlin eine GFZ von 4,2 vor. Zudem ermöglichte der seinerzeit geltende Bebauungsplan IX-191a eine Geschossflächenzahl von 5,2, die nun durch die Neubepanung des Gebietes durch den Bebauungsplan 4-54 verringert wird.

Mit einer Geschossflächenzahl von 4,58 fügt sich das Vorhaben in die Dichtestruktur der näheren Umgebung ein. Die Höhe der Bebauung und die Geschossigkeit mit den vorgesehenen zurück gestaffelten oberen Geschossen sichern den Anschluss an die bestehende Bebauung der Nachbargrundstücke. Die Einhaltung der an sich nach BauNVO vorgegebenen 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. Zudem wäre dann die Integration des bestehenden hinteren Gebäuderiegels bei Umsetzung der Blockrandbebauung nicht mehr möglich. Die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO zur zulässigen Geschossflächenzahl ist insofern städtebaulich erforderlich.

Auch die Sicherung einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung als Grundlage der umfassenden Neuordnung des Gesamtgebiets und die Einbeziehung von Bestandsgebäuden erfordert eine Überschreitung der Geschossflächenzahl von 3,0. Dabei geht es nicht um einen -im übrigen städtebaulich nicht relevanten- einzelwirtschaftlichen Belang, sondern um den Umstand, dass eine Bebauung des hier im spezifischen Einzelfall zu schaffenden multifunktional genutzten Bereichs nach Maßgabe von § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GFZ von bis zu 3,0 die Durchführung der angestrebten städtebaulichen Neuordnung mangels Tragfähigkeit insgesamt in Frage stellen würde. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist eine intensive Ausnutzung dieses innerstädtischen, gut erschlossenen und bereits baulich genutzten Grundstücks geboten.

Ausgleichende Umstände zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind analog § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen führt nicht schematisch und zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu erwartende Auswirkungen müssen aber ausgeglichen werden. Auch bei hoher Verdichtung kann eine Kombination verschiedener Maßfaktoren sowie die Anordnung der Baukörper einschließlich Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen gesunde Wohn- und Arbeitsver-

hältnisse gewährleisten. Unter gesundheitlichen Aspekten darf die Grenze zum städtebaulichen Missstand nicht erreicht oder überschritten werden.

Grundsätzlich erfordern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen. Unterschreitungen bedürfen einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, bei der die Wirkung auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonders gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden muss.

Sowohl auf dem Baugrundstück als auch im Hinblick auf die Nachbargrundstücke Bundesallee 203 sowie Nachodstraße 17 kommt es zu einzelnen Abstandsflächenüberlagerungen. Eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Abstandsflächenunterschreitungen erfolgt im Abschnitt 3.2.7.

Ausgleichende Umstände aufgrund der Lage des Geltungsbereiches

Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der zum Teil verkehrsberuhigte und begrünte Prager Platz. Nordöstlich, in einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich der trotz der Bundesallee gut zu erreichende Gerhart-Hauptmann-Park. Beide Grünflächen stellen ein attraktives Angebot als Freizeit- und Erholungsfläche für die zukünftigen Anwohner und Beschäftigten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Auch die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Freifläche kann als ausgleichender Umstand gewertet werden. Auf Grundlage des hier geltenden Bebauungsplanes IX-155 ist hier lediglich eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise und einer GRZ von 0,3 möglich. Der Charakter eines weitgehend begrünten Blockinnenbereichs mit den positiven Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung der in diese Richtung ausgerichteten Nutzungen wird langfristig gewahrt.

Einen weiteren ausgleichenden Umstand stellt die hervorragende Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr dar.

Ausgleichende Maßnahmen

Neben den ausgleichenden Umständen sind mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende ausgleichende Maßnahmen verbunden:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die vorgenommene Baukörperfestsetzung eingeschränkt.
- Die Baukörperfestsetzungen ermöglichen im Wesentlichen die Einhaltung der Abstandsflächen
- Die Anlage von Stellplätzen ist ausschließlich in einer Tiefgarage möglich.
- Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 23 und 24 wird sichergestellt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden. Die Einbeziehung der unterbaubaren Flächen ermöglicht eine zusammenhängende Be-

- pflanzung. Diese Maßnahme wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld aus und trägt zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Die textliche Festsetzung Nr. 25 setzt eine umfangreiche Begrünung der Dachflächen fest, was sich gleichfalls positiv auf die klimatische Situation des Standortes auswirkt.
 - Der Bebauungsplan trifft über die textliche Festsetzung Nr. 26 Regelungen zur Luftreinhaltung mit Blick auf die vorhandene und angestrebte hohe Nutzungsdichte im Umfeld sowie im Geltungsbereich zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
 - Die festgesetzte straßenseitige Bebauung an der Bundesallee wird aufgrund der breiten Straßenräume von der Westseite gut belichtet. Ein großer Teil der Nutzungen in dem Gebäude an der Bundesallee kann zum offenen Straßenraum oder im westlichen Seitenflügel des Neubaus an der Nachodstraße zum östlichen Hofbereich ausgerichtet werden, so dass eine ausreichende Belichtung für die Nutzungen in diesen Gebäudebereichen sichergestellt werden kann. Ansonsten kann durch zusätzliche bauliche Maßnahmen (z. B. große Fensteröffnungen im Bereich der Abstandsflächenunterschreitungen) die Belichtung verbessert werden. Die Bebauung entlang der Nachodstraße wird in allen Geschossen von der Südseite her gut belichtet (siehe im Abschnitt 3.2.7 Unterschreitung der Abstandsflächen).
 - Im rückwärtigen Hofbereich sind bzw. werden die bestehenden und die geplanten Gebäude in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Die in den hier vorhandenen bzw. geplanten Gebäuderiegeln vorgesehenen Wohnungen können nach Westen und/oder nach Osten ausgerichtet, werden und sind damit gut belichtet.
 - Durch die abschirmende Blockrandbebauung werden die Wohnungen im rückwärtigen Bereich ausreichend vor Lärm geschützt.
 - Es erfolgt ein Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen

Auswirkungen auf die Umwelt

Bei einer Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO müssen ferner nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks, das weitgehend durch Tiefgaragen und technische Anlagen unterbaut und damit versiegelt ist, nicht zu befürchten. Die zulässige Grundfläche nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,0 wird zudem unterschritten. Auch gegenüber dem seinerzeit geltenden Bebauungsplan IX-191a ergibt sich eine leichte Verringerung der sich aus den Festsetzungen ergebenden Grundflächenzahl. Durch die Entsiegelung in einem Teilbereich des Baugrundstücks können Flächen mit Bodenanschluss gewonnen werden, die für die Pflanzung von Bäumen geeignet sind. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen gärtnerisch angelegt und dienen der

Erholung soweit sie nicht zur Erschließung und für Nebenanlagen benötigt werden. Der Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und die Bindungen zum Anpflanzen lassen Freiflächen entstehen, die gärtnerisch gestaltet werden können. Die festgesetzte umfangreiche Begrünung der Dachflächen wirkt sich positiv auf die klimatische Situation des Standortes aus.

Die für das Bauvorhaben ggf. erforderliche Fällung einzelner Bäume wird gesondert nach den Vorschriften der Baumschutzverordnung bewertet und hiernach ein Ausgleich festgesetzt.

Biotopflächenfaktor

Die ermittelten Kennwerte zu den Grundflächenzahlen sind auch in Relation 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 und dessen Umfeld einen Ziel-Biotopflächenfaktor von mindestens 0,6. Für die Ebene des Bebauungsplanes 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. Der Bebauungsplan muss dabei nicht durch Festsetzungen die Einhaltung der Vorgaben des Landschaftsplans detailliert sicherstellen, vielmehr ist zu prüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den Vorgaben des Landschaftsplans vollziehbar sind. Dabei sind insbesondere die durch den Bebauungsplan zugelassenen Grundflächen zu untersuchen, Straßenverkehrsflächen können von der Betrachtung ausgenommen werden, da Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB hier nicht zulässig sind.

Für die Kerngebiete mit einer Größe von 7.473 m² ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung einer Bebauung mit einer Grundfläche von 4.765 m². Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind 2.319 m² vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut, die erhalten werden soll und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird (für Vegetationsflächen über der Tiefgarage wird ein BFF von 0,5 angesetzt, da keine Mindest-Erdüberdeckung festgesetzt wird). 317 m² Grundstücksfläche werden weder über- oder unterbaut. Bei Zugrundelegung der maximalen Nutzung des Baugrundstücks gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme von Terrassen, Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO mit einem Anteil von 20%, Erdüberdeckung der Tiefgarage weniger als 80 cm Stärke, Begrünung von 60% der Dachflächen, keine Versickerung von Niederschlagswasser) ergibt sich ein Biotopflächenfaktor von 0,44, so dass die analog angewendeten Vorgaben des Landschaftsplans IX-L-5 nicht eingehalten werden können.

Dieser Unterschreitung wurde vom bezirklichen Umweltamt - Freiraum- und Landschaftsplanung - zugestimmt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54 ergibt sich gegenüber der Bestandssituation (vollständige Versiegelung, keine Dachbegrünung) eine erhebliche Verbesserung des Biotopflächenfaktors. Da es ein Ziel des Bebauungsplanes ist, die bestehende Tiefgarage zu erhalten und in die Neubebauung zu integrieren, ist eine weitere Entsiegelung des Grundstücks nicht möglich. Eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm über der Tiefgarage, die für diese Flächen einen höheren Biotopflächenfaktor ergeben würde, ist ohne erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der Tiefgarage nur in Teilbereichen möglich und wird daher nicht festgesetzt. Aufgrund der Unterbauung der künftigen Gebäude durch die bestehende Tiefgarage, können einige technische Einrichtungen nicht in den Kellerräumen untergebracht werden, so dass eine verstärkte Aufnahme dieser Einrichtungen auf den Dachflächen notwendig werden könnte, so dass nur ein flächenmäßig reduzierter Anteil der Dachflächen extensiv begrünt werden kann. Die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Dachbegrünung ermöglicht jedoch weiterhin eine Begrünung von etwa 60% der Dachflächen.

Der Biotopflächenfaktor von 0,44 entspricht in etwa dem Biotopflächenfaktor, der durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes IX-191a erreicht worden wäre (ca. 0,45).

Die Unterschreitung des im Landschaftsplan IX-L-5 im Geltungsbereich festgesetzten Biotopflächenfaktors führt bei Festsetzung des Bebauungsplanes 4-54 zur Aufhebung des Landschaftsplans für den Geltungsbereich.

3.2.6 Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen, Dachaufbauten, Balkone

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste Bebauung, wobei die Höhe der künftigen Gebäude und die Gestaltung der oberen Gebäudeabschnitte aufgrund der exponierten Lage von entscheidender Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen ist.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Bebauung werden sowohl die zulässige Oberkante baulicher Anlagen als auch, zur ergänzenden Steuerung der möglichen Geschossfläche, die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich an den bestehenden Gebäuden auf dem Baugrundstück, die sieben-, neun- und zehngeschossige Baukörper in zweiter Reihe entlang der Bundesallee aufweist sowie entlang der Nachodstraße einen neugeschossigen Gebäudeteil. Ziel der Planung ist die städtebauliche Arrondierung des Eckgrundstückes Bundesallee / Nachodstraße auf der Grundlage einer ergän-

zenden Neubebauung des Blockrandes, welche die Höhen der Bestandsbaukörper auf den Nachbargrundstücken aufgreift und die Integration eines Teils des bestehenden rückwärtigen Gebäuderiegels in den geplanten Gebäudekomplex.

Für die blockrandschließende Neubebauung entlang der Bundesallee und der Nachodstraße werden als Zahl der Vollgeschosse an der straßenseitigen Außenfassade sieben Vollgeschosse mit einer festgesetzten Oberkante von 61,3 m über NHN festgesetzt. Das achte (OK 64,8 m über NHN) und neunte Vollgeschoss (OK 68,5 m über NHN) wird jeweils um 1,5 m zurückversetzt als Staffelgeschoss ausgebildet. Im Bereich der geplanten Durchgänge an der Bundesallee und der Nachodstraße beginnt die Rückstaffelung als Element der Fassadengliederung bereits oberhalb des zweiten Vollgeschosses. An der Hoffassade beginnt die Rückstaffelung zum Teil oberhalb des sechsten Vollgeschosses. Im Bereich des Durchgangs an der Bundesallee ist zudem ein hofseitiger Anbau mit fünf Vollgeschossen vorgesehen, im Bereich des Durchgangs an der Nachodstraße ragt das erste Vollgeschoss 4,3 m in den Innenhof, um hier mehr Nutzfläche für die im Erdgeschoss zulässigen Nutzungen zu schaffen.

Die straßenbegleitende Bebauung wird in drei Gebäudeeinheiten gegliedert, auf deren jeweiliger Mittelachse ein Turmgeschoss mit einem weiteren Vollgeschoss und einer Oberkante von 73,0 m über NHN festgesetzt wird. Die Turmgeschosse sind gegenüber der Außenfassade nur um 1,5 m zurückversetzt, so dass die Gebäude als von der Straße aus dem Standort angemessene, prägnant konturierte Baukörper wahrnehmbar sind.

Im Bereich der Gebäudeecke Bundesallee / Nachodstraße erreicht die straßenseitige Außenfassade eine Höhe von neun Geschossen bzw. eine Oberkante von 68,5 m über NHN, erst das zehnte Geschoss (Turmgeschoss) ist hier als Staffelgeschoss um 1,5 m zurückversetzt. Dadurch wird eine städtebauliche prägnante Ecksituation am Kreuzungsbereich von Bundesallee und Nachodstraße und somit ein Gegenpol zum gegenüber liegenden hohen und damit städtebaulich dominanten Gebäude der Investitionsbank Berlin geschaffen.

Zusätzlich zu der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wird für die Blockrandbebauung eine Mindesthöhe von 56,3 m über NHN (das entspricht etwa sechs Vollgeschossen) festgesetzt. Die Festsetzung einer Mindesthöhe ist erforderlich, um die Umsetzung der vorgesehenen lärmabschirmenden Wirkung der straßenseitigen Blockrandbebauung sicherzustellen. Gutachterlich wurde festgestellt, dass diese abschirmende Wirkung für das rückwärtige Baugrundstück erst mit einer vollständig geschlossenen Blockrandbebauung mit dieser Höhe erreicht wird. Die Festsetzung der Mindesthöhe der Blockrandbebauung entfaltet erst ihre Wirkung in Kombination mit der bedingten Festsetzung zur Nutzung des Kerngebietes MK3 zu Wohnzwecken (textliche Festsetzung Nr. 11), die als Voraussetzung für die Wohn-

nutzung die Realisierung der abschirmenden Blockrandbebauung festsetzt (siehe Kapitel 3.1.1 und 3.2.9).

Der geplante Neubau an der Nachodstraße weist zwei Gebäudeflügel im Innenhof auf, wobei der westliche an den bestehenden Gebäuderiegel anschließt und mit neun Vollgeschossen und einer Oberkante von 68,2 m über NHN festgesetzt wird. Hier werden das achte und neunte Vollgeschoss an der westlichen und östlichen Fassade als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von 1,7 m ausgebildet; dies dient der Einhaltung der Abstandsflächen zu den gegenüberliegenden Gebäudefassaden des Baugrundstücks. Der östliche Gebäudeflügel der Bebauung an der Nachodstraße schließt an die Bebauung an der Brandwand der Nachodstraße 17 an und wird mit sechs Vollgeschossen und einer Oberkante von 57,9 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht etwa der Höhe der bestehenden Brandwand (vgl. die Ausführungen unten).

Zur Nachbarbebauung der Nachodstraße beginnt die Rückstaffelung der oberen Geschosse bereits oberhalb des sechsten Geschosses bzw. ab der Oberkante von 57,9 m über NHN, um hier einen Anschluss an die Traufhöhe der Nachbarbebauung zu gewährleisten.

An der Bundesallee überragt die straßenseitige Fassade mit einer Oberkante von 61,3 m über NHN das südlich anschließende Bestandsgebäude (OK 51,3 m über NHN) um 10,0 m. Für das Nachbargebäude liegt jedoch bereits eine Baugenehmigung zur Aufstockung um zwei Vollgeschosse vor. Bei entsprechender Realisierung ergäbe sich eine Höhendifferenz von ca. 3 m. Aufgrund der Nordlage des geplanten Gebäudes sind dadurch jedoch keine negativen Auswirkungen, wie z.B. eine Verschattung verbunden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll der südliche Teil des dortigen Gebäuderiegels erhalten werden. Durch Abbruch des nördlichen Teils und einem verkürzten Neubau werden zwei unterschiedliche Einheiten mit einem dazwischen liegenden Durchgang geschaffen. Für die beiden Gebäudeeinheiten werden sieben Vollgeschosse sowie eine Oberkante von 61,9 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand und stellt einen Anschluss an die südliche Nachbarbebauung (OK 61,9 m über NHN) sicher. Die nördliche Gebäudeeinheit schließt an den neugeschossigen hofseitigen Gebäudeflügel des Neubaus an der Nachodstraße an.

Zwei dreigeschossige Gebäuderiegel mit einer festgesetzten Oberkante von 47,8 m über NHN stellen künftig die Verbindung zwischen den beiden rückwärtigen Gebäuderiegeln und Randbebauung an der Bundesallee her. Dadurch werden einerseits ruhige Innenhöfe geschaffen, durch die vergleichsweise niedrige Höhe der zwei Querriegel jedoch eine ausreichende Belichtung der Höfe sichergestellt.

Die Brandwand des Gebäudes Nachodstraße 17 wird durch einen bis zu sechsgeschossigen Anbau mit einer Oberkante von 57,9 m über NHN abgedeckt, der hier an den kurzen Seitenflügel der Bebauung an der Nachodstraße anschließt. Die festgesetzte Oberkante entspricht der Höhe der Brandwand der Nachbarbebauung (OK zwischen 57,81 und 58,15 m über NHN). Am südlichen Gebäudeteil wird die Geschossigkeit auf fünf Vollgeschosse (OK 54,4 m über NHN) und anschließend auf vier Vollgeschosse (OK 51,0 m über NHN) zurückgestaffelt, um hier einen Anschluss an die bestehende Nachbarbebauung (Traufe und Erker/Balkon) sicherzustellen und eine Verschattung der rückwärtigen Fassade der Nachbarbebauung zu verhindern.

Textliche Festsetzung Nr. 15:

„Dachaufbauten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,5 m hinter die Baugrenze zurücktreten und ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Durchsehbare Brüstungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über der festgesetzten Oberkante zulässig.“

Durch die textliche Festsetzung Nr. 15 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, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten sowie aufgrund ihres unauffälligen Erscheinungsbildes von der Straße aus kaum wahrnehmbare, durchsehbare Brüstungen ausnahmsweise 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 Straßen begleitenden Baukörper erhalten so in ihren Höhen klar definierte Trauf- und Oberkanten entsprechend dem Ziel der Planung einer städtebaulich und architektonisch qualitätvollen Arrondierung des Eckgrundstückes Bundesallee / Nachodstraße, welche die Höhen der Bestandsbaukörper auf den Nachbargrundstücken aufgreift.

Textliche Festsetzung Nr. 16:

„Für die baulichen Anlagen im MK 3 kann ab dem 2. Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker bis zu den Linien zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Für Erker gilt dies nur für den Bereich zwischen den Punkten a und b sowie c und d.“

Über die textliche Festsetzung Nr. 16 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO geregelt, dass die über die Nebenzeichnungen ermöglichten untergeordneten Bauteile an den Ostfassaden der im Blockinnenbereich gelegenen Baukörper überwiegend und vor allem in den, aufgrund der vorliegenden Abstandsflächenunterschreitungen diesbezüglich relevanten Randbereichen, als offene Balkonanlagen auszuführen sind.

Insgesamt wird mit den geplanten Festsetzungen sichergestellt, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der stadtbildrelevanten Höhenentwicklung der Blockrandbebauung (an den Außenfassaden) verträglich einfügt. Die getroffenen Regelungen zur Gestaltung der obersten Geschosse und ihrer Dachzonen sowie zu den Balkonanlagen gewährleisten eine angemessene Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen und gestalterischen Vorprägung durch die vorhandene Bebauung. Die durchgängige Blockrandbebauung und die geplanten Gebäudehöhen bieten einen guten Schutz der rückwärtigen Grundstücksbereiche gegenüber dem Straßenlärm. Entsprechend sollen die rückwärtigen Gebäude mit einem hohen Anteil an Wohnungen genutzt werden.

3.2.7 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.

Zur Straßenverkehrsfläche der Bundesallee und der Nachodstraße ergeben sich aus der geplanten, in die Höhe gestaffelten Blockrandbebauung mit neun Geschossen und drei Turmgeschossen Abstandsflächen von ca. 10,5 bis ca. 15 m Tiefe. Die gemäß § 6 Bauordnung Berlin (BauO Bln) erforderlichen Abstandsflächen an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden damit eingehalten.

Auch im Bereich der rechtwinklig zu einander stehenden Teile des Gebäudekomplexes kommt es nicht zu bauordnungsrechtlich unzulässigen Abstandsflächenunterschreitungen, da die Einhaltung von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 3 BauO Bln nicht für Außenwände erforderlich ist, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

Unterschreitung / Überdeckung der Abstandsflächen, Erstreckung der Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen führen in Teilbereichen von sich gegenüberstehenden Baukörpern zu Überdeckungen der nach § 6 Abs. 5 Satz BauO Bln erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche vor den Außenwänden.

Südlich des Geltungsbereiches kommt es im Bereich einzelner Fassadenabschnitte der mit den geplanten Festsetzungen ermöglichten Baukörper zu einer Erstreckung der Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke.

Damit hat es jedoch gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln, soweit sich durch solche ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, sein Bewenden. Der in § 6 Abs. 8 BauO Bln geregelte grundsätzliche Vorrang des Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht setzt allerdings voraus, dass Gesichtspunkte vorliegen, die den Plangeber veranlassen konnten, geringere Abstandsflächen festzusetzen. Werden durch den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln Regelungen getroffen, die die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Regelungen des Abstandsflächenrechts erlauben, bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung des Einzelfalls.

Von den nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigen Belangen geht es zunächst und in erster Linie um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, in deren Rahmen die mit dem Abstandsflächenrecht verfolgten Ziele wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und hinreichender Sozialabstände abzuwägen sind. Weiterhin können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO neben anderen Voraussetzungen nur überschritten werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Der Begründungsbedarf ist umso größer, wenn, wie im Plangebiet zugleich die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden (siehe Kapitel

3.2.5). Treffen Abstandsflächenunterschreitungen und Nutzungsmaßüberschreitungen aufeinander, ist neben nachbarlichen Belangen insbesondere zu prüfen, ob auch in den unteren Geschossen unter Berücksichtigung der dort tatsächlich zulässigen Nutzungen eine noch ausreichende natürliche Belichtung gewahrt bleibt.

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

3.2.7.1 Unterschreitung / Überdeckung von Abstandsflächen auf dem Baugrundstück

Auf dem Baugrundstück selbst kommt es bei Realisierung der baulichen Anlagen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54 in folgenden Bereichen zu Unterschreitungen / Überdeckungen von Abstandsflächen:

1. zwischen dem Eckgebäude an der Bundesallee und dem geplanten westlichen Seitenflügel des Neubaus an der Nachodstraße (hier sind ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen betroffen),
2. im Bereich des durch den geplanten Rückbau des rückwärtigen Bestandsgebäudes entstehenden Durchgangs (hier sind Wohnnutzungen betroffen),
3. zwischen dem 2,3 m tiefen Balkon an der Ostfassade des nördlichen Neubaus im rückwärtigen Grundstücksbereich und der Blockrandbebauung an der Nachodstraße,
4. zwischen den Turmgeschossen der Blockrandbebauung

Zu 1.:

Im Eckbereich der Bundesallee / Nachodstraße ergeben sich aus der geplanten abgestaffelten Blockrandbebauung mit neun Geschossen und dem Turmgeschoss mit einem weiteren Geschoss zum Hof hin Abstandsflächen von bis zu ca. 15,2 m Tiefe (bezogen auf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen). Durch den im rückwärtigen Grundstücksbereich geplanten abgestaffelten neungeschossigen westlichen Seitenflügel des Neubaus an der Nachodstraße ergeben sich Abstandsflächen bis zu 13,4 m Tiefe. Die Gebäude befinden sich in einem Abstand von etwa 20,9 m, so dass es hier auf einer Länge von 5,6 m zu einer Überdeckung von Abstandsflächen in Abstufungen bis zu einer Tiefe von 4,8 m kommt. Dies entspricht einer Fläche von 22,5 m².

Zu 2.:

Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll von dem dort vorhandenen Gebäuderiegel der südliche Teil erhalten werden. Durch Abbruch des nördlichen Teils und einem möglichen reduzierten Neubau können zwei von einander getrennte Gebäudeeinheiten mit einem dazwischen liegenden Durchgang geschaffen werden. Die auf Grundlage der Festsetzungen möglichen zwei siebengeschossigen Gebäudeeinheiten lö-

sen jeweils Abstandsflächen von etwa 10,6 m aus, die sich im gesamten Bereich des neu geschaffenen Durchgangs in einer Tiefe von 5,6 m überdecken. Dies entspricht einer Fläche von 92,4 m².

Zu 3.:

An der Ostfassade des genannten nördlichen Neubaus im rückwärtigen Grundstücksbereich ist auf Grundlage der Festsetzungen vom zweiten bis sechsten Vollgeschoss die Realisierung eines 2,3 m tiefen dem Hauptbaukörper untergeordneten Bauteils, wie z.B. einer Balkonanlage möglich. Von dieser baulichen Anlage wird eine Abstandsfläche von 9,2 m ausgelöst, die sich im Norden mit der 14,9 m tiefen Abstandsfläche der Neubebauung an der Nachodstraße in einem Bereich von 4,0 m x 2,3 m überdeckt. Dies entspricht einer Fläche von 9,2, m².

Zu 4.:

Die Festsetzungen ermöglichen drei Turmgeschosse im Bereich der Blockrandbebauung an der Bundesallee, der Nachodstraße sowie im Kreuzungsbereich beider Straßen. Hieraus ergeben sich jeweils Abstandsflächen von ca. 15,2 m, die sich in zwei Bereichen zwischen den Turmgeschossen mit einer Tiefe von 14,0 m bzw. 14,1 m auf den Dachflächen der durchgehenden Blockrandbebauung überdecken. Dies entspricht einer Fläche von ca. 197 m².

Städtebauliche Gründe

Die städtebaulichen Gründe für die Unterschreitung der Abstandsflächen ergeben sich vor allem aus der stadtplanerischen Zielvorstellung, die offene Bebauungsstruktur am Kreuzungsbereich durch eine geschlossene Blockrandbebauung, die die Brüche im Stadtbild beseitigt und lärmschützend wirkt, zu schließen, gleichzeitig aber den bestehenden Gebäuderiegel in zweiter Reihe entlang der Bundesallee in Teilen zu erhalten. Im Hofbereich wird die Bauflucht des Bestandsgebäudes in Richtung Norden für einen Neubau aufgegriffen und das gesamte Gebäudeensemble in mehrere Hofbereiche unterteilt. Durch die mögliche Errichtung einer Balkonanlage an der Ostseite der rückwärtigen Baukörper können attraktive Außenwohnbereiche an der an dieser Stelle gut belichteten Fassade geschaffen werden. Die festgesetzten Turmgeschosse ermöglichen eine Gliederung der Blockrandbebauung in drei Gebäudeeinheiten und betonen dabei baulich die Mittelachse der jeweiligen Gebäudeeinheiten. Die Abstandsflächen der neuen Baukörper erfüllen überwiegend die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, allerdings ergeben sich im Innenhof der Blockrandbebauung aufgrund der Höhenfestsetzungen in drei Teilbereichen sowie zwischen den Turmgeschossen Abstandsflächenüberdeckungen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Ausführungen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den

Bereichen der Abstandsflächenüberdeckungen sind auch im Zusammenhang mit den im Kapitel 3.2.5 begründeten Nutzungsmaßüberschreitungen zu betrachten. Sowohl die Nutzungsmaßüberschreitung als auch die Abstandsflächenüberdeckungen ergeben sich aus der Bestandssituation und den städtebaulichen Zielen einer Schließung des Blockrandes, der Schaffung eines ruhigen Innenhofes zur Wohnnutzung, dem Erhalt und der Integration von Bestandsgebäuden, der Schaffung eines Durchgangs im rückwärtigen Grundstücksbereich und der Gliederung in getrennte Hofbereiche sowie der Abdeckung der Brandwand des Nachbargebäudes Nachostraße 17 (siehe Kapitel 3.2.5 Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 der BauNVO).

Zu 1.:

In dem Bereich der Abstandsflächenunterschreitung im Hof der Eckbebauung sind in den betroffenen Gebäuden entsprechend der geplanten Kerngebietsfestsetzung für das MK1.1 und MK1.2 ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen wie Gewerbe-, Büro- und Hotelnutzungen zulässig. Die 22,5 m² große Überdeckung der Abstandsflächen der Blockrandbebauung und des rückwärtigen Gebäudes betrifft in den dieser Fläche räumlich zuzuordnenden Fassadenabschnitten lediglich einen vergleichsweise geringen Anteil der Nutzflächen der Gebäude. Im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages wurden Regelungen getroffen, die auch für diese Bereiche die Voraussetzungen zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse schaffen (siehe die Ausführungen zum Thema Verschattung und zu 3.6 - Städtebaulicher Vertrag).

Zu 2.:

Im Bereich der auf Grundlage der Festsetzungen entstehenden Stirnseiten des rückwärtigen Bestandsgebäudes und der nördlichen neu zu errichtenden Gebäudeeinheit muss die erforderliche Belichtung und Belüftung der hier angeordneten Aufenthaltsräume über die östlichen und westlichen Fassadenabschnitte erfolgen, an denen keine Unterschreitungen der Abstandsflächen auftreten. Über eine entsprechende Regelung im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse an den betroffenen Außenwänden im Bereich des neu geschaffenen Durchgangs notwendige Fenster ausgeschlossen (siehe Kapitel 3.5 Städtebaulicher Vertrag).

Zwischen der Blockrandbebauung und dem nach den geplanten Festsetzungen vornehmlich für eine Wohnnutzung vorgesehenen rückwärtigen Bestandsgebäude bzw. der nördlichen neu zu errichtenden Gebäudeeinheit kommt es nicht zu Abstandsflächenüberlagerungen.

Die überwiegende Anzahl der im MK 3 geplanten Wohnungen kann sich sowohl nach Westen, als auch zum offenen, begrünten Blockinnenbereich im Osten orientieren, welche zu einem freiflächengeprägten, hochwertigen Wohnumfeld beiträgt. Aus die-

sem Grund ist auf Grundlage der Festsetzungen vom zweiten bis sechsten Vollgeschoss die Realisierung eines 2,3 m tiefen dem Hauptbaukörper untergeordneten Bauteils, wie z.B. einer Balkonanlage möglich. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Zu 3.:

Das an der Ostseite des nördlichen der beiden rückwärtigen Baukörper geplante 2,3 m tiefe Bauteil hat nur äußerst geringfügige Auswirkungen auf die Belichtung des Neubaus an der Nachodstraße (s.u. Verschattung). Die vergleichsweise kleine Fläche der von diesem Bauteil hervorgerufenen Abstandsflächenüberdeckung von 9,2 m ist vertretbar; es gehen hiervon keine Beeinträchtigungen der betroffenen Nutzungen aus.

Zu 4.:

Die Turmgeschosse der Blockrandbebauung lösen zu allen Seiten Abstandsflächen über Geländeoberfläche mit einer Tiefe von 15,2 m aus, die sich rechtlich gesehen zwischen den einzelnen Turmgeschossen überdecken. Diese Abstandsflächenüberdeckungen befinden sich jedoch vollständig im Bereich der Dachflächen der geplanten Blockrandbebauung. Bezogen auf die Ebene der Dachflächen ergeben sich dadurch faktisch wesentlich geringere Abstandsflächen. Die Belichtung der Turmgeschosse wird nicht beeinträchtigt, da sie nur jeweils ein Vollgeschoss aufweisen und somit der Abstand zwischen den Turmgeschossen mit mehr als 14,0 m groß genug ist.

Verschattung

Unter Verschattung im Sinne der bauordnungsrechtlichen Schutzvorschriften des Abstandsflächenrechts ist nicht der konkrete Schattenwurf eines Baukörpers, sondern die spürbare und darüber hinaus nicht hinnehmbare Belichtungseinschränkung zu verstehen.

In einer Besonnungsstudie (Bundesallee 204-206 Berlin-Wilmersdorf, Besonnungsstudie, KSV Krüger Schuberth Vandreike, Berlin, Mai 2013) wurden für die auf Grundlage des Bebauungsplanes mögliche Bebauung die Sonnenstunden pro Fassade an den Stichtagen 21. Juni, 21. März und 21. September simuliert.

Zu 1.:

Für die von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Fassadenabschnitte im MK 1.1 zwischen Eckgebäude und dem rückwärtigen Gebäude wurde nachgewiesen, dass durch die, eine verringerte Abstandsfläche hervorgerufenen Bauteile aufgrund ihrer Lage keine zusätzliche Einschränkung der Besonnung hervorgerufen wird.

An der Ostfassade der Blockrandbebauung ist ein Fassadenabschnitt in einer Länge von 5,5 m und an der Westfassade des rückwärtigen Gebäudes ein Fassadenabschnitt in einer Länge von 3,7 m von der verringerten Abstandsfläche betroffen. Aufgrund des Abstands zwischen den Baukörpern von 20,95 m im Bereich des 1. bis 6. Vollgeschosses werden ab einer Höhe von ca. 7 m, bezogen auf diese Höhenebene die Abstandsflächen der darüber aufsteigenden Bauteile eingehalten. Von der vorliegenden Abstandsflächenüberdeckung und einer möglichen Belichtungseinschränkung sind somit lediglich die ersten zwei Vollgeschosse betroffen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung mit Tageslicht wurde im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages geregelt, dass notwendige Fenster für Aufenthaltsräume ausgeschlossen werden, mit der Folge 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 1.1. eine helle, das Tageslicht reflektierende Ausführung festgeschrieben (siehe Kapitel 3.5 Städtebaulicher Vertrag).

Auf einen erhöhten Belichtungsbedarf von den hier betrachteten Aufenthaltsräumen kann durch entsprechende Grundrissanordnungen und zusätzliche bauliche Maßnahmen (große Fensteröffnungen) reagiert werden. Nach § 48 Abs. 3 der BauOBln sind Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume ohne Fenster zulässig.

Zu. 2.:

Für die von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Fassaden der Gebäude im MK 3 wurde nachgewiesen, dass sie am Vormittag des 21. März / 21. September mindestens 2 Stunden lang direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind, teils sogar erheblich länger. Eine direkte Besonnung von Innenräumen zu den Daten der Tag- und Nachtgleiche für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden ist für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem zentralen Innenstadtbereich ausreichend.

Durch den teilweisen Abbruch des rückwärtigen Gebäuderiegels ist zwar eine Verschattung der Wohnungen in der neu zu errichtenden nördlichen Gebäudeeinheit durch die erhaltene südliche Gebäudeeinheit zu erwarten. Aufgrund des künftig vertraglich gesicherten Ausschlusses von notwendigen Fenstern an den betroffenen Außenwänden muss die erforderliche Belichtung der in diesem Bereich angeordneten Aufenthaltsräume über die östlichen oder westlichen Fassadenabschnitte erfolgen. Da die Gebäudeeinheiten genau in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind und

die Abstandsflächen zu den östlich und westlich gelegenen Gebäuden eingehalten werden, ist dies für alle Wohnungen möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen zudem für das zweite bis sechste Vollgeschoss die Errichtung untergeordneter Bauteile wie z.B. von Balkonen zum östlichen Innenhof, die die Wohnqualität der Wohnungen erhöhen.

Darüber hinaus werden im Bereich zwischen den neu geschaffenen Gebäuden im Innenhof selbst die betroffenen nicht notwendigen Fenster der unteren Geschosse des nördlichen Gebäudes gemäß den Ergebnissen der Sonnenstudie nur einige Stunden um die Mittagszeit verschattet, in den Vormittags- und Nachmittagsstunden hingegen sind sie direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt (am 21. März / 21. September mindestens 7 Stunden lang).

Zu 3.:

Eine mehr als geringfügige Verschattung des Neubaus an der Nachodstraße durch die durchgehenden untergeordneten Bauteile an der Ostseite des nördlichen der rückwärtigen Baukörper ist nicht zu befürchten, da aufgrund der Nord-Südausrichtung der Gebäude der Schatten durch die Balkone erst in den Mittagsstunden in Richtung des Neubaus an der Nachodstraße fällt. Zu diesem Zeitpunkt ist der Schattenwurf aufgrund der Sonnenstellung jedoch am geringsten und erreicht die Fassaden des Gebäudes an der Nachodstraße nicht. Zudem sind in dem Neubau an der Nachodstraße keine besonders schützenswerten Wohnnutzungen zulässig. Die hier zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen werden nach den Ergebnissen der o. g. Sonnenstudie am Vormittag des 21. März / 21. September mindestens 5 Stunden lang direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt und somit ausreichend besont.

Zu 4.:

Der Abstand zwischen den Turmgeschossen beträgt über 14,0 m. Da die Turmgeschosse nur ein Vollgeschoss höher sind als die Dachflächen dazwischen, ist mit keinen Verschattungen zu rechnen. Wohnungen sind zudem nur in dem südlichen Turmgeschoss in der Bundesallee zulässig.

Brandschutz

Obwohl das Abstandsflächenrecht seinen Ursprung im Brandschutz hat, spielt dieser Aspekt heute nur noch eine untergeordnete Rolle. Maßgeblich hierfür ist, dass der ursprünglich beabsichtigte Schutz vor umstürzenden Außenwänden bei Anwendung moderner Bautechniken sowie moderner Löschtechnik nicht mehr erforderlich ist. Die sonstigen, im Bauantragsverfahren nachzuweisenden Brandschutzziele, Flucht- und Rettungswege sicherzustellen und einen Brandüberschlag zu vermeiden, sind trotz der Abstandsflächenüberdeckung und -überbauung gewährleistet.

Wohnfrieden, Sozialabstand

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. Dabei handelt es sich um einen Schutzbelang, der nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Baukörpers und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt, so dass bei höheren Gebäuden regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich ist, um den entsprechenden Wohnfrieden zu gewährleisten.

Nach § 6 Abs. 5 S. 1 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3,0 m. Zwischen zwei gegenüberliegenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ergibt sich damit ein Mindestabstand von 6,0 m, der nach Auffassung des Gesetzgebers offenbar als Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden gesehen wird, um einen ausreichenden Sozialabstand zu gewährleisten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zwischen den Gebäuden zu Mindestabständen von mehr als 15,0 m. Zwischen dem 2,3 m tiefen untergeordneten Bauteil an der Ostfassade des nördlichen rückwärtigen Gebäuderiegels und dem Neubau an der Nachodstraße liegen ebenfalls Abstände von mehr als 15,0 m, zwischen den Turmgeschossen Abstände von mehr als 14,0 m vor. Beeinträchtigungen des Wohnfriedens und des notwendigen Sozialabstands sind somit durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.

Ein- und Aussicht

Da auch die Möglichkeit zur Ein- und Aussicht in gegenüberliegende Gebäude unabhängig von der Gebäudehöhe ist, kann diesbezüglich ebenfalls nicht die gesamte Tiefe einer Abstandsfläche bewertet werden und die Ausführungen zum Wohnfrieden gelten entsprechend.

Die Regelungen des Abstandsflächenrechts verhindern darüber hinaus im Sinne des Rücksichtnahmegebots eine bauliche Abschottung der Nutzer und stellen den Sichtkontakt zur Außenwelt sicher. Die Möglichkeit einer Anordnung der Wohnungen im rückwärtigen Gebäuderiegel sowohl zur West- als auch zur offenen Ostseite gewährleistet für die Wohnungen gute Aussichtsöglichkeiten.

Notwendige Fenster für Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln wurden an den Stirnseiten der rückwärtigen Gebäuderiegel über den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag mit nachfolgender Bestellung einer entsprechenden Baulast ausgeschlossen.

Da durch die Schließung des Innenhofes eine ruhige Wohnlage erreicht wird und dadurch einen qualitativen Vorteil eröffnet, der allen im vorgenannten Sinne potentiell Betroffenen zugute kommt, ist auch ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht gegeben.

3.2.7.2 Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken Bundesallee 201, 203, Trautenaustraße 1-3 und Prager Platz 1-3

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen in folgenden Bereichen zu Erstreckungen von Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke:

1. Durch das bestehende rückwärtige Gebäude kommt es in einer Länge von 27,5 m und einer Tiefe von ca. 5,5 m und damit auf einer Fläche von 151 m² zu Abstandsflächen die auf dem Nachbargrundstück Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1-3 liegen.
2. Der geplante südliche dreigeschossige Querriegel führt zu Abstandsflächen, die in einer Länge von 16,3 m und einer Tiefe von ca. 1,5 m und damit auf einer Fläche von 24,5 m² auf dem Nachbargrundstück Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1-3 liegen.
3. Durch das auf Grundlage der Festsetzungen mögliche 2,3 m auskragende Bauteil an der östlichen Fassade des bestehenden rückwärtigen Gebäudes kommt es zudem zu einer Abstandsfläche, die in einer Breite von 2,3 m und einer Tiefe von ca. 9,2 m und damit auf einer Fläche von 21 m² auf dem Nachbargrundstück Prager Platz 1-3 liegt.
4. Durch das geplante Turmgeschoss des Neubaus an der Bundesallee das von der Grundstücksgrenze abgerückt, um ein Geschoss erhöht errichtet werden soll, kommt es im südlich dieses Bauteils zu Abstandsflächen über der Geländeoberfläche mit einer Tiefe von 15,2 m. Die Abstandsflächen liegen in einer Länge von ca. 12,2 und einer Tiefe von 4,5 m und damit auf einer Fläche von 55 m² auf dem Nachbargrundstück Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1-3

Die angrenzenden Fassaden der Nachbarbebauung der Grundstücke Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1-3 und Prager Platz 1-3 stehen in einem Winkel von ca. 90 Grad zum geplanten Querriegel bzw. zum geplanten untergeordneten Bauteil an dem bestehenden Gebäude. Zu der Bebauung der Nachbargrundstücke wird das Überdeckungsverbot eingehalten.

Bei dem rückwärtigen Gebäude handelt es sich um ein Bestandsgebäude. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ziehen in diesem Teilbereich die bestehende Situation lediglich nach. Dadurch ergeben sich aufgrund der Höhenfestsetzungen Erstreckungen von Abstandsflächen in einer Tiefe von 5,5 m auf dem Nachbargrundstück Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1-3. Da das Gebäude bereits in den 70er Jahren auf Grundlage eines seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt wurde, ändert sich an der tatsächlichen Ausgangssituation nichts. Durch die Baukörperfestsetzung im Bebauungsplan IX-155 und die geplante Baukörperfestsetzung in diesem Bebauungsplan ist sichergestellt, dass die baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Tiefe nicht verändert werden dürfen. Es erfolgt somit eine Festschreibung des

baulichen Bestandes. Das auf Grundlage der Festsetzungen mögliche untergeordnete Bauteil führt nur zu einer geringfügigen zusätzlichen Erstreckung von Abstandsflächen.

Zu einer Überdeckung von Abstandsflächen kommt es auch nicht bei Umsetzung der bereits genehmigten Aufstockung des südlichen Bestandsgebäudes an der Bundesallee um zwei Vollgeschosse.

Durch das geplante Turmgeschoss des Neubaus an der Bundesallee das von der Grundstücksgrenze abgerückt, um ein Geschoss erhöht errichtet werden soll, kommt es im südlichen Bereich zu Abstandsflächen über Geländeoberfläche mit einer Tiefe von 15,2 m. Die Abstandsflächen liegen in einer Länge von ca. 12,2 und einer Tiefe von 4,5 m auf dem Nachbargrundstück Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1-3. Dies entspricht einer Fläche von 55 m². Diese Abstandsflächenüberdeckungen befinden sich jedoch vollständig im Bereich der Dachflächen der Blockrandbebauung. Das Turmgeschoss ragt vier Geschosse über die genehmigte Bebauung auf dem Nachbargrundstück hinaus. Bezogen auf die Ebene der Dachflächen ergeben sich dadurch faktisch geringere Abstandsflächen.

Städtebauliche Gründe

Zu 1., 2., und 3.:

Das Erfordernis des Heranrückens an das Nachbargrundstück für diesen Teil des Gesamtprojektes ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung und dem Bebauungskonzept. Durch die Blockrandschließung und die Querriegel werden ruhige Hofinnenbereiche geschaffen. Dies kommt auch dem Hofbereich des Grundstücks Bundesallee Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1-3 zugute. Das Heranrücken an das Nachbargrundstück erfolgte im Bereich des bestehenden Gebäudes bereits in den 70er Jahren. Die Bebauung schließt hier zudem an ein Bestandsgebäude auf dem Nachbargrundstück Prager Platz 1-3 an. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des städtebaulichen Ziels, das bestehende Gebäude weitgehend zu erhalten und in das Bebauungskonzept zu integrieren. Die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Realisierung eines zusätzlichen Bauteils an der Ostfassade kann, etwa in Form einer Balkonanlage zur Erhöhung der Qualität der Wohneinheiten beitragen.

Zu 4.:

Die geplanten Turmgeschosse dienen dem Ziel, die Blockrandbebauung in drei Gebäudeeinheiten zu gliedern und dabei die Mittelachse der jeweiligen Gebäudeeinheiten baulich zu betonen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, da es zu keiner Überdeckung von Abstandsflächen kommt.

Die Belichtung und Belüftung der betroffenen Gebäudefassaden auf dem Grundstück Prager Platz 1-3 wird durch die untergeordneten Bauteile aufgrund der Nordlage des die Abstandsfläche auslösenden Bauteils nicht eingeschränkt.

Die Abstandsflächen des Turmgeschosses fallen vollständig auf die Dachflächen des südlichen Bestandsgebäudes. Eine Beeinträchtigung der Belichtung des Nachbargrundstücks liegt nicht vor.

Verschattung

Es kommt zu keiner zusätzlichen Verschattung, da sich der geplante Querriegel, das geplante untergeordnete Bauteil und das geplante Turmgeschoss im Norden der Grundstücke Bundesallee Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1-3 bzw Prager Platz 1- 3 befinden.

Brandschutz

Die Anforderungen des Brandschutzes werden erfüllt, da es zu keiner unzulässigen Überdeckung von Abstandsflächen kommt. Die Neubebauung an der Bundesallee schließt mit einer Brandmauer an eine bestehende Brandmauer der Nachbarbebauung an. Das Turmgeschoss liegt 10,5 m von der Brandwand entfernt und ragt lediglich um ein Geschoss über diese Brandwand hinaus. Es hält im Sinne des Brandschutzes einen hinreichenden Abstand zur Nachbarbebauung ein.

Wohnfrieden, Sozialabstand

Da es zu keiner unzulässigen Überdeckung von Abstandsflächen kommt, kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnfrieden nicht beeinträchtigt und der Sozialabstand eingehalten wird.

Im Bereich des Anschlusses an das Gebäude des Grundstücks Prager Platz 1- 3 besteht eine besondere Situation. Dieses weist an der Ostfassade in den unteren Geschossen in einem Abstand von etwa 6,6 m zur Grundstücksgrenze keine Fensteröffnungen auf. Das festgesetzte Bauteil an dem bestehenden Gebäuderiegel, das z.B. als Balkonanlage ausgeführt werden kann befindet sich in einem Abstand von 2,75 m zur Grundstücksgrenze. Der notwendige Sozialabstand wird in den unteren Geschossen somit gewahrt. Zudem sind hier keine Wohnungen vorhanden. In den oberen vier Geschossen des Bestandsgebäudes des Grundstücks Prager Platz 1-3 weisen die dortigen Wohnungen in einem Abstand von etwa 1,4 m zur Grundstücksgrenze Balkone auf, die zur Hälfte ihrer Tiefe - ähnlich wie Loggien - in der Gebäudefassade eingelassen sind. Durch diese sind die nördlichen Fensteröffnungen der Wohnungen von der Gebäudefassade zurückversetzt und schränken die Einsicht von den geplanten Balkonen des geplanten Baukörpers ein.

Hinsichtlich des Turmgeschosses an der Bundesallee stellt die theoretisch ermittelte Abstandsfläche nicht die tatsächliche Situation dar. Die Abstandsfläche liegt vollständig auf den Dachflächen der Nachbarbebauung und der Höhenunterschied zwischen den beiden Gebäuden ist daher wesentlich geringer als die Abstandsfläche suggeriert. Der Abstand des Turmgeschosses zur Grundstücksgrenze beträgt mehr als 10 m.

Ein- und Aussicht

Da es zu keiner unzulässigen Überdeckung von Abstandsflächen kommt, kann davon ausgegangen werden, dass die Ein- und Aussicht nicht beeinträchtigt wird. Zudem handelt es sich bei dem südlichen Bestandsgebäude in der Bundesallee um ein Büro- und Geschäftsgebäude, Wohnungen sind hier nicht vorhanden.

Wie bereits ausgeführt, ist die Einsicht von dem Bauteil des bestehenden Gebäuderiegels in die Wohnungen der oberen Geschosse des südlichen Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Prager Platz 1- 3 stark eingeschränkt. Ggf. können Maßnahmen wie ein Sichtschutz an den möglichen Balkonen eine eventuell weiterhin mögliche Einsicht in die Wohnungen des südlichen Bestandsgebäudes unterbunden werden muss. Die Aussicht auf den östlich gelegenen offenen und grünen Blockinnenbereich wird durch die Balkone nicht eingeschränkt.

3.2.7.3 Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück Nachodstraße 17

Durch das Turmgeschoss und die abgestaffelten oberen Geschosse der Blockrandbebauung an der Nachodstraße kommt es östlich im Bereich des Anschlusses an die Nachbarbebauung zu Abstandsflächen über der Geländeoberfläche mit einer Tiefe bis zu 15,2 m und damit zu Abstandsflächen, die nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück, sondern in einer Länge von 14,6 m und einer Tiefe von ca. 1,5 m bis 9,0 m auf dem Nachbargrundstück Nachodstraße Nr. 17 liegen. Das Turmgeschoss ragt jedoch lediglich drei Geschosse über das östliche siebengeschossige Bauteil und vier Geschosse über die Nachbarbebauung hinaus. Bezogen auf die Ebene der Dachflächen ergeben sich dadurch faktisch wesentlich geringere Abstandsflächen.

Städtebauliche Gründe

Das planerische Ziel einer Blockrandschließung führt zu einer an die Grundstücksgrenze heranreichenden Bebauung. Das über die Festsetzungen mögliche Turmgeschoss und die Abstufung der oberen Geschosse bis zum Anschluss an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nachodstraße 17 dient einer städtebaulich wünschenswerten Gliederung des Baukörpers an der Nachodstraße.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, da die Neubebauung westlich an die bestehende Brandwand der Nachbarbebauung anschließt und die

sich durch die oberen Geschosse ergebenen Abstandsflächen vollständig im Bereich der Dachflächen der Nachbarbebauung liegen, wo, auch nach erfolgtem Dachausbau, keine Fensteröffnungen vorhanden sind. Die Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung des Grundstücks Nachodstraße 17 wird daher nicht eingeschränkt. Zudem bildet das Grundstück Nachodstraße 17 zusammen mit dem Grundstück Nachodstraße 18 einen großen begrünten und ruhigen Innenhof. Der Neubau an der Nachodstraße wird sowohl straßenseitig als auch hofseitig gut belichtet. Die Belichtung des geplanten Seitenflügels an der Brandwand der Nachbarbebauung des Grundstücks Nachodstraße 17 wird durch die Süd- und Westausrichtung der Fassaden gewährleistet.

Verschattung

Die Abstandsflächen liegen vollständig auf den Dachflächen der Nachbarbebauung, daher ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnungen der Nachbarbebauung durch Verschattung zu rechnen. Da die Bestandsbebauung mit neun Vollgeschossen derzeit die Nachbarbebauung aufgrund der Westlage in einem gewissen Grade verschattet, ist sogar von einer Verbesserung der Situation auszugehen. Die Wohneinheiten im Nachbargebäude sind aber ohnehin nach Norden und Süden ausgerichtet. Wie oben bereits ausgeführt, werden die Wohnungen der Nachbarbebauung ausreichend belichtet und sind deren Fensteröffnungen an mehreren Stunden am Tag direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt.

Brandschutz

Die Neubebauung an der Nachodstraße schließt mit ihrer Brandmauer an eine bestehende Brandmauer der Nachbarbebauung an, erst die Staffelgeschosse ragen über die Nachbarbebauung hinaus. Es kommt zu keiner unzulässigen Überdeckung von Abstandsflächen. Ein Schutz vor umstürzenden Außenwänden ist bei Anwendung moderner Bautechniken sowie moderner Löschtechnik nicht mehr erforderlich. Die sonstigen Brandschutzziele, wie Flucht- und Rettungswege sicherzustellen und einen Brandüberschlag zu vermeiden, sind trotz der Abstandsflächenüberdeckung und -überbauung gewährleistet.

Wohnfrieden, Sozialabstand

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zwischen dem zurück gestaffelten achten bis zehnten Geschoss des Neubaus an der Nachodstraße und dem westlichen Fenster des obersten Geschosses des Vorderhauses des Grundstücks Nachodstraße 17 zu einem Mindestabstand von über 16,0 m. Beeinträchtigungen des Wohnfriedens und des notwendigen Sozialabstands sind somit durch die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen nicht zu erwarten. Dachfenster sind in der Nachbarbebauung nicht vorhanden.

Ein- und Aussicht

Ein Einblick in die hofseitigen Fensteröffnungen der Wohnungen des Vorderhauses des Grundstücks Nachodstraße 17 ist nur von einem kleinen Bereich einer möglichen südlichen Dachterrasse des Staffelgeschosses denkbar. Diese ggf. mögliche Einsicht ist aufgrund der Entfernung zum ersten Fenster des Innenhofes der Nachbarbebauung (mehr als 7,0 m) sowie der Gebäudestellung (sehr spitzer Winkel) stark eingeschränkt, weswegen in dieser Hinsicht keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zudem können auf der Dachfläche unmittelbar an der Grundstücksgrenze Flächen zur Dachbegrünung angeordnet werden, die eine Terrassenutzung in diesem Bereich und somit die Einsicht in den Nachbarhof ausschließen würden. Da die vorhandene Bebauung des Grundstücks Nachodstraße 17 an der Westseite eine Brandwand ohne Fensteröffnungen aufweist, an die der Neubau an der Nachodstraße lediglich anschließt, war hier von vornherein kein Ausblick vorhanden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit den ausdrücklichen Festsetzungen, mit denen der Bebauungsplan 4-54 punktuell die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung verdrängt, keine Beeinträchtigungen der, mit den nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen, verfolgten Belangen verbunden sind. Im Bereich der Wohnnutzungen werden die Abstandsflächen nahezu überall eingehalten, lediglich an den Stirnseiten der rückwärtigen Gebäuderiegel kommt es zur Abstandsflächenüberdeckung. Hier wird durch geeignete Maßnahmen sichergestellt, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die dortigen Wohnungen zu erwarten sind. Im Bereich der übrigen Kerngebietsnutzung kommt es zu Überdeckungen von Abstandsflächen, die jedoch als städtebaulich vertretbar für diese Nutzungen bewertet werden. Die Abstandsflächen der Blockrandbebauung zum östlichen Nachbargrundstück fallen in den Bereich der dortigen Dachflächen und haben somit keine negativen Auswirkungen auf die dortige Wohnnutzung. Für die Abstandsflächenerstreckungen auf die südlichen Nachbargrundstücke werden entsprechende Regelungen mit den Nachbarn getroffen, eine Überdeckung von Abstandsflächen ergibt sich hier nicht.

3.2.8 Über- und unterbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit seiner spezifischen städtebaulichen Figur zu gewährleisten, ist eine enge Baukörperfestsetzung erforderlich.

Durch Baugrenzen werden entlang der Bundesallee und der Nachodstraße eine 14,4 m bis 22,7 m tiefe Blockrandbebauung festgesetzt, die an die straßenseitige Bebauung auf den Nachbargrundstücken der Bundesallee und der Nachodstraße anschließt. Für den rückwärtigen Gebäuderiegel parallel zur Bundesallee werden die

Baugrenzen weitgehend dem Bestand entsprechend festgesetzt (inkl. Spielraum für notwendige Fassadenisolierung), mit Ausnahme eines Segments, das zugunsten einer Durchwegung entfernt werden soll. Zwischen dem Gebäudeteil entlang der Bundesallee und dem hierzu parallel angeordneten rückwärtigen, Baufeld werden durch Baugrenzen zwei Baufelder mit einer Tiefe von jeweils 12,0 m für verbindende Baukörper geschaffen.

Die Festsetzung einer Fläche im Bereich der nichtüberbaubaren Fläche zur Anlage einer zweigeschossigen Tiefgarage sichert den Bestand und gewährleistet die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen.

3.2.9 Immissionsschutz

Textliche Festsetzung Nr. 17:

„Zum Schutz vor Lärm muss im Kerngebiet MK2 entlang der Bundesallee in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Bundesallee sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.“

Textliche Festsetzung Nr. 18:

„Zum Schutz vor Lärm müssen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, die nur Fenster an Außenwänden entlang der Bundesallee und Nachodstraße haben, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.“

Textliche Festsetzung Nr. 19:

„Zum Schutz vor Lärm müssen in dem Kerngebiet MK2 Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens folgende bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

Vollgeschoss	Westen	Norden	Osten	Süden
V-IX	45 dB(A)	-	-	40 dB(A)
X	45 dB(A)	35 dB(A)	-	35 dB(A),,

Textliche Festsetzung Nr. 20:

„Zum Schutz vor Lärm müssen in den Kerngebieten MK1.1, MK1.2 und MK2 Außenbauteile einschließlich der Fenster von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unter- richtsräumen und vergleichbaren Nutzungen mindestens folgende bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

Baugebiet	Vollgeschoss	Westen	Norden	Osten	Süden
MK1.1	I-X	45 dB(A)	45 dB(A)	-	-
MK1.2	I-V	-	45 dB(A)	-	-
MK1.2	VI-VIII	-	40 dB(A)	-	-
MK1.2	IX	-	40 dB(A)	35 dB(A)	-
MK1.2	X	35 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	-
MK2	I-IV	45 dB(A)	-	-	-
MK2	V-IX	45 dB(A)	-	-	40 dB(A)
MK2	X	45 dB(A)	35 dB(A)	-	35 dB(A)“

Textliche Festsetzung Nr. 21:

„Zum Schutz vor Lärm müssen in den Kerngebieten MK1.1, MK1.2 und MK2 Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen mindestens folgende bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

Baugebiet	Vollgeschoss	Westen	Norden	Osten	Süden
MK1.1	I-X	40 dB(A)	40 dB(A)	-	-
MK1.2	I-V	-	40 dB(A)	-	-
MK1.2	VI-X	-	35 dB(A)	-	-
MK2	I-IV	40 dB(A)	-	-	-
MK2	V-IX	40 dB(A)	-	-	35 dB(A)
MK2	X	40 dB(A)	-	-	- “

Die textlichen Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Bundesallee und Nachodstraße ist im Bereich der Baukörper entlang der Hauptverkehrsstraßen mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen. Daher sind im Regelfall Schallschutzmaßnahmen für Wohn- und Büronutzungen erforderlich.

Gewerblich bedingter Lärm, etwa verursacht durch die Anlieferungen der umliegenden Gewerbeeinheiten, tritt nur in äußerst geringem Umfang auf. Dieser ist vom Kfz-Verkehr auf öffentlichem Straßenland kaum zu unterscheiden und ist deshalb nicht gesondert betrachtet worden. Freizeit- oder Sportanlagenlärm tritt im Geltungsbereich und im näheren Umkreis nicht auf.

Die aus der Verkehrslärmsituation erwachsenden Konflikte wurden im Vergleich der berechneten Beurteilungspegel an den Fassaden mit den Orientierungswerten der DIN 18005-1 ermittelt. Nach der DIN gelten für Kerngebiete tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) als Obergrenze der Belastung durch Verkehrslärm. Aufgrund der festgesetzten allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen in Teilen des Plangebiets

wurden für die für Wohnungen vorgesehenen Bereiche die Orientierungswerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) zur Beurteilung herangezogen. Dies ist gerechtfertigt, da auch in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist und bei Einhaltung dieser Werte ohne Weiteres von einer Wahrung der allgemeinen Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse ausgegangen werden kann.

Gutachterliche Grundlagen

In einem Schallgutachten (Hoffmann-Leichter, Lärmgutachten Bauvorhaben Bundesallee 204-206 / Nachodstraße 24 in Berlin-Wilmersdorf, Berlin September 2013) wurde das Verkehrsaufkommen mittels der Verkehrsstärkenkarte DTV_{Werktag} [Kfz/24h] sowie [Lkw/24h] aus der Straßenverkehrszählung Berlin 2009 von der Verkehrslenkung Berlin herangezogen. In Abstimmung mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm VII A) kann auf diese Zahlen zurückgegriffen werden, da das Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet rückläufig ist und die exakten Prognosezahlen noch nicht vorliegen. Den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 4-54 liegen die Ergebnisse des Schallgutachtens zugrunde.

In dem Schallgutachten wurden für die Bundesallee Lärmemissionen von tagsüber 66,0 dB(A) und nachts 60,0 dB(A) sowie für die Nachodstraße von tagsüber 61,4 dB(A) und nachts 55,5 dB(A) ermittelt. Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgten unter Berücksichtigung von Entfernungseinflüssen, Bodendämpfungen, Abschirmungen und Reflexionen sowie Zuschlägen für Lichtsignalanlagen.

Die höchsten Beurteilungspegel wurden an den geplanten Gebäudefassaden entlang der Bundesallee und der Nachodstraße mit am Tag bis zu 70,9 dB(A) und in der Nacht bis zu 63,8 dB(A) erreicht, im geplanten Bereich der Wohnnutzung (oberhalb des vierten Vollgeschosses an der Bundesallee) am Tag bis zu 68,7 dB(A) und in der Nacht bis zu 61,2 dB(A). Das entspricht Überschreitungen des Orientierungswertes für Kerngebiete nach DIN 18005-1 um 5,9 dB(A) am Tag und 8,8 dB(A) in der Nacht sowie für Mischgebiete (im Bereich der Wohnnutzung) um 8,7 dB(A) am Tag und 11,2 dB(A) in der Nacht.

An allen von den Straßen abgewandten Fassaden der Blockrandbebauung sowie im gesamten Blockinnenbereich wurden Beurteilungspegel weit unter 60 dB(A) tags und nachts 50 dB(A) gemessen. Die höchsten Werte betragen 55,5 dB(A) tags und 47,8 dB(A) nachts an der westlichen Fassade des obersten Geschosses des bestehenden rückwärtigen Gebäuderiegels. Im Blockinnenhof werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überall eingehalten, sofern die lärmabschirmende Blockrandbebauung umgesetzt wird.

In dem Schallgutachten wurde eine Mindesthöhe von 21,25 m über Gehweg (das entspricht 56,3 m über NHN) für die Blockrandbebauung ermittelt, um eine Lärmabschirmung zu erreichen, die die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete

für alle rückwärtigen Gebäude sicherstellt. Entsprechend wird im Bebauungsplan über eine bedingte Festsetzung bestimmt, dass die Nutzung des Kerngebietes MK3 zu Wohnzwecken erst nach vollständiger Realisierung der abschirmenden Blockrandbebauung entsprechend der festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen erfolgen darf (textliche Festsetzung Nr. 11, siehe Abschnitt 3.1.1).

Aktiver Lärmschutz

Grundsätzlich ist dem aktiven Lärmschutz Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen. Die Fahrbahnen der Bundesallee und der Nachodstraße sind bereits asphaltiert; ein Neubau mit lärmindernden Asphalt ist weder vorgesehen, noch kann dies planungsrechtlich durchgesetzt werden. Zudem wäre ein solcher Fahrbahnbelag allein nicht ausreichend wirksam, um die Lärmproblematik zu lösen. Lärmschutzanlagen zwischen Fahrbahn und Gebäude können funktional und gestalterisch verträglich nicht angeordnet werden. Das Einführen von Tempo 30 in der Nacht als lärmindernde Maßnahmen ist hier kaum zielführend, da die besonders betroffenen Bereiche ohnehin einer gewerblichen Nutzung vorbehalten werden und keinen Immissionsschutz im Nachtzeitbereich beanspruchen. Das Verlegen der Fahrbahnen in den Bereich des Mittelstreifen ist weder vorgesehen, noch kann dies planungsrechtlich durchgesetzt werden. Zudem wäre eine solche Verlegung allein nicht ausreichend wirksam, um die Lärmproblematik zu lösen. Das Abrücken der geplanten Bebauung von der Fahrbahn würde dazu führen, dass die bestehende Häuserflucht nicht fortgeführt werden kann und das städtebauliche Ziel einer Blockrandschließung und Eckbetonung nicht umgesetzt werden könnte. Somit kommen nur Maßnahmen im Bereich des passiven Schallschutzes in Betracht.

Passiver Lärmschutz

Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

Grundlegender Schutz vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes durch Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden der Gebäude erforderlich, die in Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in Abhängigkeit zu den jeweils ausgeübten Nutzungen eine verträgliche Geräuschbelastung in Innenräumen sicherstellen; so soll die Lärmbelastung in Wohnungen einen Wert von 30 dB(A) nicht überschreiten. Im Schallpegelbereich VI gemäß DIN 4109 ist ein Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 50 dB(A), im Schallpegelbereich V von 45 dB(A), im Schallpegelbereich IV von 40 dB(A) und im Schallpegelbereich III von 35 dB(A) erforderlich. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Wohnheimen sowie Unterrichtsräume werden gemäß DIN 4109 hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen den Aufenthaltsräumen in Wohnungen gleichgestellt. Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB(A) niedrigere Werte. Schalldämmmaße von 30 dB(A) müssen nicht festgesetzt werden, da diese dem

aktuellen Standard von üblichen, im Hochbau verwendeten Außenbauteilen und Isolierfenstern entspricht.

Die Festsetzungen der einzuhaltenden Luftschalldämmmaße der Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohnungen betreffen im Wesentlichen die Fassaden entlang der Bundesallee und der Nachodstraße. Dabei werden die jeweiligen im Lärmgutachten ermittelten Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden der geplanten drei Gebäudeeinheiten (MK1.1, MK1.2 und MK2) entlang der Hauptverkehrsstraßen in Abhängigkeit zur zulässigen Nutzung, zum Vollgeschoss und zur jeweiligen Fassadenorientierung herangezogen. Das MK1.1 im Kreuzungsbereich von Bundesallee und Nachodstraße stellt den am stärksten belasteten Bereich dar. Hier sind nur Büro- und Gewerbenutzungen zulässig. Gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 21 müssen hier die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen mindestens bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB(A) aufweisen, von möglichen Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und vergleichbaren Nutzungen mindestens 45 dB(A).

Im Kerngebiet MK1.2 entlang der Nachodstraße sind ebenfalls nur Büro- und Gewerbenutzungen zulässig, hier ist jedoch die Lärmbelastung - insbesondere in den oberen Geschossen - etwas geringer als bei Fassaden im Bereich der Kreuzung bzw. im MK1.1. Gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 21 müssen daher im MK1.2 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen je nach Vollgeschoss und Fassade bewertete Luftschalldämmmaße mindestens zwischen 35 dB(A) und 40 dB(A) aufweisen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und vergleichbaren Nutzungen zwischen 35 dB(A) und 45 dB(A).

Im Kerngebiet MK2 entlang der Bundesallee sind neben Büro- und Gewerbenutzungen oberhalb des vierten Vollgeschosses auch Wohnungen zulässig. Zudem ist hier die Lärmbelastung geringer als direkt an den Fassaden am Kreuzungsbereich, aber höher als in der Nachodstraße. Gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 19, 20 und 21 müssen hier die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohnungen, aber auch von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und vergleichbaren Nutzungen je nach Vollgeschoss und Fassade zwischen 35 dB(A) und 45 dB(A) aufweisen, von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen jeweils 5 dB(A) weniger.

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Lärmschutzorientierte Grundrissausrichtung und Lüftungsanlagen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen Regelungen allein zur Dämmung der Außenbauteile nicht. Während bei Arbeitstätten davon ausgegangen werden kann, dass ein jeweils kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster und die damit kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar ist, müssen insbesondere in Gebäudeteilen mit zulässigen Wohnungen für den Nachtschlaf Bedingungen planungsrechtlich gesichert werden, die ein Schlafen bei geöffnetem oder teilgeöffnetem Fenster in einer angemessenen Zahl von Räumen zulassen. Für den Nachtschlaf in Beherbergungsbetrieben mit regelmäßig nur kurzer Verweildauer von Gästen können geringere Anforderungen, also z.B. technische Lüftungen statt teilgeöffneter Fenster, angesetzt werden.

Ergänzend zu den festgesetzten Mindestanforderungen von Schalldämmmaßnahmen für Außenbauteile, wird daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entlang der Hauptverkehrsstraßen eine geeignete Grundrissausrichtung von Wohnungen festgesetzt, um eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen an der lärmabgewandten Seite von Gebäuden und damit insbesondere einen ungestörten Nachtschlaf zu gewährleisten. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17 muss zum Schutz vor Lärm im MK2 - also entlang der Bundesallee - in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen diese Bedingung erfüllen. Damit wird sichergestellt, dass alle Wohnungen in genügender Zahl über Aufenthaltsräume bzw. Schlafräume verfügen müssen, die zur lärmabgewandten Seite orientiert sind und damit den Schlaf auch bei offenem Fenster zulassen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Bundesallee sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Aufgrund der auch nachts sehr hohen Lärmbelastung (bis zu 61,2 dB(A)) entlang dieses Straßenabschnitts wird damit sichergestellt, dass ein erforderlicher Luftaustausch auch hier gewährleistet wird, falls solche Räume zum Schlafen genutzt werden.

Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt dabei auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst in Wohnungen alle Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume u. ä.

Die Anforderungen an eine vor Lärm schützende Grundrissausrichtung gelten generell für Wohnungen entlang der bestehenden Hauptverkehrsstraße Bundesallee. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den unteren vier Geschossen Wohnungen ohnehin nicht zulässig sind (MK2, textliche Festsetzung Nr. 6). Entlang der Nachodstraße (MK1.2) sind ohnehin keine Wohnungen zulässig, da hier die südlich anschließenden zwei Seitenflügel der Neubebauung die Umsetzung einer Grundrissausrichtung stark einschränken. Für diese Gebäudeeinheit ist daher – trotz der leicht geringeren Lärmbelastung im Vergleich zur Gebäudeeinheit an der Bundesallee) eine reine Büro-,

Einzelhandel- und Gewerbenutzung vorgesehen.

In möglichen Beherbergungsbetrieben, die häufig über Zimmer auch zur lärmzugewandten Seite verfügen, müssen alle diese zu Straßen orientierten Übernachtungsräume mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen ausgestattet sein oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden (textliche Festsetzung Nr. 18). Die Schalldämmanforderungen an Außenbauteile müssen auch bei Aufrechterhaltung eines erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden, d.h. die Lüftungseinrichtungen müssen entsprechend ausgelegt werden.

Durch die Festsetzungen Nr. 17 bis 21 in Kombination mit der Festsetzung Nr. 11 und der Festsetzung der Mindesthöhe im Bereich der Blockrandbebauung werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umfassend gesichert.

3.2.10 Pflanzbindungen, Dachbegrünung

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als ausgleichende Maßnahme für eine, gemessen an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, hohe Bebauungsdichte werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke und zur Dachbegrünung getroffen.

Begrünung der Baugrundstücke

Textliche Festsetzung Nr. 22:

„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) angelegt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 23:

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 400 m² mit bodenbedeckenden Stauden, Sträuchern und Gehölzen sowie Kleinbäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Durch die Festsetzung Nr. 22 wird sichergestellt, dass trotz der angestrebten hohen Bebauungsdichte eine adäquate Einbindung in die grüne geprägte Umgebung gewährleistet wird. Auf den Freiflächen im hinteren Teil der Grundstücksfläche entstehen dadurch qualitativ hochwertige Grünflächen, die insbesondere der Erholung der Bewohner des Grundstücks dienen. Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenan-

lagen und vergleichbare Einrichtungen sind von der Pflanzbindung ausgenommen, da diese in gewissem Umfang zur Ergänzung der Wohnnutzung auf den Grundstücksfreiflächen benötigt werden. Hierzu gehören beispielsweise Abstellplätze für Fahrräder.

Die textliche Festsetzung 23 erfolgt, um eine qualitativ wertvolle Begrünung des Innenhofes sicherzustellen. Die gewählte Flächengröße entspricht der Fläche, die entweder frei von jeglicher Unterbauung ist oder die mit einer Tiefgarage unterbaut ist, deren Statik eine ausreichende Gesamtstärke eines darüber liegenden, für die Bepflanzungen ausreichend dimensionierten Begrünungsaufbaus zulässt.

Diese Begrünungsverpflichtungen gelten zugleich ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Maße der baulichen Dichte in den Baugebieten. Sie tragen weiterhin dazu bei, dass diese Überschreitungen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich führen und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Dachbegrünung

Textliche Festsetzung Nr. 24:

„Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für Dachflächen, die sich aus Fassadenrücksprünge unter 2,0 m ergeben, sowie für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 40 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Für die vorgesehene Dachbegrünung der Dachflächen wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Als solche gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z.B. Gräser und Moose). Eine extensive Begrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand.

Eine extensive Begrünung von Dachflächen hat mehrere positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindernd und schafft einen Lebensraum

für Kleintiere und einen potentiellen (Teil-) Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt sie zudem kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Die textliche Festsetzung Nr. 24 stellt aufgrund der o. g. positiven Wirkungen auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft, als auch in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt damit dem allgemeinen Temperaturanstieg sowie den Auswirkungen von zunehmenden Starkregenereignissen auf örtlicher Ebene entgegen. Diese Regelungen sind auch erforderlich, um wenigstens den geringen Spielraum für ausgleichende Maßnahmen für die Überschreitung des Maßes der Nutzung wahrzunehmen.

3.3 Sonstige Festsetzungen

3.3.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Textliche Festsetzung Nr. 12:

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

Oberirdische Stellplätze und Garagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da diese mit dem städtebaulichen Konzept und der angestrebten qualifizierten Begrünung des Blockinnenbereichs nicht vereinbar sind. Die knappen oberirdischen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begehbar bleiben oder bepflanzt werden. Oberirdische Stellplatzanlagen stehen dem Ziel, den rückwärtigen Bereich des Grundstücks als ruhigen Wohnhof zu nutzen und somit eine zusätzliche Aufwertung der geplanten Wohnnutzungen zu erreichen, entgegen. Die Stellplätze können vollständig innerhalb der bestehenden zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden.

Zur Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage werden in der Planzeichnung Flächen für die Unterbauung durch einer zweigeschossigen Tiefgarage, die im Hofbereich über die Kontur der Bebauung hinausgeht, festgesetzt. Hiermit wird eine bereits bestehende zweigeschossige Tiefgarage gesichert. Die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich in der Nachodstraße und soll in diesem Bereich erhalten werden. Die genaue Lage der Zufahrt wird jedoch nicht festgesetzt. Durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Tiefgarage wird zugleich der Ausschluss oberirdischer Stellplätze kompensiert.

3.3.2 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 13:

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

Mit der textlichen Festsetzung, die auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 12 Abs. 1 AGBauGB. erfolgt, wird sichergestellt, dass entlang der Hauptverkehrsstraßen an den das Stadtbild prägenden Gebäudefassaden mit einem entsprechenden besonderen Gestaltungsbedarf keine großflächigen Fremdwerbungen entstehen, sondern lediglich die für eine Erkennbarkeit der Ladengeschäfte im Erdgeschoss bzw. die Büronutzungen und die möglichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes notwendigen und üblichen Werbeanlagen, z.B. in Form von Lichtreklame. Der dienende Charakter der Werbung für die ortsansässigen Unternehmen wird damit betont die unerwünschte Abdeckung von Gebäuden mit Werbeanlagen ohne Bezug zu einer vor Ort ausgeübten Nutzung und eine stadtgestalterisch unverträgliche Konzentration werden vermieden. Eine allgemeine Zulässigkeit von Werbeanlagen stünde diesem Ziel entgegen.

3.3.3 Öffentliche Verkehrsflächen

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

Die Straßenverkehrsfläche der Bundesallee im westlichen Teil des Geltungsbereichs sowie der Nachodstraße im nördlichen Teil wird dem Bestand entsprechend bis zu ihrer Straßenmitte festgesetzt. Hierbei werden Teilflächen der Flurstücke 212 und 263 im Eckbereich Bundesallee / Nachodstraße, die im seinerzeit geltenden Bebauungsplan IX-191a als überbaubare Flächen festgesetzt waren, als Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt. Mit der Neufestsetzung erfolgt die Aufhebung der im Bebauungsplan IX-191a festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

Textliche Festsetzung Nr. 26:

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

Die textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung. Eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen wird nicht vorgenommen, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden.

3.3.4 Luftreinhaltung

Textliche Festsetzung Nr. 25:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur 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 Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.“

Aufgrund der Lage innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung im Flächennut-

zungsplan 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 dient der Vermeidung der negativen Auswirkungen von Hausfeuerungsanlagen - insbesondere in der Berliner Innenstadt als besonders belastetes Gebiet - und steht 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 Dieselmotortreibstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO_x-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass 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 textlichen Festsetzung Nr. 25 wird auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und damit negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. Damit wird 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.

3.3.5 Außerkräfttreten bisheriger Regelungen

Textliche Festsetzung Nr. 27:

„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.“

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über die Aufhebung der bisherigen Rechtsnorm zu treffen. Entsprechend dem Bestimmtheitsgebot erfolgt durch die textliche Festsetzung eine Aussage über die Aufhebung bisheriger Vorschriften. Dies sind die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 die seinerzeit geltenden Festsetzungen des am 22. Mai 2006 festgesetzten Bebauungsplanes IX-191a.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich der Bundesallee verläuft in Nord-Süd-Richtung die U-Bahnlinie U 9. Die planfestgestellten Anlagen der U-Bahn befinden sich unter bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die planfestgestellten Anlagen werden nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

3.5 Hinweis

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis darauf, dass die den Immissionsschutzfestsetzungen zu Grunde liegende Norm der DIN 4109 im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten wird.

3.6 Städtebaulicher Vertrag / Bestellung von Baulasten

Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen den betroffenen Eigentümern der Grundstücke Bundesallee 204 – 206 / Nachodstraße 14 sowie dem Land Berlin wurden, die Inhalte des Bebauungsplanes ergänzend, weitere sich aus den Planinhalten ergebende erforderliche Regelungen getroffen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung mit Tageslicht wurde für das MK 1.1 vereinbart, dass an den hofseitigen Ost- und Westfassaden in den Abschnitten die von der dort auftretenden Abstandsflächenüberdeckung betroffen sind, d.h. für Fassadenabschnitte in einer Länge von 5,5 m an der Ostfassade der Blockrandbebauung und in einer Länge von 3,7 an der Westfassade des rückwärtigen Gebäudes von der OK Gelände bis zu einer Höhe von 7,0 m über Gelände 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 Fassa-

den der Bebauung im MK 1.1. eine helle, das Tageslicht reflektierende Ausführung festgeschrieben.

Für das MK 3 wurde vereinbart, dass im Bereich des rückwärtigen Durchgangs in der Nordfassade des zu erhaltenden Teil des rückwärtigen Gebäuderiegels und in der Südfassade des nördlich davon befindlichen Neubaus, im Hinblick auf die zwischen den Baukörpern bestehende Abstandsflächenüberdeckung von der OK Gelände bis zu einer Höhe von 7,0 m über Gelände notwendige Fenster für Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln nicht zulässig sind. Balkone sind an den genannten Fassaden über die gesamte Gebäudehöhe ausgeschlossen. Zu den beschriebenen Regelungen wurde sowohl die Bestellung einer entsprechenden Baulast vereinbart.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt, d.h. in die Eigentümerrechte eingegriffen. Da die Bedeutung dieser privaten Belange hochrangig ist, ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit diese Einschränkung erforderlich macht. Maßgabe dabei sind die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

Insbesondere wurden die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplanes 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 einer voraussichtlich gut nachgefragten innerstädtischen Lage, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie 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 erkennbaren privaten Belangen der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit,
- die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks und
- die Einbeziehung der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück.

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 in den MK1.1 und MK1.2 sowie in den unteren Geschossen im MK2
- die Festsetzung einer ausschließlichen Wohnnutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich oberhalb des 1. Vollgeschosses (MK3),
- die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Schank- und Speisewirtschaften auf die Erdgeschosszone entlang der Straßen (MK1.1, MK1.2 und MK2),
- die Zulässigkeit der Wohnnutzungen im MK3 erst bei vollständiger Realisierung der Blockrandbebauung entsprechend der festgesetzten Mindestzahl an Vollgeschossen,
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (Grundrissausrichtung, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung, Schalldämmmaße von Außenbauteilen inkl. Fenstern) sowie
- Bindungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Fläche sowie zur Dachbegrünung.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 4-54 war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Grundstücks im Geltungsbereich zu schaffen. Bei dem Standort handelt es sich aufgrund seiner Standortmerkmale um ein sehr gut erschlossenes und gut mit technischer und sozialer Infrastruktur versorgtes Gebiet bei dem die Qualitäten (Innenstadtlage, Nähe zu kulturellen Einrichtungen) gegenüber den Nachteilen (Lage an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen, Verkehrslärm) überwiegen. Die Entwicklung des Grundstücks entspricht dem öffentlichen Interesse sowie dem privaten Interesse der Grundstückseigentümerin (Vorhabenträgerin).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung sollen u. a. dazu beitragen, 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 / -leitlinien gemäß § 1 BauGB berücksichtigt. Mit der mit den Festsetzungen verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen wird den Anforderungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung Rechnung getragen.

Mit der Entwicklung innerstädtischer untergenutzter Flächen werden die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans aufgenommen, die der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen Vorrang vor äußeren Erweiterungen der Stadt einräumen. Der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB wird Rechnung getragen. Angesichts der gegenwärtigen und künftig absehbaren Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt kommt dabei insbesondere auch der Schaffung von neuem Wohnraum in der Innenstadt eine hohe Bedeutung zu. Dabei liegt eine der Innenstadtlage angemessene und für die weitere Umgebung charakteristische Bebauungsdichte im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vor. 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 die Bundesallee Ecke Nachodstraße eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Aufwertung. Der Bebauungsplan setzt entlang der Straßen prägnante Baukörper fest, die sich durch die Aufnahme der Kubatur der umgebenden Bebauung gleichzeitig gut in das städtebauliche Umfeld einfügen. Durch die im Bebauungsplan 4-54 geplanten zulässigen Nutzungen wird eine Belebung der bisher in ihrer Nutzung eingeschränkten Erdgeschosszonen ermöglicht. Dies führt zu einer stärkeren sozialen Kontrolle und somit prinzipiell zu mehr Sicherheit der Bewohner der Umgebung.

Gegenüber dem seinerzeit geltenden Bebauungsplan IX-191a wird mit dem Bebauungsplan 4-54 die bisher zulässige Nutzung um Wohnnutzungen erweitert. Durch die zunehmende Nachfrage von Wohnungen in der Innenstadt ist eine Modifizierung der bisherigen Planungsziele hinsichtlich des Nutzungskonzepts (Erhöhung des Wohnanteils) auch in Kerngebieten mit hoher Zentralität sinnvoll und gerechtfertigt. Im Rahmen der erforderlichen Abwägung wurde diesem Aspekt auf Basis des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen. Der Grundstückseigentümerin ergibt sich dadurch ein größerer Spielraum zur Entwicklung und Vermarktung des Grundstücks.

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten und die Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften auf die Erdgeschosszone der Kerngebiete MK1.1, MK1.2 und MK2 erfolgt aufgrund ihres Störpotenzials zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung im Geltungsbereich und der vorhandenen umliegenden Wohnnutzungen. An der Bundesallee werden Wohnungen in den unteren vier Vollgeschossen der Gebäude und entlang der Nachodstraße insgesamt aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen. Im Gegenzug werden im vor Verkehrslärm geschützten rückwärtigen Bereich überwiegend nur Wohnungen zugelassen. Dem Schutz der bestehenden Wohnnutzungen 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 MK3 erst bei Realisierung der Blockrandbebauung, die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Blockrandbebauung und die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (Grundrissausrichtung, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen u. ä., Schalldämmmaße von Außenbauteilen inkl. Fenster) dienen der Schaffung von Wohnungen in vor Lärm geschützten Bereichen sowie zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bereichen, die ansonsten hohen Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Da festgesetzt wird, dass im MK3 oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind, wirkt die bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung als faktische Bausperre für diese Teilfläche des Grundstücks, die solange andauert, wie die abschirmende Bebauung nicht umgesetzt wird. Da die Lärmbelastung an der Bundesallee und der Nachodstraße jedoch sehr hoch ist, muss der öffentliche Belang der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus Gründen des Gesundheitsschutzes höher gewertet werden, als der private Belang der Baufreiheit und einer ggf. abweichenden Reihenfolge bei der Errichtung bzw. Nutzungsaufnahme zulässiger Gebäude.

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

Die mit den Festsetzungen verbundene bauliche Dichte des Bebauungskonzeptes orientiert sich am Maß der baulichen Nutzung des seinerzeit geltenden Bebauungsplanes IX-191a. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54 zum Maß der baulichen Nutzung entstehen der Grundstückseigentümerin somit keine Nachteile.

Eine effektive bauliche Ausnutzung des Grundstücks kann auf Ebene des Städtebaus ein Indikator für Wirtschaftlichkeit sein. Dies darf allerdings nicht zu Lasten soziokultureller und funktionaler Qualität führen. Der Entwurf für die Baugrundstücke hat einerseits mit einer GFZ von ca. 4,58 eine sehr hohe urbane Dichte, andererseits werden im rückwärtigen Grundstücksbereich durch die Blockrandschließung eine ruhige Innenhoflage, durch die Anordnung der Baukörper eine gute Belichtung, ein ausreichender Sozialabstand und eine Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen geschaffen. Das Bebauungskonzept wurde mit der Grundstückseigentümerin abgestimmt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind keine zusätzlichen Verschlechterungen gegenüber dem seinerzeit geltenden Bebauungsplan IX-191a festzustellen. Die Planung folgt gesamtstädtisch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es werden bestehende, untergenutzte Bürogebäude und nahezu vollständig versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Entsiegelung von Teilflächen sowie eine intensive Dachbegrünung. Somit wird das Ziel der geringen Inanspruchnahme von Freiflächen, weitgehende Schonung von Boden und Naturraum sowohl gesamtstädtisch als auch auf den Standort bezogen erreicht.

Dem Eingriff in die privaten Belange durch die Pflanzbindungen steht die Zulassung einer hohen baulichen Dichte, die im Wesentlichen der Grundstückseigentümerin zugute kommt und die teilweise durch die Grünfestsetzungen ausgeglichen wird, entgegen. Insofern sind keine Nachteile für Grundstückseigentümerin erkennbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54, die die privaten Interessen der Grundstückseigentümerin 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 Bebauungsaufstellung diesbezüglich Einvernehmen erzielt. Da sich die betreffenden Flächen und Gebäude vollständig im Eigentum der Grundstückseigentümerin befinden, sind durch die geplanten Festsetzungen keine privaten Interessen weiterer Nutzungsberechtigter betroffen.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Da der Bebauungsplan 4-54 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde (siehe Kapitel IV.3), wurde von der Umweltprüfung, 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. Eine Überwachung von Umweltauswirkungen i.S. des § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Trotzdem sind die Auswirkungen der Planung auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Begründung darzustellen. Hierbei wurden insbesondere die in § 1 Abs. 7 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen.

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. 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 Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. 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 4-54 keine Anwendung findet und Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB nicht erforderlich sind. Ursächlich hierfür ist, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und damit die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermieden wird.

1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

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. Die über die geplanten Festsetzungen angestrebte Blockrandbebauung ermöglicht grundsätzlich ruhige vom Verkehrslärm abgeschirmte Bereiche.

Der Geltungsbereich befindet sich an den stark befahrenen Straßen Bundesallee und Nachodstraße. Daher liegen erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vor.

Mit Ausnahme der den Hauptverkehrsstraßen abgewandten Fassaden sind Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts nach DIN 18005 zu erwarten.

In einem Schallgutachten wurden für die Bundesallee Lärmemissionen von tagsüber 66,0 dB(A) und nachts 60,0 dB(A) sowie für die Nachodstraße von tagsüber 61,4 dB(A) und nachts 55,5 dB(A) ermittelt. Die Schallausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung von Entfernungseinflüsse, Bodendämpfungen, Abschirmungen, Reflexionen und Zuschlägen für Lichtsignalanlagen ergaben, dass die Richtwerte der maßgeblichen DIN 18005, die zulässige Belastungen für neu geplante Kerngebiete mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angibt, an den straßenseitigen Fassaden entlang der Blockrandbebauung überschritten werden. An den rückwärtigen Fassaden der Blockrandbebauung sowie im Blockinnenhof werden die Orientierungswerte für Mischgebiete hingegen durchweg eingehalten.

Die Schaffung eines ruhigen Hofbereichs setzt die vorherige Realisierung der lärm-schützenden Blockrandbebauung voraus. Zur Sicherstellung dieser Bedingung erfolgt die textliche Festsetzung Nr. 11, nach der die Wohnnutzung im MK3 erst zulässig ist, wenn die Blockrandbebauung entsprechend der festgesetzten Mindesthöhe der baulichen Anlagen und vollständig entlang der Straßen realisiert wurde.

Erhebliche Umweltwirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, können durch entsprechende Maßnahmen für den passiven Schallschutz an den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches vermieden werden.

Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

Grundlegender Schutz vor Lärm kann durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden gewährleistet werden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden der Gebäude erforderlich, die in Anwendung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in Abhängigkeit zu den jeweils ausgeübten Nutzungen eine verträgliche Geräuschbelastung sicherstellen. So soll die Lärmbelastung in Wohnungen einen Wert von 30 dB(A) nicht überschreiten. Gleiches gilt für mögliche Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Die Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämm-Maße von Außenwänden einschließlich Fenstern erfolgt durch die textlichen Festsetzungen Nr. 19 bis 21, die auf den Ergebnissen des Schallgutachtens basieren.

Lärmschutzorientierte Grundrissausrichtung und Lüftungsanlagen

Da die Maßnahmen, die unter Anwendung der DIN 4109 getroffen werden, nicht vollständig ausreichend sein werden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entlang der Hauptverkehrsstraßen eine geeignete Grundrissausrichtung von Wohnungen festgesetzt, um eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen an der vom Lärm abgewandten Seite von Gebäuden und damit insbesondere einen ungestörten Nachtschlaf zu gewährleisten (textliche Festsetzung Nr. 17). Zudem sind weitere schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Bundesallee und der Nachodstraße mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Damit wird sichergestellt, dass neben den ohnehin umzusetzenden Maßnahmen zur Dämmung der Außenbauteile von Gebäuden, alle Wohnungen auch über Aufenthaltsräume bzw. Schlafräume verfügen müssen, die zu der vom Lärm abgewandten Seite orientiert sind und den von Lärm ungestörten Schlaf auch bei offenem Fenster zulassen. Die Anforderungen an eine lärmschutzorientierte Grundrissausrichtung gelten generell entlang der bestehenden Hauptverkehrsstraße Bundesallee. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in den unteren vier Geschossen Wohnungen ohnehin nicht zulässig sind.

In Beherbergungsbetrieben, die häufig über Zimmerfluchten auch zu der dem Lärm zugewandten Seite verfügen, müssen alle diese zu Straßen orientierten Übernachtungsräume mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen ausgestattet sein oder durch gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art geschützt werden (textliche Festsetzung Nr. 18). Die Schalldämmanforderungen an Außenbauteile müssen auch bei Aufrechterhaltung eines erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden, d.h. die Lüftungseinrichtungen müssen entsprechend ausgelegt werden.

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

1.2 Schutzgüter Naturhaushalt

Schutzgut Boden

Die im Geltungsbereich zulässige Versiegelung bleibt gegenüber der zulässigen Versiegelung gemäß dem seinerzeit geltenden Planungsrecht im Bebauungsplan IX-191a annähernd gleich. Bezogen auf die Grundstücksgröße von etwa 7.500 m² lässt die geplante Baukörperausweisung des Bebauungsplanes 4-54 eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 4.700 m² zu. Bei der Einbeziehung von (Tief)Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Versiegelungen durch Erschließungsflächen wird eine Grundstücksfläche 7.150 m² versiegelt. Ca. 300 m² werden durch bauliche Anlagen weder über- noch unterbaut.

Da auf dem Grundstück mit der geplanten Baukörperausweisung in Verbindung mit der Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (auch oberhalb von Tiefgaragen) eine Reduzierung der bisher versiegelten Flächen verbunden ist, ist sichergestellt, dass der künftige Versiegelungsgrad bei Umsetzung des Bebauungsplanes geringer ist als der bestehende Versiegelungsgrad. Zudem ermöglichen die Festsetzungen des seinerzeit geltenden Bebauungsplanes IX-191a einen annähernd gleichen bzw. leicht höheren Versiegelungsgrad.

Schutzgut Wasser

Durch die künftige Entsiegelung einer Teilfläche im Geltungsbereich werden bisher nicht vorhandene für die Grundwasserneubildung wirksame Flächen geschaffen. Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (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 Erhöhung des Vegetationsanteils sowie die Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenhöfe wird mit den Festsetzungen angestrebt.

Schutzgut Pflanzen

Die Freiflächen im Geltungsbereich sind nahezu vegetationsfrei (versiegelte Flächen). Im Geltungsbereich findet eine Neuordnung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen statt. Auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54 entstehen im Hofbereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neue Vegetationsflächen. Für den Geltungsbereich liegt bisher kein Hinweis auf ein Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten vor.

Schutzgut Tiere

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

1.3 Stadtbild

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird eine Blockrandbebauung umgesetzt. Dadurch wird eine Aufwertung der städtebaulichen Situation und eine Verbesserung des Stadtbildes im Kreuzungsbereich von Bundesallee und Nachodstraße erreicht.

1.4 Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.5 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.

1.6 Zusammenfassung

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a-i BauGB genannten Schutzgüter aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits durch die bestehenden Gebäude, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes IX-35-1 genehmigt wurden, fast vollständig versiegelt. Zudem waren durch die Festsetzungen des seinerzeit geltenden Bebauungsplanes IX-191a höhere Grund- und Geschossflächenzahlen möglich, als durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54 nun zugelassen werden. Durch die Festsetzungen zu den Pflanzbindungen im Hofbereich und der Dachbegrünung werden in begrenztem Umfang Verbesserungen in Natur und Landschaft erreicht.

Einzelne unbebaute Bereiche befinden sich als Abstandsgrünflächen außerhalb des Geltungsbereichs vor allem zu den Grundstücken Nachodstraße 17 und Prager Straße 12 A. Diese Flächen werden durch die Planung nicht berührt, insofern ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Natur im Geltungsbereich.

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 und von Dachbegrünungen die Belange des Umwelt und Naturschutzes berücksichtigt.

2 Weitere Auswirkungen

2.1 Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird weiterhin ein steigender Wohnraumbedarf (z.B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner, dem Trend zu kleineren Haushalten sowie durch Zuzug nach Berlin) im Stadtgebiet ermittelt. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Berlins belegen, dass auch künftig ergänzende Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Wohnungsmarkt in unterschiedliche Segmente gliedert, die im Einzelnen unterschiedlich ausgeprägte Nachfragen verzeichnen. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich.

Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll gemäß der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung im Sinne der Innenentwicklung vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Der rückwärtige Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebietes ist aufgrund angrenzender Wohnnutzungen, vorhandener Wohnfolgeeinrichtungen in der Umgebung und der guten öffentlichen Verkehrsanbindung besonders für die Schaffung von neuem Wohnraum geeignet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54 wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der derzeit und künftig im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung aus. Vielmehr kann durch die Blockrandschließung entlang der Bundesallee und der Nachodstraße eine Abnahme der Verkehrslärmbelastung auch für die Rückseiten der Bestandsgebäude im übrigen Block sowie für die Freiflächen des Kita-Standortes (Prager Straße 10) angenommen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die geplante Blockrandschließung kann die städtebauliche Situation am Standort zudem verbessert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54 sollen u. a. dazu beitragen, 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 / -leitlinien gemäß § 1 BauGB berücksichtigt.

Für die umliegende, im Bestand vorhandene Wohnnutzung ergeben sich kaum zusätzliche störende Verkehrsbelastungen in Form von Park-Such-Verkehr oder einem erhöhten Durchgangsverkehr, da der Bebauungsplan eine Tiefgarage mit ausreichender Kapazität planungsrechtlich sichert und die Bundesallee und die Nachodstraße aufgrund ihrer verkehrlichen Funktion bereits eine so hohe Belastung

aufweisen, dass der durch die Planungen hinzukommende Verkehr als geringfügig anzusehen ist.

Zusätzliche Immissionsbelastungen durch Heizanlagen sind ebenfalls als gering anzusehen, da in den Bebauungsplan Immissionsschutzregelungen aufgenommen wurden, die zusätzliche Luftverunreinigungen weitgehend mindern.

Eine Verschattung benachbarter Bereiche ist nur in geringem Maße zu erwarten, da die neu zugelassene Bebauung gegenüber dem Bestand nur unwesentlich höher ist und vornehmlich die aufgeweitete Verkehrsfläche des nordwestlichen Kreuzungsgebietes und die westlich und nördlich gelegenen Büronutzungen verschattet. Partielle Verschattungen der benachbarten Gebäude treten nur für die hofseitigen Fensteröffnungen der Wohnungen im Vorderhaus des Gebäudes Nachodstraße 17 bei bestimmten, niedrigen Sonnenständen auf und sind als nicht nachhaltige Auswirkungen zu werten. Gesunde Wohn- und vor allem Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst können durch die natürliche Belichtung und im Bedarfsfall durch technische Maßnahmen sichergestellt werden.

2.2 Verkehr

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Nachverdichtung ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dieses wird, bedingt durch die sehr gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV, zu einem überwiegenden Teil zu einer stärkeren Frequentierung des öffentlichen Verkehrs führen, der über ausreichende Kapazitätsreserven verfügt. Des Weiteren ist ein Anstieg des motorisierten Quell- und Zielverkehrs zu erwarten, der jedoch im Verhältnis zu bereits heute vorhandenen Belastungen keine wesentliche Veränderung der verkehrlichen Situation erwarten lässt und von der Bundesallee und der Nachodstraße aufgenommen werden kann, da sich diese Verkehre über den gesamten Tag verteilen und derzeit auftretende Spitzenzeiten somit entzerrt werden. Die vorhandene Tiefgarage wird in ihrer Kapazität nicht vergrößert.

2.3 Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

2.4 Geschlechts- und altersspezifische Belange

Der wesentliche Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Neubebauung und zur Art der Nutzung – Kerngebiet mit entsprechend vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die getroffenen Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen, eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenenengruppen ist nicht erkennbar.

IV. VERFAHREN

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die nach § 5 AGBauGB erforderliche Mitteilung an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, erfolgte mit Datum vom 16. November 2012. Mit Stellungnahme vom 14. Dezember 2012 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die verfahrensmäßige Bearbeitung gemäß § 13a BauGB keine Bedenken bestehen. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt nach § 7 AGBauGB, da mit den übergeordneten Straßenverbindungen der Bundesallee und der Nachodstraße dringende Gesamtinteressen Berlins betroffen sind. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde mit Schreiben vom 16. November 2012 gemäß Artikel 13 Landesplanungsvertrag über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen informiert. Die Behörde bestätigte mit Schreiben vom 5. Dezember 2012 die Übereinstimmung des Bebauungsplanentwurfs mit den Zielen der Raumordnung.

2 Aufstellungsbeschluss - Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 30. April 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-54, die verfahrensmäßige Bearbeitung nach § 13a BauGB und die Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, zum Entwurf des Bebauungsplanes 4-54 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 4-54 und die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Information über die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin am 10. Mai 2013 auf Seite 109 bekannt gemacht.

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Da es sich bei den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen, wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

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

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 brach gefallener 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 Bebauungsplanes 4-54 ist die planungsrechtliche Vorbereitung kerngebietstypischer Nutzungen mit Wohnanteilen. Es handelt sich dabei um die Überplanung bislang schon überwiegend bebauter, bzw. versiegelter Innenstadtfächen. Die auf Grundlage des Bebauungsplanes 4-54 geplante Entwicklung der Grundstücke Bundesallee 204 – 206 / Nachodstraße 14 stellt ein Vorhaben der Innenentwicklung dar, durch das der Geltungsbereich des seinerzeit geltenden Bebauungsplanes IX-191a vollständig überplant wird.

Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)

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.

Der Bebauungsplan 4-54 ermöglicht eine Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 4.700 m² i. S. von § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. weniger als 20.000 m² Grundfläche. Der Bebauungsplan 4-54 steht in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplanes 4-19 für die Grundstücke Bundesallee 13, 14 / Meierottostraße 8, der eine Grundfläche von ca. 2.500 m² zulässt. Die inhaltliche Zielsetzung dieser Bebauungsplanverfahren ist nicht vergleichbar – während mit dem Bebauungsplanentwurf 4-19 eine Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie in der Bundesallee geplant ist, wird mit dem Bebauungsplan 4-54 eine ursprünglich über den Bebauungsplan IX-191a beabsichtigte Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie in der Bundesallee wieder zurückgenommen. Die Bebauungsplanverfahren weisen unterschiedliche Planungsanlässe und städtebauliche Konzeptionen auf. Selbst unter Anwendung der Kumulation der Grundflächen beider Bebauungsplanverfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergäbe sich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² Grundfläche.

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

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden.
- Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB waren somit erfüllt.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 es gelten

2. bei einer festzusetzenden zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 4-54 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.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Öffentlichkeit wurde jedoch gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich vom 13. Mai 2013 bis einschließlich 14. Juni 2013 während der Sprechzeiten am Dienstag und Freitag von 9 Uhr bis 12 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Rathaus Wilmersdorf, Fehrbelliner Platz 4, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung 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 4-54 im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf während des oben genannten Zeitraumes zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. In o.g. Zeitraum wurde der Bebauungsplanentwurf von zwei Personen eingesehen. Stellungnahmen gingen nicht ein.

4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat mit Schreiben vom 10. April 2013 insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes 4-54 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 (8. Juli 2013 + Postweg) sind im Fachbereich Stadtplanung 22 Stellungnahmen eingegangen.

Bei 5 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf die von den Trägern zu vertretenden Belange nicht berührt.

Die Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben wurden, führten im Ergebnis zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Redaktionelle Korrekturen der Plangrundlage sowie Anpassungen der Begründung wurden wie folgt vorgenommen:

Plangrundlage :

- Der unterirdische Verlauf der baulichen Anlagen der U-Bahnlinien U3, U9 wird in nachrichtlicher Übernahme in der Plangrundlage dargestellt. (Stellungnahmen der BVG und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B)

Folgende Hinweise aus den Stellungnahmen wurden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

- In der Begründung werden die Ausführungen zum Thema Schutzgut Boden ergänzt (Stellungnahmen der Abt. Jugend, Familie, Schule, Sport und Umwelt- Umweltamt)
- Die Quellenangabe eines Zitates (STEP Verkehr) wird korrigiert.
Die Kategorisierung des Hohenzollerndamms - als übergeordnete Straße - wird ergänzt. (Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII-B).

5 Änderungsbeschluss

Abstimmungen zwischen dem Bezirksamt und dem Grundstückseigentümer führten zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vom 16. April 2013. Dies betraf die geplante Kubatur der Baukörper, die zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhen, die angestrebte Gliederung des geplanten Kerngebietes durch Zuordnung der hierin zulässigen Nutzungen sowie die hierfür erforderlichen Schallschutzfestsetzungen.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 11. Februar 2014 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-54 zu ändern und die weitere Bearbeitung auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes 4-54 vom 4. Februar 2014 durchzuführen.

6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 25. Februar 2014 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-54 vom 4. Februar 2014 auf Grundlage des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10. März 2014 bis einschließlich 9. April 2014. Die öffentliche Auslegung wurde am 28. Februar 2014 im Amtsblatt Nr. 9 für Berlin auf Seite 467 öffentlich bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit in der Tagespresse (amtliche Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 7. März 2014) und im Internet auf der Homepage des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Betroffene und interessierte Bürger konnten sich vor Ort informieren lassen und Stellungnahmen direkt vorbringen. Darüber hinaus konnte sich die Öffentlichkeit unter der Internetadresse des Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf -

Fachbereich Stadtplanung über die Planung informieren und eine Stellungnahme hierzu abgeben.

Neben dem Reinplan des Bebauungsplanes lag die dazugehörige Begründung zum Bebauungsplan zur Einsichtnahme aus. Sie wurde ebenfalls in das Internet gestellt.

Zwei Einzelschreiben mit Anregungen und Hinweise gingen ein, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden.

Inhalt und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:

Verkehrsauswirkungen durch Tiefgarage

Stellungnahme:

Der Bürger weist auf mögliche Probleme im Zusammenhang mit der geplanten Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zur Nachodstraße hin. Es gäbe keine Angabe zu der Zahl der Stellplätze und einer etwaigen Verkehrsberechnung. Bei der gegenwärtigen Zufahrt und zwei TG-Ebenen seien durch die Ampel und die begrünte Mittelinsel Staus und Auswirkungen auf den Verkehr in der Nachodstraße zu erwarten.

Abwägung:

Die ursprünglich für die Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-54 und die sich südlich anschließenden Teile der Gesamtanlage am Prager Platz angelegte zweigeschossige Tiefgarage ist seit einigen Jahren baulich geteilt, nur der im Plangebiet liegende nördliche Teil wird über die Rampe an der Nachodstraße erreicht und besitzt derzeit eine Kapazität von ca. 240 Stellplätzen. Während der Nutzung dieser bestehenden Tiefgarage gab es in der Vergangenheit keine Verkehrsprobleme auf der Nachodstraße oder an den Lichtsignalanlagen am nahegelegenen Kreuzungsbereich. Die Tiefgarage wird im Wesentlichen in ihren Außenmaßen baulich erhalten, eine Erweiterung erfolgt nicht. Aufgrund der Überbauung mit zum Teil neuen Gebäuden werden jedoch voraussichtlich Umbauarbeiten zur Statiksicherung notwendig, die die Anzahl der Stellplätze verringern werden. Durch die neuen Nutzungen wird zudem ein Teil dieser Stellplatzflächen künftig für Technik-, Keller- und Fahrradabstellräume benötigt, so dass sich die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage im Vergleich zum Bestand noch weiter (auf voraussichtlich ca. 140 Stellplätze) verringern wird. Das umliegende Straßennetz ist ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus einer solch dimensionierten Tiefgarage aufzunehmen. Daher sind keine negativen Verkehrsauswirkungen durch die Tiefgarage auf die Nachodstraße und das umliegende Straßennetz zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Stellungnahme:

Ein Naturschutzverband weist darauf hin, dass öffentliche Grünanlagen in der Umgebung nicht vorhanden seien, das Plangebiet mit Frei- und Grünflächen unterver-

sorgt sei und eine hohe klimatische Vorbelastung aufweise (geringer Vegetationsanteil, hoher Mitteltemperatur mit geringer Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden sowie schlechten Wind- und Austauschverhältnissen). Das Gebiet zeige höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, dringend nötig seien insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustauschs, Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller vorhandenen Flächen.

Der Landschaftsplan diene dazu, einer weiteren Versiegelung mit Verlusten von Naturraum für Mensch und Tier entgegenzuwirken, stelle „Mindestanforderungen hinsichtlich der naturhaushalts-wirksamen Gestaltung der Baugrundstücke...“ und solle so die Qualität von Wohnen und Naturhaushalt zu verbessern. Die Vorgabe des Landschaftsplans zu einem BFF von mindestens 0,6 müsse eingehalten werden, ein BFF von ca. 0,44 sei nicht genug. Der Verweis auf die vorherigen Festsetzungen des B-Plans IX-191a sei nicht rechtens, da ein neuer B-Plan aufgestellt werde, der die geforderte BFF von 0,6 umsetzen könne.

Die Festsetzung eines Kerngebiets (GRZ 1,0) wird kritisiert, in der näheren Umgebung seien Mischgebietsausweisungen (GRZ von 0,6) üblich. Es werden die Bevorzugung der privaten Belange (größtmögliche Nutzung des Baugrundstückes) gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit (gesunde Wohnverhältnisse), die hohe Baudichte (9 bis 10-stöckige Bebauung), die Schaffung enger Hofbereiche, der dadurch notwendige Ausschluss von Fenstern für Aufenthaltsräume und die Behinderung des Luftaustauschs kritisiert. Die langfristige Wirkung von reflektierendem Putz wird gezweifelt.

Der Naturschutzbund fordert die Festsetzung und Umsetzung nötiger Maßnahmen zur Erreichung des BFF von 0,6. Es solle eine Fassadenbegrünung zur klimatischen Verbesserung und eine Dachneigung zur Sicherstellung der Dachbegrünung festgesetzt werden. Durch diese Maßnahmen ließe sich der BFF-Faktor verbessern.

Abwägung:

Eine Erhöhung des Vegetationsanteils sowie die Entsiegelung und Begrünung der Blockinnenhöfe wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes angestrebt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4-54 ergibt sich gegenüber der Bestandssituation eine erhebliche Verbesserung des Biotopflächenfaktors.

Die hohe Versiegelung und der sich daraus ergebende vom Ziel-BFF stark abweichende Biotopflächenfaktor ergeben sich im Wesentlichen aus der bestehenden Tiefgarage. Da es ein Ziel des Bebauungsplanes ist, diese zu erhalten und in die Neubebauung zu integrieren, ist eine weitere Entsiegelung des Grundstücks nicht möglich. Eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm über der Tiefgarage, die für diese Flächen einen höheren Biotopflächenfaktor ergeben würde, ist ohne erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der Tiefgarage nur in Teilbereichen möglich und wird daher nicht festgesetzt. Dort wo sie dennoch möglich sein wird, wird sie durch die

Festsetzung des Bebauungsplanes jedoch auch nicht ausgeschlossen, so dass der tatsächlich erreichte Biotopflächenfaktor voraussichtlich höher ausfallen wird.

Eine Fassadenbegrünung an den bis zu zehngeschossigen Gebäuden soll aus Gründen der Belichtungserfordernisse von Aufenthaltsräumen nicht an allen Fassaden festgesetzt werden. Eine Fassadenbegrünung wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes aber auch nicht ausgeschlossen.

Ebenso wie die Fassadenbegrünung und wie die Erdüberdeckung über die Tiefgarage werden Flachdächer nicht ausdrücklich festgesetzt, sie werden durch die Festsetzung des Bebauungsplanes jedoch nicht ausgeschlossen. Die Gestaltung der Dächer als Flachdach oder gering geneigtes Dach, das für eine Dachbegrünung geeignet ist, ist auch ohne ausdrückliche Festsetzung aufgrund der kombinierten Festsetzung von Vollgeschosszahl und Oberkante baulicher Anlagen sehr wahrscheinlich, sofern der Bauherr die maximale bauliche Ausnutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstrebt. Zudem dienen die Festsetzungen zum Teil dem Erhalt und der Integration bestehender Gebäude, die bereits ein Flachdach aufweisen, in die Neubebauung.

Die Unterschreitung des Biotopflächenfaktors von 0,6 ist gerechtfertigt, da gemäß Festsetzung Nummer 6 des Landschaftsplans eine Minderung des festgesetzten Biotopflächenfaktors auf 0,30 zulässig ist, sofern die Grundstücksfreifläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder anderer kerngebietstypischer Nutzungen dient. Dies trifft in dem festgesetzten Kerngebiet, in dem die Wohnnutzung schon aufgrund der Festsetzungssystematik der Baunutzungsverordnung nicht überwiegen darf, und im vorliegenden Fall insbesondere für die Grundstücksbereiche und deren Freiflächen entlang der Hauptverkehrsstraßen zu. Für die südlich angrenzenden Flächen der Bebauung nordwestlich des Prager Platzes wird ohnehin nur ein Biotopflächenfaktor von 0,3 festgelegt, obwohl auch hier Wohnnutzungen zulässig sind. Der Unterschreitung des im Landschaftsplan vorgeschriebenen Biotopflächenfaktors durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde vom bezirklichen Umweltamt - Freiraum- und Landschaftsplanung - zugestimmt. Bei Festsetzung des Bebauungsplanes 4-54 führt dies zur Aufhebung des Landschaftsplans IX-L-5 für den Geltungsbereich.

Es trifft nicht zu, dass in der Umgebung überwiegend nur Mischgebietsflächen vorliegen. Gerade in den angrenzenden Bebauungsplänen IX-94, IX-155 und IX-34-1 bzw. im Bebauungsplanentwurf 4-19, sind überwiegend, zum Teil sogar ausschließlich, Flächen für Kerngebiete festgesetzt bzw. sollen solche festgesetzt werden. Entlang der stark befahrenen Bundesallee mit seiner dichten Bebauung ist die Festsetzung einer solchen Nutzung auch sinnvoll.

Die Festsetzung als Kerngebiet erfolgt, da auf dem Grundstück insgesamt eine kerngebietstypische Nutzung -wie auch schon zuvor im Bebauungsplan IX-191a- Ziel der Planung ist. Wohnnutzungen und ebenso die Gliederung eines Kerngebietes mit Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung sind nach Baugesetzbuch in einem Kerngebiet zulässig, solange insgesamt der Charakter eines Kerngebietes gewahrt bleibt. Dies ist hier der Fall. Die Anordnung der Wohnnutzung erfolgt dabei im ruhigen und vom Osten gut belichteten und belüfteten Innenhof. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der rückwärtigen künftigen Wohnbereiche wird durch die Lage des Grundstücks unmittelbar an der begrünten Freifläche des östlich angrenzenden Kindergartens gewährleistet. Ein Ausschluss von notwendigen Fensteröffnungen erfolgt nur in einem kleinen Teilbereich der gewerblichen bzw. der Büronutzung in den unteren Geschossen. Dort können ohne Weiteres Lager- und Technikräume oder andere Räume mit geringeren Anforderungen an eine (natürliche) Belichtung angeordnet werden (§48 Abs. 3 BauOBl). Auch der helle, das Licht reflektierende Putz muss nur in wenigen Bereichen mit einer Nicht-Wohnnutzung verwendet werden. Ein nach längerer Zeit ggf. notwendiger Neuanstrich dieser Fassaden ergibt sich schon aus dem Interesse des Eigentümers, das Gebäude zu vermarkten.

Die Planungskonzeption bietet insgesamt eine sachgerechte und ausgewogene Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche an das Gebiet und Belange der von den Planungen betroffenen Öffentlichkeit. Eine ungerechtfertigte oder unangemessene Bevorzugung des privaten Belange findet nicht statt, da die Planung nicht allein die Interessen des Grundstückseigentümers befördert, sondern auch die städtebaulichen Ziele des Bezirks, insbesondere die Blockrandschließung, die Integration bestehender Gebäude und die geplante Wohnnutzung im Kerngebiet aufgreift und umsetzt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Änderungen berühren nicht den beabsichtigten grundsätzlichen Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern dienen der Klarstellung der Festsetzungen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. Februar 2014 über die öffentliche Auslegung informiert. Daraufhin hat die Bundesnetzagentur erneut eine Stellungnahme abgegeben.

Inhalt und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Richtfunkstrecken

Stellungnahme:

Die Bundesnetzagentur weist auf das Vorliegen von Richtfunkstrecken und mögliche Beeinflussungen dieser durch Gebäude mit Bauhöhen über 20 m hin. Es wird empfohlen, die Richtfunkbetreiber in die Planung einzubeziehen.

Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen bis zu zehngeschossige Gebäude mit einer zulässigen Gebäudehöhe von etwa 38 m über Grund. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden, ebenfalls bis zu zehngeschossigen Bebauung auf dem Grundstück sowie an den Gebäuden in der Umgebung. Da durch die bisherige Bebauung keine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken erfolgt, ist diese auch durch die Errichtung des Neubaus nicht zu erwarten. Zudem wird im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans IX-191a, der die Errichtung eines ca. 61 m (über Grund) hohen Hochhauses ermöglichte, künftig eine wesentlich niedrigere Bebauung zugelassen.

Die Richtfunkbetreiber hatten im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich zu dieser zu äußern. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Fazit

Die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommene Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander hat zu keiner Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen geführt. Die bisherige Planungskonzeption wurde beibehalten.

7 Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 17. Juni 2014 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-54 zu ändern und die weitere Bearbeitung auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes 4-54 mit Deckblatt vom 30. Mai 2014 durchzuführen.

In Ergänzung der über die Nebenzeichnungen 4 und 5 getroffenen Festsetzungen soll über die Aufnahme der textlichen Festsetzung 17 geregelt werden, dass die über die Nebenzeichnungen ermöglichten untergeordneten Bauteile an den Ostfassaden der im Blockinnenbereich gelegenen Baukörper überwiegend als offene Balkonanlagen auszuführen sind.

Die textliche Festsetzung Nr 17 lautet:

„Die baulichen Anlagen auf den Flächen A und B sind als offene Balkonanlagen mit durchsehbaren Brüstungen auszuführen. Zwischen den Punkten a und b sowie c und d sind ausnahmsweise geschlossene Bauteile (Erker / Wintergärten) bis zu einem Anteil der Flächen A und B von jeweils 30 % und bis zu einer Länge von jeweils 4,0 m zulässig.“

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde angepasst.

Die Änderungen berühren nicht den beabsichtigten grundsätzlichen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern dienen der Klarstellung der Festsetzungen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3, Satz 4 BauGB war nicht erforderlich. Die Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich hat mit Datum vom 11. Mai 2014 der Änderung zugestimmt.

8 Anzeigeverfahren / Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt hatte mit Datum vom 10. Juni 2014 gemäß Vorlage zur Beschlussfassung für die BVV – Drucksache Nr. 945/4 – den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs 4-54 vom 28. Februar 2014 mit dem Deckblatt vom 30. Mai 2014 und die Überweisung an die BVV beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hatte daraufhin mit Datum vom 18. September 2014 die Drucksache Nr. 945/4 beschlossen.

Mit Schreiben vom 23. September 2014 wurde der Bebauungsplan 4-54 vom 28. Februar 2014 mit dem Deckblatt vom 30. Mai 2014 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Überprüfung im Anzeigeverfahren übersandt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 26. November 2014 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan in der ihr vorgelegten Fassung in einzelnen Punkten nicht beanstandungsfrei ist und daher noch nicht festgesetzt werden kann. Der Bebauungsplan ist nach entsprechender Überarbeitung und einer Beteiligung der von den vorzunehmenden Änderungen Betroffenen erneut der BVV vorzulegen und anschließend gemäß § 6 (4) AGBauGB erneut bei der Senatsverwaltung anzuzeigen.

Auf Grundlage des Ergebnisses der Überprüfung durch die Senatsverwaltung hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin am 16. Dezember 2014 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-54 mit Deckblatt vom 30. Mai 2014 durch das Deckblatt vom 8. Dezember 2014 wie folgt zu ändern:

a) Die bisher enthaltene Festsetzung einer Mindestgeschosszahl von VI für die geplanten straßenbegleitenden Baukörper wurde durch die Festsetzung einer Mindesthöhe von 56,3 m über NHN ersetzt und damit konkretisiert. Die Festsetzung dient im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 der Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der festgesetzten Wohnnutzung im MK 3 vor den Schallemissionen der an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen.

b) Die textliche Festsetzung Nr. 12 wurde aufgrund fehlender Rechtsgrundlage gestrichen. Mit der Festsetzung sollten innerhalb der privilegierten Fläche für eine Tief-

garage Teilflächen für die Anlage von Kellerräumen zulässig erklärt werden. Mit der Streichung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Planinhalt und die Belange der Betroffenen verbunden.

c) Die textliche Festsetzung Nr. 17 wurde aufgrund fehlender Rechtsgrundlage durch folgende Festsetzung ersetzt:

„Für die baulichen Anlagen im MK 3 kann ab dem 2. Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker bis zu den Linien zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Für Erker gilt dies nur für den Bereich zwischen den Punkten a und b sowie c und d.“

Die geänderte Fassung der TF enthält aufgrund der hierin enthaltenen Kannbestimmung weiterhin die Regelungsmöglichkeit der bisherigen Fassung. Mit der Änderung ist die Streichung der Nebenzeichnungen 4 und 5, die Aufnahme der Signatur für den Umfang von Abweichungen und die Punkte a-d in die Hauptzeichnung verbunden.

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde angepasst.

Die vorgenannten Änderungen am Bebauungsplanentwurf betreffen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich; die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die im Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt enthaltenen weiteren Hinweise betreffen geringfügige redaktionelle Korrekturen an der Planzeichnung und der Begründung; diese wurden eingearbeitet. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3, Satz 4 BauGB war nicht erforderlich.

Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die geplanten Änderungen den Grundstückseigentümern mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt.

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2014 stimmten die Grundstückseigentümer den über das Deckblatt vom 8. Dezember 2014 vorgenommenen Änderungen zu.

V. Rechtsgrundlagen

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

AGBauGB (Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S.692)

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

Aufgestellt:

Berlin, 20. Januar 2015

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

NAUMANN

SCHULTE

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat