

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

vom 15. Januar 2013

mit redaktionellen Änderungen vom 7. Juli 2013

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-36-2 VE

für das Grundstück Zillestraße 86

im Bezirk Charlottenburg – Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

I	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Stadträumliche Einordnung, Geltungsbereich	7
2.2	Historische Entwicklung	7
2.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	7
2.4	Verkehr und Erschließung	9
2.5	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	9
2.6	Natur und Landschaft	9
2.7	Eigentumsverhältnisse	13
3	Planerische Ausgangssituation	13
3.1	Raumordnung und Landesplanung	13
3.2	Flächennutzungsplan	14
3.3	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro 94)	14
3.4	Landschaftsplan Charlottenburger Innenstadt VII-L-5	16
3.5	Artenschutz	16
3.6	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	17
3.6.1	Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)	17
3.6.2	Stadtentwicklungsplan Zentren	17
3.6.3	Stadtentwicklungsplan Klima	17
3.6.4	Stadtentwicklungsplan Wohnen	18
3.6.5	Weitere Stadtentwicklungspläne	18
3.7	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	18
3.8	Festgesetzte Bebauungspläne	19
3.9	Benachbarte Bebauungspläne	19
3.10	Denkmalschutz	20
3.11	Baulasten und Grunddienstbarkeiten	20
3.12	Alllasten	20
II	PLANINHALT	21
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	21
2	Intention der Planung und wesentlicher Planinhalt	22
3	Vorhaben - „Wohnen“	23
4	Ergänzungsfläche – Allgemeines Wohngebiet	25
5	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	26
5.1	Geltungsbereich	26
5.1.1	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	26
5.1.2	Geltungsbereich des Vorhabenplans	27
5.2	Art der baulichen Nutzung	27
5.2.1	Vorhabengrundstück „Wohnen“	27
5.2.2	Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet	28
5.3	Maß der baulichen Nutzung	29

5.3.1	Baukörperfestsetzung	29
5.3.1.1	Vorhabengrundstück „Wohnen“	30
5.3.1.2	Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet	30
5.3.1.3	Grundfläche - Vorhabengrundstück „Wohnen“	30
5.3.1.4	Geschossfläche - Vorhabengrundstück „Wohnen“	31
5.3.1.5	Grundfläche - Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet	31
5.3.1.6	Geschossfläche - Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet	32
5.3.2	Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO	32
5.3.2.1	Vorhabengrundstück „Wohnen“	33
5.3.2.2	Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet	35
5.3.2.3	Städtebauliche Erforderlichkeit	36
5.3.2.4	Ausgleichende Umstände und Maßnahmen	38
5.3.2.5	Auswirkungen auf die Umwelt	38
5.3.2.6	Biotopflächenfaktor	39
5.3.2.7	Bedürfnisse des Verkehrs	40
5.3.2.8	Sonstige öffentliche Belange	40
5.3.3	Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen	40
5.3.3.1	Vorhabengrundstück „Wohnen“	41
5.3.3.2	Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet	42
5.3.4	Überschreitung der festgesetzten Oberkanten	43
5.4	Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß der Bauordnung Berlin (BauOBl)	44
5.4.1	Vorhabengrundstück „Wohnen“	44
5.4.2	Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet	47
5.5	Bauweise	48
5.5.1	Einteilung in Einzelgebäude	48
5.6	Dachneigung	49
5.7	Dachbegrünung	49
5.8	Weitere Festsetzungen	50
5.8.1	Flächen für Stellplätze und Garagen	50
5.8.2	Zulässige Nebenanlagen auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen“ im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	52
5.8.3	Ausschluss von Nebenanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	53
5.8.4	Bepflanzung / Wegebefestigung	54
5.8.5	Straßenverkehrsflächen	55
5.8.6	Luftreinhaltung	55
5.8.7	Außerkräfttreten von Rechtsvorschriften	55
6	Vorhabenplan	55
7	Durchführungsvertrag	56
III	AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	58
1	Auswirkungen auf die Allgemeinheit	58
2	Wohnungsangebot, Innenentwicklung	58
3	Gender Mainstreaming	59

4	Verkehrliche Auswirkungen	59
5	Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen	60
6	Auswirkungen auf den Haushalt	61
7	Auswirkungen auf die Umwelt	61
IV	VERFAHREN	62
1	Mitteilung der Planungsabsicht	62
2	Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	62
3	Unterrichtung der Öffentlichkeit	64
4	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	65
5	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	72
	RECHTSGRUNDLAGEN	85

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-36-2 VE umfasst das Grundstück Zillestraße 86, das nach den kriegsbedingten Zerstörungen der bis dahin vorhandenen gründerzeitlichen Bebauung, seit Ende der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts als öffentlicher Parkplatz genutzt wurde. Planungsrechtliche Grundlage für das Plangebiet stellte bisher der Bebauungsplan VII-36 vom 8. Juni 1957 dar, der den bestehenden Parkplatz Zillestraße als „Sonderzweckfläche Parkplatz“ festsetzte. Nachdem das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin im Mai 2007 für die Parkplatzfläche sowie das angrenzende Grundstück Wilmersdorfer Straße 28 / Zillestraße 80 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf VII-36-1 mit einer Angebotsplanung für eine Wohnbebauung gefasst hatte, sowie nach Durchführung der Verfahrensschritte zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde für das landeseigene Grundstück im Geltungsbereich (bisherige Parkplatzflächen Zillestraße 86) im Jahr 2010 ein Vergabeverfahren durchgeführt.

Aus dem Vergabeverfahren ging die Bauwert GmbH als zukünftige Grundstückseigentümerin hervor. Damit verbunden war das Erfordernis zur Abstimmung über die am Standort zu verfolgenden Planungsziele, was zu umfassenden Änderungen am Planinhalt einschließlich der Zuordnung der im Geltungsbereich nachzuweisenden Flächen die für die zukünftige Vergabe an eine Baugruppe führte.

Ergänzend wurde von der Bauwert GmbH ein Fassadenwettbewerb - mit dem Ziel am Gesamtbaukörper ablesbarer Einzelgebäude - durchgeführt. Die Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbs wird gleichfalls planungsrechtlich festgeschrieben.

Die erforderlich gewordenen Änderungen am seinerzeitigen Planinhalt mit der sich aus den vorliegenden Planungen ergebenden Loslösung vom ehemaligen planerischen Konzept einer Angebotsplanung führten zu Rahmenbedingungen, die eine Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfes VII-36-1 auch für die außerhalb des Vorhabengrundstücks liegenden Flächen – unter Einbeziehung des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 28 / Zillestraße 80 - unmöglich machten. Eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens VII-36-1 war daher nicht mehr zielführend. Mit Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 19. Juni 2012 erfolgte daher, als Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens VII-36-1.

Mit Datum vom 22. November 2011 ging beim Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung ein Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Flächen des Grundstücks Zillestraße 86 gemäß § 12 BauGB ein. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin ist dem Antrag nachgekommen und hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-36-2 VE für das Grundstück Zillestraße 86 beschlossen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-36-2 VE werden die geplanten Neubauvorhaben entlang der Zillestraße und der Gierkezeile als Blockrandbebauung errichtet. Sie stellen eine Neuinterpretation der im Ortsteil Charlottenburg traditionell vorhandenen Blockkanten mit parzellenbezogenen individuellen Fassadengestaltungen in zeitgemäßer Architektur und mit attraktiven Wohnangeboten dar.

Die geplanten Vorhaben waren auf Grundlage des bisher geltenden Planungsrechtes - Bebauungsplan VII-36 (festgesetzt 8. Juni 1957), der für das Grundstück Zillestraße 86 Parkplatznutzung festsetzte, wirksam in Verbindung mit den Regelungen der festgesetzten Bebauungspläne VII-141 und VII-A - nicht zulässig. Hieraus ergab sich nach § 1 Abs. 3 BauGB das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der die bisher geltenden Bebauungspläne in Teilbereichen ersetzt.

Der Bebauungsplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, um die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange, bezogen auf ein konkretes Vorhaben, abzuwägen. Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage und verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist.

Als geplanter Lückenschluss wird zwischen dem Vorhaben der Vorhabenträgerin, das auf der größeren Teilfläche des Grundstücks Zillestraße 86 (im Weiteren als Vorhabengrundstück „Wohnen“ bezeichnet) errichtet wird, und dem Bestandsgebäude Gierkezeile 12 ein weiteres Wohngebäude als Blockrandbebauung festgesetzt. Die Flächen für diese Planung werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Flächen außerhalb des Vorhabenplans in den Bebauungsplan VII-36-2VE einbezogen (im Weiteren als Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet (WA) bezeichnet), ebenso die angrenzenden Abschnitte der Zillestraße und der Gierkezeile bis zu deren Mitte. Insgesamt umfasst die überbaubare Fläche im Geltungsbereich ca. 1.700 m².

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-36-2 VE wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. (zur Erläuterung siehe Punkt IV 2).

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich in einem an die Wilmersdorfer Straße angrenzenden Block und damit in zentraler Innenstadtlage von Berlin im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf - Ortsteil Charlottenburg. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Fläche des Parkplatzes Zillestraße 86 Ecke Gierkezeile.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich (Vorhabengrundstück „Wohnen“ und Ergänzungsfläche – Allgemeines Wohngebiet) in einer Größe von 3.882 m² umfassen folgende Flurstücke: Gemarkung Charlottenburg, Flur 4: 1195, 1196 und 1197 (bisheriger Parkplatz).

2.2 Historische Entwicklung

Der Geltungsbereich gehört zum Siedlungskern Charlottenburgs zur Zeit der Stadtgründung um das Jahr 1705 mit gleichmäßig dimensionierten Blöcken beiderseits der Wilmersdorfer Straße und dem Gierkeplatz mit seinem zentral angelegten Kirchenbau. Hier entstanden zunächst niedrige, vorstädtisch geprägte Wohnhäuser.

Vor allem nach 1850 erfolgte auch im Gebiet beiderseits der Wilmersdorfer Straße grundstückswise eine Überformung der Bebauungsstruktur mit großen Mietshäusern. Die Wilmersdorfer Straße entwickelte sich mehr und mehr zur belebten Verkehrs- und Einkaufsachse. Noch heute sind der Stadtgrundriss sowie niedrige Einzelbauten aus der Gründungsphase vorhanden, überwiegend ist jedoch eine Blockrandbebauung mit fünf Altbaugeschossen sowie hohem Dach. Aufgrund von zum Teil erheblichen Kriegsschäden im Viertel wurden verschiedene Ruinen abgetragen und in den 1950er und 60er Jahren Neubauten mit nur fünf niedrigen Neubaugeschossen errichtet, die zu teilweisen Abweichungen von der überkommenen Blockrandstruktur führten (offene Blockecken und Vorgärten) .

Der heutige öffentliche Parkplatz Zillestraße umfasst sechs ehemalige Baugrundstücke, die in den 1890er Jahren mit gründerzeitlichen, fünfgeschossigen Wohngebäuden mit Seitenflügeln und Quergebäuden bebaut wurden. Die Gebäude wurden im zweiten Weltkrieg schwer zerstört, nur eines (Zillestraße 82, heutiger Kurzeitparkplatz) wurde zunächst wieder hergerichtet. Mitte der 1950er Jahre wurde die gesamte Fläche abgeräumt und auf der Grundlage des Bebauungsplans VII-36 (festgesetzt am 8. Juni 1957) in den 1960er Jahren der noch heute vorhandene Parkplatz angelegt.

2.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Parkplatz Zillestraße gehört stadtstrukturell zum traditionellen Bereich Alt-Charlottenburgs und ist der Lage nach überwiegend dem angrenzenden

Wohngebiet zuzurechnen. Der Parkplatz ist unbebaut, bietet insgesamt 145 Plätze und ist vor allem entlang seiner Grenzen an der Zillestraße und der Gierkezeile sowie entlang der Grenze zu den Hinterhäusern an der Wilmersdorfer Straße mit Bäumen bepflanzt.

Im Norden des Geltungsbereiches grenzen zwei fünfgeschossige Wohnungsbauten aus den 1950er Jahren an, die ca. fünf Meter tiefe Vorgärten zur Gierkezeile einhalten. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks Gierkezeile 12 wurde in den 1990er Jahren ein dreigeschossiges Bürogebäude errichtet, das Fenster auch nach Süden zum Plangebiet aufweist.

Westlich der Gierkezeile befindet sich ein früherer Krankenhausstandort, der verschiedene größere Einzelbaukörper umfasst, die jedoch trotz der insgesamt aufgelockerten Baustruktur des Standortes den städtebaulichen Block im Eckbereich von Gierkezeile und Zillestraße markieren. Südlich des Plangebiets an der Zillestraße sind zwei frühere Baugrundstücke als öffentlicher Spielplatz angelegt, zur Wilmersdorfer Straße hin folgt die traditionelle fünf- und sechsgeschossige Blockrandbebauung.

Östlich des Parkplatzes dominieren die beiden fünfgeschossigen Quergebäude der Wohn- und Bürohäuser Wilmersdorfer Straße 26 und 27, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden und der Abstand dieser Gebäude zur Grenze des Plangebiets beträgt nur sechs bis neun Meter. Das Gebäude Wilmersdorfer Straße 25 ist ein Nachkriegsbau ohne Quergebäude und besitzt zum Plangebiet hin einen tiefer liegenden Hof, der teilweise begrünt, aber wesentlich von einer Tiefgaragenanlage bestimmt wird.

Der Bereich östlich des Plangebiets wird von der Wilmersdorfer Straße als traditioneller Einkaufsstraße bestimmt. Die Zillestraße markiert den Übergang vom südlichen Abschnitt der Wilmersdorfer Straße mit überregionaler Funktion als Einkaufs- und Dienstleistungsbereich und der nördlichen Wilmersdorfer Straße mit diesbezüglich eher örtlicher Bedeutung. Im Eckbereich Zillestraße, Wilmersdorfer Straße befindet sich ein nur zweigeschossiges Gebäude mit einem Discountmarkt im Erdgeschoss und einem fensterlosen Obergeschoss, daneben an der Zillestraße eine Brachfläche mit den Überresten des Kellergeschosses der früheren Bebauung.

Die in der Umgebung vorherrschende Blockrandbebauung ist durch die unbebaute Fläche des Plangebietes großflächig unterbrochen, was als deutlich wahrnehmbare Zäsur wirkt. Die mittlerweile aufgewachsenen Bäume am Rand der Anlage mildern diesen Eindruck nur wenig. Der Parkplatz öffnet den Blockinnenbereich dem öffentlichen Zugang und den Verkehrsimmissionen.

2.4 Verkehr und Erschließung

Der Bereich um die Wilmersdorfer Straße ist insgesamt sehr gut in das übergeordnete System von Hauptverkehrsstraßen eingebunden und für den Individualverkehr erschlossen. Das Plangebiet Zillestraße liegt nur einen Block von der Kaiser-Friedrich-Straße und 2 Blöcke von der Bismarckstraße als überörtlicher Nord-Südverbindung bzw. Ost-Westverbindung entfernt. In ca. 500 m Entfernung verläuft als weitere überörtliche Ost-Westverbindung die Otto-Suhr-Allee. Auch die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Der U-Bahnhof Bismarckstraße (Linien Spandau - Rudow und Ruhleben - Pankow) liegt vom Plangebiet nur knapp 150 m entfernt. Der S- und Regionalbahnhof Charlottenburg sowie der U-Bahnhof Richard-Wagner-Platz in weiterer südlicher bzw. nördlicher Entfernung sind noch gut erreichbar. Hinzu kommen Buslinien insbesondere in der Kaiser-Friedrich-Straße (Flughafen Tegel - S+U Zoologischer Garten) und der Otto-Suhr-Allee (Spandau, Johannesstift - S+U Zoologischer Garten, und der ExpressBus Flughafen Tegel - S+U Zoologischer Garten).

Im Bereich der nahen Bismarckstraße verläuft die übergeordnete Radroute RR 3 (Innenstadt-Spandau), weiter nördlich der Spreeradweg mit Zufahrt am Schloss Charlottenburg.

2.5 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über Leitungen, die in den Straßenräumen verlegt sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgungskapazitäten für eine Intensivierung der Nutzung im Plangebiet ausreichend sind oder bedarfsgerecht ausgebaut werden können.

2.6 Natur und Landschaft

Geologie, Boden

Das Plangebiet liegt laut Karte 1.12.6, „Bodenfunktion – Leistungsfähigkeit der Böden“ (Ausgabe 2009) des Umweltatlas' in einem Bereich mit geringer Bodenfunktion. Der Bereich verfügt in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion über eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen – eine für diese Innenstadtlage typische Einstufung.

Die Versiegelung des Baublockes beträgt laut Karte 01.02, „Versiegelung“ (Ausgabe 2007) des Umweltatlas' 61-70 %. Der Versiegelungsgrad ist in den Nachbarblöcken überall höher. Der Parkplatz Zillestraße ist fast vollständig mit Pflasterungen versiegelt. Eine Ausnahme bilden lediglich die Baumscheiben mit jeweils geringen Abmessungen. Selbst der Abstandsstreifen mit Baumstandorten zur rückwärtigen Bebauung Wilmersdorfer Straße hin ist gepflastert.

Im Umweltatlas ist in der Karte 01.01 „Bodengesellschaften“ (Ausgabe 2009) vermerkt, dass die Gebäude im Plangebiet zum Teil auf Aufschüttungen stehen (Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina).

In der Karte 01.13 „Planungshinweise Bodenschutz“ des Umweltatlas' (Ausgabe 2008) ist das Plangebiet der Kategorie „Unerheblichkeitsbereich“ zugeordnet, d.h. über die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes hinaus sind keine zusätzlichen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Grundwasser

Im Berliner Urstromtal bilden die quartären Kiese und Sande einen über 50 m mächtigen Grundwasserleiter. Der Grundwasserstand im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt laut Grundwassergleichkarte (Umweltatlas, Karte 02.07, Ausgabe 2010) bei 31,0 m über NHN. Der Grundwasserflurabstand liegt laut Umweltatlas zwischen 4,0 und 7,0 m (Karte 02.07, Ausgabe 2010). Die Stellungnahme der Wasserbehörde des Landes Berlin vom 20.06.2008 bestätigt diese Werte und gibt den Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet mit ca. 4,0 m an. Beim Bau von Tiefgaragen ist daher mit einer Beeinflussung des Grundwassers (Grundwasserabsenkungen) zu rechnen.

Für den Block, in dem das Plangebiet liegt, gibt der Umweltatlas Berlin einen durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 61-70 % und eine geringe Grundwasserneubildungsrate von 150-200 mm/Jahr an (Karte 02.17, Ausgabe 2007). Dieser Wert stellt einen Durchschnittswert über alle versiegelten und unversiegelten Flächen des Blocks dar.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Umweltatlas „gering“ (Karte 02.16, Ausgabe 2004). Auf dem Grundstück beträgt die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 10-15 Jahre.

Bodenschutz/ Altlasten

Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster von Berlin als Altlastenverdachtsfläche aufgrund von Verfüllungen mit Trümmerschutt unter der Nummer 16689 registriert. Durch die fast vollständige Versiegelung ist gewährleistet, dass kein Schadstofftransport in das Grundwasser stattfindet.

1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und daraus resultierende Forderungen:

Eine Entsiegelung der Flächen ist hinsichtlich der Aktivierung der Bodenfunktionen positiv zu werten. Vor allem bei sensiblen Nutzungen (Spielplätze, Grünanlagen) ist jedoch durch Bodenuntersuchungen zu klären, ob schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen und ob Maßnahmen zur Schadensbeseitigung ergriffen werden müssen.

Vegetation und Arten

Im Bereich des Parkplatzes sind insgesamt 23 Laubbäume unterschiedlicher Größe vorhanden. 13 Bäume bilden, zusätzlich zu den Straßenbäumen, dichte Reihen unmittelbar entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zur Zillestraße und zur Gierkezeile. 6 ältere Bäume bilden eine dichte Reihe vor den Quergebäuden Wilmersdorfer Straße 26 und 27, vier stehen in der Fläche des heutigen Parkplatzes. Die Zillestraße besitzt entlang des Vorhabengrundstücks eine fast vollständige Baumreihe, in der Gierkezeile ist entlang des Vorhabengrundstücks und der Ergänzungsfläche jeweils ein Straßenbaum vorhanden.

Die Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Baumscheiben vollständig versiegelt. In der Karte 05.08 des Umweltatlas' („Biototypen“, Ausgabe 2009) ist die Fläche der Wohn- und Mischbebauung zugeordnet. Nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope sind nicht kartiert.

In den bestehenden Bäumen sind Niststätten von Höhlenbrütern nicht erkennbar. In den Brandwänden der angrenzenden Gebäude sind keine Öffnungen vorhanden. Somit sind keine Lebens-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vögel und gebäudebewohnender Fledermäuse feststellbar, so dass auch ein Vorkommen oder eine Beeinträchtigung geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG nicht angenommen werden muss.

Klima

Gemäß Umweltatlas (Karte 04.11.2 – „Planungshinweise Stadtklima“, Ausgabe 2009) ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bioklimatische Belastung mäßig, in Einzelfällen hoch (Bewertungskategorie „ungünstig“). Dieser Kategorie sind weite Teile der bebauten Blöcke in der Berliner Innenstadt zugeordnet. Der Bereich weist eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Als Maßnahmen werden keine weitere Verdichtung, eine Verbesserung der Durchlüftung und die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller Freiflächen sowie die Entsiegelung und ggf. die Begrünung von Blockinnenhöfen genannt.

Kennzeichnend für den Bereich sind hohe Mitteltemperaturen am Tage, eine sehr geringe Abkühlung der Temperaturen in den Abend- und Nachtstunden und eine hohe Schwülegefährdung. Die schlechten Wind- und Luftaustauschverhältnisse sind in den Karten 04.05 „Stadtklimatische Zonen“ (Ausgabe 2001) sowie 04.10.03 und 04.10.04 „Bodennahes Windfeld und Luftaustausch Gesamtstadt“ (Ausgabe 2009) dokumentiert, da der Luftaustausch und Kaltluftstrom mit „sehr gering“ eingestuft ist. Entsprechend muss z. T. von hohen Immissionsbelastungen ausgegangen werden.

Um eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erreichen, sind die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller vorhandenen und die Schaffung neuer Grün- und Freiflächen – auch kleiner Freiflächen – anzustreben.

Gemäß Karte 04.12 „Klimawandel“ (Ausgabe 2010) betrug das Jahresmittel der Anzahl der Tage mit Wärmebelastung zwischen 1971 und 2000 im Bereich des Vorhabens mehr als 18 Tage pro Jahr. Dies trifft auch für die nähere Umgebung zu.

Die Zunahme der Wärmebelastung 2021-2050 zu 1971-2000 wird sieben zusätzliche Tage zur mittleren Anzahl der Tage mit Wärmebelastung betragen und steigt in den Folgejahren weiter an.

Lufthygiene

Laut Umweltatlas (Karte 03.12.02.5 „Langjährige Entwicklung der Luftqualität für Stickoxyde (NO_x)“, Ausgabe 2011) betragen die Gesamtemissionen im Jahre 2005 20,0 bis 50,0 t/km² a. Die Verursachergruppen sind Verkehr und Hausbrand, wobei der Verkehr mit etwa 4/5 ausschlaggebend ist. Laut Karte 03.12.03.5 (Ausgabe 2011) ist die Belastung mit Stickoxyden (NO_x) durch den Hausbrand gering. Sie betragen 10,0 bis 20,0 t/km² a.

Hinsichtlich der Belastung durch Schwefeldioxide (SO₂) verhält es sich laut der Karten 03.12.07.4 und 03.12.09.4, Ausgabe 2011 mit 5,0-10,0 t/km² a Emissionen Hausbrand und ≤ 0,1 t/km² a Emissionen Verkehr umgekehrt.

Lärm

Die strategischen Lärmkarten Berlins (Ausgabe 2008, Umweltatlas Karten 07.05.14 und 07.05.15) zeigen, dass die Gesamt-Lärmbelastung aus dem Verkehr (Summe Flug-, Kfz- und Schienenverkehrslärm) entlang Kaiser-Friedrich-Straße mit einem Tag-Abend-Nacht-Index L_{DEN} von mehr als 70 dB(A) und einem Nacht-Index L_{Night} von mehr als 60 dB(A) sehr hoch ist, jedoch in den Nebenstraßen sehr schnell abnimmt.

An der Zillestraße, an der Gierkezeile und entlang der Wilmersdorfer Straße ist ein Tag-Abend-Nacht-Index L_{DEN} von 50-55 dB(A) bzw. unter 50 dB(A) sowie ein Nacht-Index L_{Night} von 45-50 dB(A) bzw. unter 45 dB(A) verzeichnet.

Die DIN 18005 enthält die maßgeblichen schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, die jedoch der Abwägung im Rahmen der Bebauungsplanung unterliegen. Für die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen ist der Schutzanspruch für allgemeine Wohngebiete anzusetzen. Die DIN 18005 enthält für allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für die Nacht (22 bis 6 Uhr) kann somit

geringfügig überschritten werden. Für den Tagwert ist ein direkter Vergleich mit dem Tag-Abend-Nacht-Index der strategischen Lärmkarte nicht möglich.

Ortsbild

Bestimmend für das Ortsbild in der Zillestraße und der Gierkezeile ist vorrangig eine fünf- und sechsgeschossige Blockrandbebauung. Sie ist jedoch in verschiedenen Teilbereichen unterbrochen und weist in der Gierkezeile teilweise keine durchgängige Flucht auf. Südlich des Plangebiets an der Zillestraße sind zwei frühere Baugrundstücke dauerhaft als öffentlicher Spielplatz angelegt, nördlich an der Gierkezeile springen die Baukörper der angrenzenden fünfgeschossigen Wohnungsbauten der Wiederaufbauphase um 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurück. Westlich der Gierkezeile befindet sich ein früherer Krankenhausstandort mit einer aufgelockerten Baustruktur, zwei markante Einzelgebäude dieses Komplexes markieren die Flucht zur Gierkezeile und den Eckbereich zur Zillestraße. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine als Parkplatz genutzte Freifläche, die eine großflächige Lücke innerhalb der ansonsten weitgehend geschlossenen städtebaulichen Struktur des Viertels darstellt. Durch Straßenbäume, verschiedenste Bäume auf dem Parkplatz und den angrenzenden Grundstücken ergibt sich ein vergleichsweise dichter Grünbestand.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Ein Kaufvertrag zwischen Liegenschaftsfonds und Vorhabenträgerin über die bisherigen landeseigenen Flächen des künftigen Vorhabenbereichs ist geschlossen, die Grundstücksbildung befindet sich im Verfahren.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-36-2 VE ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche erfolgen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, der bauliche Bestand in vorhandenen Siedlungsbereichen soll erhalten und ggf. umgestaltet werden, es sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt nach den zeichnerischen Festlegungen des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von

Siedlungsflächen auf der Ebene der Landesplanung grundsätzlich ermöglicht wird und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich.

Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale erfolgen, Ziel ist eine räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des im LEP B-B festgelegten städtischen Kernbereichs (Umfeld Wilmersdorfer Straße / Kantstraße).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche des Typs W 1, entsprechend einer traditionellen Blockrandbebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,5 dar.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem bereits im Bebauungsplanverfahren immissionsmindernde Maßnahmen festgesetzt werden sollen, da eine hohe Nutzungsintensität und hohe Emissionen vorprägend sind.

3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung in Grundzügen dar. Es enthält Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.

Das Landschaftsprogramm ist eine fachbezogene Informationsquelle und umfasst übergeordnete Zielsetzungen für das Land Berlin, aus der fachbezogenen Ziele in die Abwägung des Bebauungsplans einfließen. Planungen auf örtlicher Ebene können hieraus nicht unmittelbar abgeleitet werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-36-2 VE und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt/ Umweltschutz

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt den gesamten Innenstadtbereich als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dar. Als Planungsziele werden dargestellt:

- Emissionsminderung,
- Erhaltung von Freiflächen,
- Erhöhung des Vegetationsanteils
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Für die geplanten Nutzungen im Siedlungsgebiet werden die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtungen, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme als vordringliche Maßnahmen gefordert.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe I dar. Zur Verbesserung der Freiraumversorgung werden für öffentliche, halböffentliche und private Freiräume die folgenden umfangreichen Sofortmaßnahmen formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Wohnumfeldverbesserung auf Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großsiedlungen.

Landschaftsbild

Im Teilplan Landschaftsbild ist das Plangebiet dem Innenstadtbereich zugeordnet, für den folgende Maßnahmen aufgeführt werden:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen,

- Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Arten- und Biotopschutz zählt das Plangebiet zum städtischen Innenstadtbereich mit folgenden Maßnahmen:

- 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 baulicher Verdichtung,
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

3.4 Landschaftsplan Charlottenburger Innenstadt VII-L-5

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-36-2 VE gilt der am 12. Dezember 2000 festgesetzte Landschaftsplan VII-L-5 (GVBl. S. 527), der Vorgaben insbesondere zur Qualität von Außenanlagen bei Neubauten in Bezug auf ihren Beitrag zum Naturhaushalt macht. Hierzu werden Biotopflächenfaktoren (BFF) festgesetzt, die auf den Baugrundstücken mindestens erreicht werden müssen. Der Biotopflächenfaktor ist ein quantitativer Kennwert, der das Verhältnis von naturhaushaltwirksamen Flächen zur gesamten Grundstücksfläche benennt. Dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer ökologischen Wertigkeit Anrechnungsfaktoren zugeordnet. Mit der Festsetzung des Biotopflächenfaktors wird erreicht, dass in dem überwiegend durch Bebauung geprägten Gebiet die ökologische Situation verbessert werden kann, z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung, durch Reduzierung der versiegelten Flächen und durch Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wege, Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen.

Für die Neubebauung im Bereich der Wilmersdorfer Straße gilt ein Ziel-Biotopflächenfaktor von mindestens 0,6. Die bisherige öffentliche Parkplatzfläche Zillestraße, d.h. der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ist von den Festsetzungen des Landschaftsplans ausgenommen; hier kann der Biotopflächenfaktor 0,3 bis 0,6 lediglich analog herangezogen werden.

3.5 Artenschutz

Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz (Zugriffsverbote § 42 Abs.1 BNatSchG) sind unabhängig von den Vorschriften zur Eingriffsregelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu beachten.

3.6 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

3.6.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Der Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ (StEP Verkehr 2025, März 2011) trifft für das Plangebiet und sein Umfeld folgende Aussagen:

Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2011:

Die im Süden verlaufende Bismarckstraße wird als großräumige Straßenverbindung eingestuft (Stufe I). Die westlich des Plangebiets verlaufende Kaiser-Friedrich-Straße und die im Norden gelegene Otto-Suhr-Allee werden als übergeordnete Straßenverbindung klassifiziert (Stufe II). Die östlich gelegene Richard-Wagner-Straße gilt als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung).

Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025:

Die Bismarckstraße und die Otto-Suhr-Allee werden im Jahr 2025 als besondere örtliche Straßenverbindung in der Innenstadt klassifiziert. Die Darstellungen der Kaiser-Friedrich-Straße und der Richard-Wagner-Straße entsprechen denen in der zuvor benannten Bestandskarte.

Konzept Parkraumbewirtschaftung Bestand 2010 / Erweiterungspotenziale:

Das Plangebiet liegt in der Gebietskulisse für potenzielle Erweiterungen der Parkraumbewirtschaftung.

3.6.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3, April 2011) befindet sich das Plangebiet am Rande eines zentrentragenden Stadtraums mit hoher bzw. höchster Urbanität nördlich des Zentrumsbereichskerns „City-West (Wilmerdorfer Straße)“. Für den Zentrumsbereich wird ein Handlungsbedarf mit geringer Dringlichkeit im Bezug auf die Einzelhandelsstruktur und mit mittlerer Dringlichkeit in städtebaulicher Hinsicht gesehen.

3.6.3 Stadtentwicklungsplan Klima

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, Mai 2011) wird das Bioklima des Plangebiets ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt sowohl tags, als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Belastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird (Karten 01 und 02), so dass ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet und seinem Umfeld gesehen wird (Karte 03).

Bezogen auf Grün- und Freiflächen sowie Stadtbäume im Siedlungsbereich besteht eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer (Karte 04), so dass diesbezüglich prioritärer Handlungsbedarf gesehen wird (Karte 05). Als Maßnahme zur

bioklimatischen Entlastung wird das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen benannt (Karte 06).

In der Analysekarte 07 „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation und hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Der Stauraum in der Mischkanalisation soll hier erweitert und optimal bewirtschaftet werden (Karte 10).

Der StEP Klima stellt anhand verschiedener Stadtstrukturtypen die jeweiligen Anpassungspotenziale hinsichtlich des Bioklimas dar (S. 41, Abb. 13). Die Umgebung des Plangebietes ist dem Typ „Blockbebauung Gründerzeit mit Seiten- und Hintergebäuden“ zuzuordnen. Für diesen Typ werden die folgenden Maßnahmen benannt:

- Anpassungspotenzial hoch: Albedo erhöhen (d.h. Verwendung hellerer Farben bei den Oberflächen von Fassaden, Dächern und befestigten Flächen), gesamte Fassaden begrünen;
- Anpassungspotenzial mittel: Entsiegeln, fensterlose Giebelwände begrünen, Dächer begrünen;
- Anpassungspotenzial gering: Bäume pflanzen.

Sowohl die Erhöhung der Albedo, als auch die Entsiegelung sind angesichts ihrer Wirksamkeit zu empfehlen.

3.6.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen, Juni 1999) sieht die Innenentwicklung im Vordergrund einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des weiterhin bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen und durch Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnort gesichert und qualifiziert werden. Diese Zielsetzung liegt auch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-36-2 VE zugrunde.

3.6.5 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die sonstigen Stadtentwicklungspläne enthalten keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 die Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen. Im Entwurf des Nutzungskonzeptes der BEP ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-36-2 VE ein Wohngebiet W1 mit einer Geschossflächenzahl über 1,5 dargestellt. Die Festsetzungen des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-36-2 VE entsprechen somit den Darstellungen des BEP.

3.8 Festgesetzte Bebauungspläne

Planungsrechtliche Grundlage für das Plangebiet ist der **Bebauungsplan VII-36** vom 8. Juni 1957, der den bestehenden Parkplatz auf dem Grundstück Zillestraße 86 als „Sonderzweckfläche Parkplatz“ festsetzt.

Durch den **Bebauungsplan VII-141**, Teil 2, vom 14. Oktober 1968, der verschiedene Bebauungspläne ergänzt, wurde die Planergänzungsbestimmung 4 ("Bei Wohngebäuden an Eigentumsgrenzen sind, unbeschadet privater Rechte Dritter, Traufüberstand und Fenster zum Nachbargrundstück zulässig.") aufgehoben.

Mit dem **Bebauungsplan VII-A** vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmung der Baunutzungsverordnung (BAuNVO) vom 26. November 1968 umgestellt.

3.9 Benachbarte Bebauungspläne

Auch für die nördlich angrenzenden Grundstücke Gierkezeile 12 und 14 gilt der **Bebauungsplan VII-36** vom 8. Juni 1957. Zulässig sind fünf geschossige Wohngebäude; zur Gierkezeile wird ein Vorgarten mit einer Tiefe von 5,0 m vorgeschrieben. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze werden jeweils zweigeschossige gewerbliche Bauten zugelassen. Den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-36 lag die Bauordnung von Berlin von 1929, zuletzt geändert 1949 zugrunde. Die bestehenden Wohngebäude und das Bürogebäude im Hof Gierkezeile 12 wurden im Wesentlichen diesen Vorgaben entsprechend errichtet.

Den Eckbereich mit der Wilmersdorfer Straße setzt der Bebauungsplan VII-36 als „geschütztes Gebiet“ im Sinne der Bauordnung 1929 fest. Das „geschützte Gebiet“ ist nach heutigen Maßstäben ein Gebiet mit Mischgebietscharakter, in dem neben dem Wohnen auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die aber das Wohnen nicht stören dürfen. Entlang der Wilmersdorfer Straße wurden für das Gebäude über eine Baukörperfestsetzung sechs Geschosse zugelassen. Im Erdgeschoss ist eine sechs Meter tiefe Kolonnade festgesetzt, in der der Gehweg geführt werden sollte, um die Fahrbahn der Wilmersdorfer Straße verbreitern zu können.

Zu den **Bebauungsplänen VII-141**, Teil 2, vom 14. Oktober 1968, sowie **VII-A** vom 9. Juli 1971 siehe oben.

Der Bereich beiderseits der Wilmersdorfer Straße nördlich der Spielhagenstraße mit Ausnahme der Grundstücke Wilmersdorfer Straße 28,

Ecke Zillestraße 80 (Discountladen) sowie Zillestraße 86 (Parkplatz) liegt im Geltungsbereich des mit Datum vom 15. Mai 2006 festgesetzten Bebauungsplans **VII-B7**, der im Wesentlichen die im Baunutzungsplan als Wohn- und Mischgebiete festgesetzten Bereiche als allgemeines Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung 1990 festsetzt.

3.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-36-2 VE befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale.

Die Gebäude des westlich gegenüber an der Gierkezeile gelegenen ehemaligen städtischen Krankenhauses stehen unter Denkmalschutz.

3.11 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten

Für das im Geltungsbereich liegende Grundstück sind in der Abteilung II der Grundbuchblätter keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.

Baulasten

Für das Grundstück im Geltungsbereich liegen keine Baulasten vor. Aufgrund der fehlenden Brandwand des rückwärtigen Gebäudes Gierkezeile 12 (Fenster nach Süden zum Parkplatz) ist eine Baulasteintragung oder eine Hochbauten beschränkende Festsetzung im Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich des allgemeinen Wohngebiets erforderlich. Gemäß Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Tiefbauamt Charlottenburg-Wilmersdorf, und dem Eigentümer des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 26 besteht zugunsten der Mieter und des Eigentümers des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 26 ein Zugangsrecht über den Parkplatz diesem Grundstück. Der Vertrag wurde unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs geschlossen und steht daher den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

3.12 Altlasten

Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster von Berlin als Altlastenverdachtsfläche aufgrund von Verfüllungen mit Trümmerschutt unter der Nummer 16689 registriert.

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit dem Ziel, Flächenpotentiale für den Wohnungsbau zu aktivieren, wurde im Jahre 2006 vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin die städtebauliche Entwicklung im Bereich Zillestraße in den Blick genommen. Das bisher als Parkplatz genutzte Grundstück Zillestraße 86 wird aus stadtplanerischer Sicht als potentieller Standort für den Wohnungsbau betrachtet. Dieser Einschätzung wurde im Ausschuss für Bauleitplanung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf am 29. März 2006 zugestimmt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die gemeinsame Landesplanungsabteilung wurden über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert.

Im Frühjahr 2007 wurde eine Untersuchung zur Funktion der landeseigenen Stellplatzanlagen Schillerstraße und Zillestraße und deren Eignung für eine städtebauliche Entwicklung der Standorte durchgeführt. Auf Grundlage des Ergebnisses wurden vom Ausschuss für Bauleitplanung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf eine Aufgabe der Stellplatznutzung und eine städtebauliche Aufwertung des Standortes Zillestraße befürwortet. Am 29. Mai 2007 beschloss das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf die Aufstellung des Bebauungsplans VII-36-1 für den Bereich des Parkplatzes Zillestraße 86 und den Eckbereich mit den Grundstücken Wilmersdorfer Straße. 28 / Zillestraße 80. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde anhand von unterschiedlichen Bebauungskonzepten durchgeführt.

Im Zuge der Auswertung der Beteiligungsverfahren und der Meinungsbildung zum weiteren Bau- und Nutzungskonzept wurde am 18. September 2008 von der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen, bei der Veräußerung der landeseigenen Parkplatzfläche ein Viertel der Fläche für eine Baugruppe vorzuhalten. Im Folgenden wurde auf der Grundlage einer der Bebauungsvarianten - Blockrandbebauung entlang der Straßen mit einem zusätzlichen Gebäude im Hofbereich - ein entsprechendes Flurstück (Nr. 1196) für die Vergabe an eine Baugruppe im rückwärtigen Bereich gebildet.

Nach durchgeführtem Vergabeverfahren des Liegenschaftsfonds für die landeseigenen Flächen mit Ausnahme des zukünftigen Baugruppenanteils - Flurstück Nr. 1196 - im Jahr 2010 wurde im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin Bauwert GmbH, das vorgenannte Konzept dahingehend modifiziert, die Bebauung des Blockinnenbereichs nicht weiter zu verfolgen und stattdessen die für die Baugruppe vorgesehene Fläche am Nordrand des Geltungsbereichs in gleicher Größe und mit einem Baukörper im

Blockrand vorzusehen (entspricht der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Fläche). Ferner wurde vereinbart, den zukünftigen Baukörper im Bereich des Vorhabengrundstücks in Form von fünf Einzelgebäuden zu planen, um die für die Umgebung typische Struktur und gebäudeweise Gestaltung für die Neubebauung aufzugreifen. Hierzu wurde 2010 ein Gutachterverfahren mit verschiedenen Architekturbüros durchgeführt und für die weitere Bearbeitung der 5 Gebäude je ein Teilnehmer ausgewählt.

Die vorgenommenen Änderungen am seinerzeitigen Planinhalt und die sich aus den Planungen ergebende Loslösung vom ehemaligen planerischen Konzept einer Angebotsplanung führte zu Rahmenbedingungen, die eine Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfes VII-36-1 auch für die außerhalb des Vorhabengrundstücks liegenden Flächen – unter Einbeziehung des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 28 / Zillestraße 80, unmöglich machten.

Mit Datum vom 22. November 2011 ging beim Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung ein Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Flächen des Grundstücks Zillestraße 86 gemäß § 12 BauGB ein.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin ist dem Antrag nachgekommen. Nach erfolgter Einstellung des Bebauungsplanverfahrens VII-36-1 erfolgte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-36-2 VE für das Grundstück Zillestraße 86.

2 Intention der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bereich beiderseits der Wilmersdorfer Straße ist überwiegend durch gründerzeitliche Wohngebäude geprägt, die fünf altbautypisch hohe Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss aufweisen. Eingestreut finden sich eine Reihe sehr kleiner Gebäude als Relikte der ursprünglichen Bebauung Alt-Charlottenburgs, mit zwei und zum Teil mit nur einem Geschoss sowie hohem Schrägdach. Dort wo Kriegszerstörungen einen Neubau erforderlich machten, sind in den 1950er und 60er Jahren sehr häufig fünfgeschossige Gebäude entstanden, später auch Gebäude, die mit sieben und acht Geschossen die gründerzeitliche Höhenentwicklung aufgreifen. In dieser über einen weiten Bereich sehr geschlossenen Bebauungsstruktur stellt das Plangebiet zusammen mit umliegenden Flächen und Gebäuden eine deutlich wahrnehmbare, großflächige Zäsur, in Form einer Aufreihung von Baulücken dar.

So ist der Parkplatz Zillestraße gänzlich unbebaut, eine Brachfläche an der Zillestraße schließt östlich an und auch der Eckbereich mit der Wilmersdorfer Straße ist nur zweigeschossig und eher provisorisch bebaut. Gegenüber dem Plangebiet, südlich der Zillestraße liegen zwei ehemalige

Bauparzellen, die dauerhaft als öffentlicher Spielplatz gewidmet sind. Westlich gegenüber an der Gierkezeile liegt ein historischer Krankenhausstandort, der mit Einzelgebäuden traditionell eine offene Baustruktur zeigt und eine besondere Bauform im Viertel darstellt. Weiter westlich findet sich südlich der Zillestraße ein ausgedehnter gewerblicher Standort mit eingeschossigen Hallen.

Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, durch eine Blockrandbebauung im Eckbereich Zillestraße / Gierkezeile die traditionelle Bebauungsstruktur wiederherzustellen und einen zeitgemäßen Beitrag für die Fortentwicklung des Stadtbildes von Alt-Charlottenburg zu leisten. Durch die Ausdehnung des bisherigen Parkplatzes mit knapp 130 m Länge entlang der Straßen Zillestraße und Gierkezeile und durch die exponierte Ecksituation kann dieses Ziel mit der Planung im Bereich des Bebauungsplanes VII-36-2 VE wirksam verfolgt werden. Während etwa der gegenüberliegende Spielplatz oder der gegenüberliegende denkmalgeschützte, ehemalige Krankenhausstandort auch langfristig nicht zu einer Ergänzung der Bebauungsstruktur Alt-Charlottenburgs beitragen können und die übrigen genannten Baulücken durch Privateigentum und Bestandsnutzungen nur schwer für eine städtebauliche Neuordnung zu aktivieren sind, kann durch den Bebauungsplan VII-36-2 VE ein in der räumlichen Ausdehnung deutlich wahrnehmbarer Baustein zur Rekonstruktion der Stadtstruktur planungsrechtlich vorbereitet und durch den Vorhaben- und Realisierungsbezug in absehbarer Zeit auch umgesetzt werden.

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des Vorhabengrundstücks „Wohnen“ und der Ergänzungsfläche - WA sind als weitere Anliegen die Bereitstellung eines zusätzlichen Angebotes an zeitgemäßem Wohnraum, die Aufwertung der Straßenräume durch raumbildende Fassaden sowie der Schutz des Blockinnenbereichs und der rückwärtigen Teile der Bebauung im übrigen Teil des Blocks vor Immissionen verbunden. Mit der geplanten Vergabe einer Teilfläche der bisherigen Parkplatzfläche an eine Baugruppe (Ergänzungsfläche – WA), ist die Absicht verbunden, diese Form der Eigentumbildung und des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens auch als belebendes Element im Bereich Alt-Charlottenburg wirksam werden zu lassen.

Grundsätzlich werden mit dem vorliegenden Vorhaben der Innenentwicklung auch Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt.

3 Vorhaben - „Wohnen“

Die Fläche des Vorhabengrundstücks „Wohnen“ für die von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnbauvorhaben umfasst mit einer Größe von 3.037 m² den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs. Vorgesehen

ist eine Bebauung in geschlossener Bauweise entlang der Gierkezeile mit ca. 44,0 m und entlang der Zillestraße mit ca. 67,0 m Länge. Im Bereich der Parzellen A - D sind sechs Vollgeschosse mit einer zulässigen Höhe der Oberkante von 57, 2 m über NHN zulässig. Bis zu einer zulässigen Oberkante von 60.5 m über NHN ist ein Staffelgeschoss ohne Vollgeschosscharakter, das straßenseitig um mindestens 2,0 m gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt sein muss, zulässig. Für die anschließende Parzelle E wird aufgrund des Anbaus an die nördliche Brandwand des Gebäudes auf dem Grundstück Wilmersdorfer Straße 27 eine gesonderte Regelung notwendig. Die straßenseitige Zurückstaffelung des Baukörpers um 2,0 m wird aber von den Parzellen A-D bis zur Grundstücksgrenze Zillestraße 80 und damit unter Einbeziehung der Parzelle E weitergeführt. Die Anpassung der Parzelle E erfolgt hofseitig. Das zulässige siebte Geschoss mit einer zulässigen Oberkante von 60,5 m über NHN muss hier um mindestens 1,5 m gegenüber der rückwärtigen Hauptfassade zurückversetzt werden. Der Anbau an die Brandwand (Wilmersdorfer Straße 27) soll abgestaffelt erfolgen. Dabei werden im Anschlussbereich zur Brandwand mit einer zulässigen Oberkante von 57,2 m über NHN und damit in höhengleicher Fortführung der sechsgeschossigen Bereiche auf den Parzellen A-D, sechs zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Zur westlichen Gebäudeaußenkante erfolgt im Anschlussbereich eine Abstufung in einer Tiefe von 2,5 m. Hier werden fünf Vollgeschosse bis zu einer zulässigen Oberkante von 54,4 m über NHN festgesetzt. Im Eckbereich Gierkezeile / Zillestraße wird von der Rückstaffelung abgewichen. Um eine besondere Betonung des Eckbereiches zu erlangen, kommt es in diesem Abschnitt zu einer vertikalen Fortführung der Gebäudeaußenkante geringfügig bis über das oberste Geschoss hinaus. Über die Festsetzung der zulässigen Höhe der Oberkanten der Gebäude wird sichergestellt, dass sich die geplante Blockrandbebauung in ihrer Höhenentwicklung an die diesbezüglichen Strukturen in der Umgebung des Geltungsbereiches einfügt.

Für die Blockrandbebauung ist eine Gebäudetiefe von 14,5 m vorgesehen. In der Zillestraße wird - entsprechend der vorhandenen Gebäudefluchten entlang der übrigen Bereiche der Zillestraße - direkt an die Straßenflucht angebaut, in der Gierkezeile ist ein Vorgartenbereich mit 5,0 Meter Tiefe festgesetzt, der die Flucht der Gebäude Gierkezeile 12 und 14 aufnimmt.

Bei der Neubebauung ist die Errichtung von fünf Gebäuden vorgesehen, die durch die von unterschiedlichen Architekten entworfenen individuellen Fassaden geprägt sein werden. Die Breite der Parzellen zwischen 13 und 20 m orientiert sich an den traditionellen Grundstücksbreiten im Quartier Alt-Charlottenburg. Auf dem Vorhabengrundstück werden entsprechend der vorliegenden Planung 72 Wohneinheiten entstehen.

Der Innenbereich des Blockes wird zugunsten einer großzügigen, zusammenhängenden Grünfläche von oberirdischen Bauten weitgehend

freigehalten. Hier werden Gartenanlagen angelegt sowie die gemäß BauOBln erforderlichen Standplätze für Fahrräder angeordnet. Die vorhandenen sechs Bäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze werden erhalten.

Sowohl zur nördlich angrenzenden Ergänzungsfläche – WA als auch zum östlichen Nachbargrundstück Zillestraße 80 sind Brandwände vorgesehen, an die mit dortigen Vorhaben künftig jeweils angeschlossen wird, was eine Arrondierung des städtebaulichen Blockes gewährleistet.

Die Gebäude mit der Bezeichnung A bis E grenzen an öffentliche Straßen an. Die Erschließung zu den Einzelgebäuden erfolgt unmittelbar von der Zillestraße und der Gierkezeile aus, zum Hofbereich werden insbesondere für Radfahrer sowie den Transport von Müllbehältern, wo erforderlich, zusätzliche Durchgänge zwischen Straße und Hof angelegt (TF Nr. 6 und Nr. 10).

Stellplätze für Pkw werden in einer Tiefgarage mit 66 Plätzen für alle Einzelgebäude gemeinsam angelegt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über eine entsprechende Festsetzung geregelt, zwingend an der nördlichen Grenze zur Ergänzungsfläche - WA, von der Gierkezeile aus.

4 Ergänzungsfläche – Allgemeines Wohngebiet

Eine nördlich des Vorhabengrundstücks gelegene Teilfläche der bisherigen Stellplatzanlage an der Gierkezeile in einer Größe von 845 m² wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Fläche außerhalb des Vorhabenplans in den Bebauungsplan einbezogen, da beide Teilflächen in einem engen städtebaulichen und räumlichen Zusammenhang stehen. Das künftige Wohnbaugrundstück wird einen Lückenschluss zwischen dem Vorhaben – „Wohnen“ - der Vorhabenträgerin und dem Bestandsgebäude Gierkezeile 12 ermöglichen. Dies ist städtebaulich erforderlich, um eine durchgängige Blockrandbebauung zu vorzubereiten.

Mit den Festsetzungen für das Gebäude der Ergänzungsfläche werden, in Fortführung der auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen“ festgesetzten Höhenentwicklung ebenfalls sechs Geschosse sowie ein siebtes, als Staffelgeschoss ausgebildetes Geschoss ermöglicht, das straßenseitig um mindestens 2,0 m gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt wird und einen Abstand von 7,6 m zum nördlich vorhandenen Gebäude Gierkezeile 12 einhält. Aufgrund der unterschiedlichen Bautiefen des Bestandsgebäudes und der geplanten Bebauung der Vorhabenträgerin wird der bauliche Anschluss auf dem Baugruppengrundstück durch einen Rücksprung der hofseitigen Außenwand um 2,5 m erfolgen. Auf dem zukünftigen Grundstück der Baugruppe ist die Realisierung eines Baukörpers mit ca. 12 – 14 Wohneinheiten möglich.

Für die Anlage einer Tiefgarage mit ihrer Zufahrt und weiterer Nebenanlagen wird mittels zeichnerischer Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 die Unterbauung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche bis zu Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht, was eine Realisierung von elf Stellplätzen ermöglicht.

Die rückwärtige nicht überbaubare Grundstücksfläche werden analog zum Vorhabengrundstück „Wohnen“ von oberirdischen Bauten freigehalten und als Gartenanlage gestaltet (TF. 14). Es ist in Übereinstimmung mit einem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf zur entsprechenden anteiligen Vergabe zur Veräußerung bestimmter landeseigener Grundstücke vorgesehen, diese Fläche an eine Baugruppe zu vergeben und damit private Initiativen zur Schaffung von Wohnraum zu unterstützen.

5 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

5.1.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-36-2 VE zu entwickelnde Baugebiet umfasst die gesamte Grundstücksfläche des bisherigen Parkplatzes Zillestraße 86, Ecke Gierkezeile und setzt sich zusammen aus der Teilfläche des Vorhabengrundstücks „Wohnen“ mit einer Fläche von 3.037 m² und der Teilfläche der Ergänzungsfläche - WA mit einer Fläche von 845 m².

Die Teilfläche des Vorhabengrundstücks „Wohnen“ dient der Errichtung des Vorhabens der Vorhabenträgerin und ist daher zugleich Gegenstand des Vorhabenplans. Der Geltungsbereich umfasst mit der Ergänzungsfläche - WA ferner einen ca. 18 m breiten Streifen im Norden des bisherigen Parkplatzes, auf dem ein weiteres Wohngebäude als Lückenschluss zwischen dem Vorhaben der Vorhabenträgerin und dem Bestandsgebäude Gierkezeile 12 ermöglicht wird, sowie Teilflächen der angrenzenden Zillestraße und der Gierkezeile. Diese Flächen werden als sonstige Flächen im Sinne von § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Die Einbeziehung der Straßenflächen bis zur Straßenmitte dient formal dem möglichen Anschluss an weitere, bestehende oder künftig aufzustellende Bebauungspläne.

Die Einbeziehung der Grundstücke Gierkezeile 12 und 14 und des Eckgrundstücks Wilmersdorfer Straße 28 /Zillestraße 80, die ebenfalls im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans VII-36 liegen, in das

vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren, ist aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse nicht möglich und auch nicht erforderlich, da hier Änderungen der bestehenden Festsetzungen nicht geplant sind.

5.1.2 Geltungsbereich des Vorhabenplans

Der Geltungsbereich des Vorhabenplans wird, entsprechend der hierin ausschließlich enthaltenen Festsetzungen in Bezug auf die Planungen der Vorhabenträgerin, durch die Fläche des Vorhabengrundstücks mit der Bezeichnung „Wohnen“ gebildet.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Vorhabengrundstück „Wohnen“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-36-2 VE setzt für den Teilbereich des bestehenden Parkplatzes Zillestraße, Ecke Gierkezeile, der zugleich der Bereich des Vorhabenplans ist (Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“), kein Baugebiet nach BauNVO fest, sondern definiert positiv durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die auf dem Vorhabengrundstück allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO eröffnen. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig.

Allgemeine Zulässigkeit

Gemäß dem Antrag der Vorhabenträgerin werden die neu zu errichtenden Gebäude eine Wohnnutzung aufweisen sowie über dem Wohnen dienende Nebenanlagen wie Tiefgaragen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder verfügen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 vorrangig Wohnungen allgemein zugelassen.

Im näheren Umkreis dominiert ebenfalls das Wohnen, sodass die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Konflikte mit der Umgebung sind daher nicht zu erwarten.

Im ersten und im zweiten Vollgeschoss werden neben der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen Räume für freie Berufe allgemein zugelassen. Entsprechende Nutzungen haben in der Regel keine störenden Auswirkungen auf das Wohnen und stellen dadurch eine ergänzende Nutzungskomponente dar. So besteht die Möglichkeit, dass freiberuflich Tätige, die in dem Gebäude wohnen, einzelne Einheiten auch als Praxis bzw. Büro nutzen können. Eine Störung der Wohnnutzung würde jedoch eintreten, wenn Räume für freie Berufe in erheblichem Umfang eingerichtet würden und es dadurch zu einem verstärkten Publikumsverkehr in Treppenhäusern kommen würde. Aus diesem Grund werden die Räume für freie Berufe auf das erste und zweite Vollgeschoss beschränkt. Die oberen Geschosse des Gebäudes bleiben dadurch ausschließlich dem Wohnen

vorbehalten. Die Beschränkung der Zulässigkeit der Räume für freie Berufe auf das erste und zweite Vollgeschoss führt zu einer der Hauptnutzung – dem Wohnen – untergeordneten Bedeutung. Planungsziel ist es, das innerstädtische Wohnen zu stärken. Eine schleichende Tertiärisierung, bei der die Wohnungen zu einem großen Teil in Räume für freie Berufe umgewandelt werden, soll insbesondere in den oberen Geschossen verhindert werden.

Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 im ersten Vollgeschoss der Gebäude zulässig sein. Diese Nutzungen erweitern das in innerstädtischen Wohngebieten übliche Nutzungsspektrum und entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung, so dass eine Einfügung des Neubauvorhabens in die Gebietsstruktur der Umgebung erreicht wird. Eine Belebung mindestens von Teilen der Erdgeschosszonen ist gestalterisch und stadtstrukturell erwünscht. Im Hinblick auf die vorliegende Nähe zu der durch den Einzelhandel stark geprägten Wilmersdorfer Straße werden mögliche Besucherströme aber auf das Erdgeschoss und ggf. den direkten Zugang von der Straße aus beschränkt, um Störungen der Hauptnutzung Wohnen zu vermeiden.

5.2.2 Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der nördlich gelegene Teilbereich des Grundstückes Zillestraße 86 in der Gierkezeile als ergänzende Bebauung zwischen dem Vorhabengrundstück und dem Bestandsgebäude Gierkezeile 12 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Damit sind Wohngebäude, daneben aber auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung, so dass eine Einfügung des Neubauvorhabens in die Gebietsstruktur der Umgebung erreicht wird. Auch hier gilt, dass eine Belebung der Erdgeschosszone gestalterisch und stadtstrukturell erwünscht ist. Die im Bereich des Vorhabengrundstücks entsprechend getroffenen Festsetzungen werden damit in der Gierkezeile fortgesetzt.

Analog zu den Festsetzungen zur Art der Nutzung auf dem Vorhabengrundstück wird bei der intensiven, erneuten Nutzung dieses Teilbereichs der Wohnnutzung Priorität eingeräumt; das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Sonstige Nutzungen, die im Wesentlichen nicht der Versorgung des wohngeprägten Gebiets dienen,

werden ausgeschlossen. Neben der damit verfolgten Sicherung einer Vorrangstellung der Wohnnutzung werden damit auch zusätzliche Besucherströme, Parkverkehr und sonstige potentielle Störungen im Wohngebiet vermieden. Diesem Grundsatz dient auch die Regelung der Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO, dass große Teile der zulässigen Nicht-Wohnnutzungen (Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen) nur im ersten Vollgeschoss zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 2). Damit werden Störungen in den Obergeschossen durch Kunden und Besucherströme sowie Liefervorgänge vermieden, dem Wohnen wird hier der Vorrang eingeräumt. Das Ziel der Förderung der Wohnnutzung und der Vermeidung von Konflikten rechtfertigt diese Regelung.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungen nicht gilt. Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nicht nur nutzungsstrukturell aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen verstärkten Zielverkehrs sondern auch von der Gestalt her der geplanten städtebaulichen Neuordnung an der Gierkezeile. Der generelle Ausschluss von Tankstellen ist auch dadurch gerechtfertigt, dass sich Tankstellen in gut erreichbarer Entfernung (etwa 400 m) an der nördlichen Kaiser-Friedrich-Straße und an der Otto-Suhr-Allee befinden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten zeichnerisch durch Baukörperfestsetzungen bestimmt. Die so in der Planzeichnung bestimmten Flächen der Baukörper stellen zusammen mit der Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen Festsetzungen im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 und § 20 BauNVO dar. Auf eine zusätzliche numerische Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche kann somit verzichtet werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird zur ausreichenden Klarstellung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der über Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche entspricht.

5.3.1 Baukörperfestsetzung

In den Baugebieten errechnet sich die Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO aus den für die künftigen Baukörper getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. in diesem Fall aus den allseits mit Baugrenzen umschlossenen Flächen. Für das Vorhabengrundstück und für das allgemeine Wohngebiet wird eine enge Baukörperausweisung festgesetzt, die einen Baukörper entlang des Blockrandes, der im Norden und Süden an die angrenzende bzw. beabsichtigte Blockrandbebauung Gierkezeile 12 und Zillestraße 80

anschließt, ermöglicht. Dies ist durch die vorliegende besondere städtebauliche Situation gerechtfertigt, zu der die exponierte Lage an der Straßenkreuzung Zillestraße / Gierkezeile, der Grundstückszuschnitt, die Blockrandbebauung und die Parzellengrößen der Umgebung zählen.

5.3.1.1 Vorhabengrundstück „Wohnen“

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen für das Vorhabengrundstück die Umsetzung der geplanten und mit dem Vorhabenplan zugelassenen Wohngebäude. Auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ wird wegen des unmittelbaren Vorhabenbezugs eine enge Baukörperfestsetzung mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Dabei schließt der Baukörper an die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet sowie an die Brandwand des Hinterhauses des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 27 an. Die Festsetzung einer 14,5 m tiefen Blockrandbebauung ermöglicht die angestrebte Blockschließung, qualitätvolle Grundrisse und schafft eine großzügig bemessene, ruhige und unverbaute Hofsituation. Entlang der Gierkezeile wird die durch die Nachkriegsbauten definierte Bauflucht aufgegriffen und ein 5,0 m tiefer Vorgartenbereich auch für den übrigen Bereich bis zur Ecke Zillestraße freigehalten.

5.3.1.2 Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet

Um auch zwischen dem Vorhabengrundstück und dem Bestandsgebäude des Grundstücks Gierkezeile Nr. 12 einen Lückenschluss zu erreichen, werden die 14,5 m tiefe Baukörperfestsetzung sowie der 5,0 m tiefe Vorgartenbereich für das nördlich anschließende allgemeine Wohngebiet aufgegriffen. Da die Gebäudetiefe der Bestandsgebäude Gierkezeile 12 und 14 geringer ist, als die Gebäudetiefe der geplanten Neubebauung, wird hier ein Rücksprung der rückwärtigen Baugrenze um 2,5 m auf einer Breite von 7,6 m festgesetzt. Durch diesen Rücksprung wird ein Anschluss an die benachbarte Bebauung auf dem Grundstück Gierkezeile Nr. 12 geschaffen, die Einhaltung der durch die unterschiedlichen Gebäudetiefen ausgelösten Abstandsflächen sichergestellt und eine mögliche Verschattung des Nachbargebäudes verhindert.

5.3.1.3 Grundfläche - Vorhabengrundstück „Wohnen“

Für das Vorhabengrundstück mit einer Fläche von 3.037 m² errechnen sich eine Grundfläche von insgesamt 1.469 m² und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,48. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzungen die zulässige Grundfläche von etwa 1.080 m² für Nebenanlagen außerhalb der für die Hauptgebäude zugelassenen überbaubaren Grundstücksfläche im Hofbereich sowie im Vorgarten an der Gierkezeile festgesetzt (siehe Kap. II.5.8.2). Zusammen errechnet sich für das Vorhabengrundstück aus den Grundflächen des Baukörpers, der Hauszugänge im Vorgartenbereich, der Fläche für eine Tiefgarage und weiterer Nebenanlagen eine Grundflächenzahl von 0,8.

Da im Bereich des Vorhabengrundstücks gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Vorschriften der BauNVO nicht zurückgegriffen wird, wird die im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche maximal zulässige Grundfläche für Nebenanlagen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12 für den Vorgarten- und für den Hofbereich gesondert positiv festgesetzt (siehe Kapitel II. 5.8.2).

Die für allgemeine, nicht-vorhabenbezogene Bebauungspläne in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 sowie die mit einem Wert von zusätzlichen 50% hiervon privilegierte, sich nach § 19 Abs. 4 errechnende Summe der Grundflächen der baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 0,6 („2. GRZ“ = „1. GRZ“ + 50%) würde somit im Bereich des Vorhabengrundstücks überschritten.

Die genannten Obergrenzen sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht maßgeblich (siehe hierzu die Ausführungen unter Kapitel II. 5.3.4). Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens werden dadurch minimiert, dass über textliche Festsetzungen Regelungen zur Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der durch Tiefgaragen unterbaubaren Flächen und der Ausführung der Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen. Bezüglich der mit den Grundflächen verbundenen Auswirkungen siehe auch Punkt II.5.3.2.8 und 9.

5.3.1.4 Geschossfläche - Vorhabengrundstück „Wohnen“

Auf dem Vorhabengrundstück errechnet sich aus den Baukörperfestsetzungen und der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von VI bei entsprechender Anwendung von § 20 Abs. 1 BauNVO eine Geschossflächenzahl von bis zu 2,98. Die für allgemeine, nicht-vorhabenbezogene Bebauungspläne in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 1,2 würde somit überschritten. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Vorhabengrundstücks sind an diese Obergrenze der BauNVO gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB jedoch nicht gebunden (siehe Kapitel II.5.3.2)

5.3.1.5 Grundfläche - Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet mit einer Fläche von 845 m² errechnet sich aus der Baukörperausweisung mit einer Grundfläche von 242 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,29.

Für die Anlage einer Tiefgarage wird festgesetzt, dass die unter Berücksichtigung der über Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche sich errechnende Grundflächenzahl durch die

Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf (textliche Festsetzung Nr. 14). Durch die Festsetzung wird bei der engen Baukörperausweisung die Errichtung einer Tiefgarage mit etwa elf Stellplätzen und Zufahrt sowie – im begrenzten Umfang – zusätzlicher Nebenanlagen auf dem Grundstück ermöglicht. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 sowie die mit einem Wert von zusätzlichen 50% hiervon privilegierte, sich nach § 19 Abs. 4 errechnende Summe der Grundflächen der baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 0,6 („2. GRZ“ = „1. GRZ“ + 50%) wird somit im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eingehalten.

5.3.1.6 Geschossfläche - Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich aus den Festsetzungen eine Geschossflächenzahl von bis zu 1,86. Die in § 17 Abs.1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 1,2 wird somit bei einer vollständigen Ausnutzung der Festsetzungen überschritten.

5.3.2 Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO gilt als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,2. Diese Obergrenzen werden mit den Festsetzungen für die hier vorgesehene Bebauung überschritten.

Durch die Wiedernutzbarmachung der Parkplatzfläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, entsprechend der zentralen Lage des Grundstückes eine angemessene nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und das Ziel zu verfolgen, die Innenentwicklung zu stärken und die Wohnnutzung im Innenstadtbereich sowie die Stadtreparatur zu fördern ist nur durch eine entsprechende Nutzungsintensität und bauliche Dichte zu erreichen.

Die sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan ergebenden Dichtewerte fügen sich in das Umfeld des Geltungsbereiches ein. Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, der historisch durch eine

durchgängige Blockrandbebauung gekennzeichnet ist. Südlich der Zillestraße und nördlich des ehemaligen Krankenhausstandorts in der Gierkezeile sowie im weiteren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-36-2 VE ist diese Blockrandbebauung vorhanden.

Im hier betrachteten Block liegen folgende grundstücksbezogene bauliche Dichten (GFZ) vor: Die Grundstücke Thrasoltstraße 15 / 23 und Wilmersdorfer Straße 26 und 27 weisen eine GFZ zwischen 3,1 und 3,6 und damit die höchsten Werte des Blockes auf. Auf den Grundstücken mit Blockrandbebauung der Jahrhundertwende mit Seitenflügeln und Hinterhäusern liegt die GFZ zwischen 2,5 und 3,6. Unterhalb dieser Werte liegen die in den 1950er, 60er und 70er Jahren neu bebauten Grundstücke Gierkezeile 12 / 18 sowie Wilmersdorfer Straße 25 mit einer GFZ zwischen 1,7 und 1,9. Deutlich geringer ist die GFZ nur noch bei dem mit einem zweigeschossigen Supermarkt bebauten Eckgrundstück Zillestraße / Wilmersdorfer Straße mit einem Wert von 0,9.

Blockbezogen ergibt sich im Bestand einschließlich des unbebauten Parkplatzes Zillestraße Ecke Gierkezeile eine Geschossflächenzahl von 1,5, ohne Berücksichtigung des unbebauten Parkplatzes eine GFZ von 2,1. Bei Umsetzung des Vorhabens ohne weitere Veränderung des übrigen Bestandes im Block erhöht sich diese GFZ auf 2,3.

Auch im Altbaubestand der näheren Umgebung sind deutlich höhere Baudichten vorzufinden. Eine blockbezogene GFZ von 2,5 bis 3,0 ist in der Umgebung nicht ungewöhnlich. In den weitgehend durch Vorkriegsbebauung geprägten Baublöcken wird eine blockbezogene GFZ von über 3,0 erreicht. Selbst in den Baublöcken, die mehrere Gebäude der Nachkriegszeit aufweisen, wird eine blockbezogene GFZ von 2,0 bis 2,5, teils sogar über 2,5 erreicht. Lediglich die Baublöcke mit überwiegender Bebauung der Nachkriegszeit bzw. mit großen Teilen unbebauter Grundstücke weisen eine blockbezogene GFZ von unter 2,0 auf (vergleiche dazu Umweltatlas Berlin, Karte 06.09.01, Städtebauliche Dichte – Geschossflächenzahl, Stand Juli 2009).

Die Bereichsentwicklungsplanung gibt lediglich eine allgemeine Rahmensetzung von einer GFZ über 1,5 vor, die eingehalten wird. Eine blockbezogene GFZ wird nicht vorgegeben.

In Bezug auf die Obergrenzen der baulichen Dichte gemäß BauNVO sind für das Vorhabengrundstück und für die Ergänzungsfläche - WA unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

5.3.2.1 Vorhabengrundstück „Wohnen“

Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und

die Bestimmungen der BauNVO gebunden. Diese Regelung kommt hier durch die konkrete Festsetzung der Nutzungsarten ohne Baugebietsfestsetzung zur Anwendung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-36-2 VE unterliegt daher im Bereich des Vorhabengrundstücks „Wohnen“ nicht unmittelbar der Bindung von § 17 Abs. 1 BauNVO, in denen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach Baugebieten geregelt sind. Der Zweck dieser Regelung, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Insofern kommt den Obergrenzen nach § 17 BauNVO im Vorhabenbereich eine Orientierungsfunktion zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-36-2 VE ermöglicht für das Vorhabengrundstück Nutzungen, die bei Anwendung der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden könnten. Bei Anwendbarkeit der BauNVO läge mit der durch Baukörperausweisung bestimmten Grundfläche von 1.469 m² und der mit der vorgesehenen Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmten Geschossfläche von 9.047 m² und der daraus resultierenden GRZ von 0,48 sowie GFZ von 2,98 eine Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 sowie GFZ 1,2) vor. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen „besondere städtebauliche Gründe“, die eine Maßüberschreitung im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauNVO „erfordern“, bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht vorliegen. Insoweit besteht für die Festsetzungen auf dem Vorhabengrundstück ausdrücklich kein besonderes Rechtfertigungserfordernis. Der Regel-Ausnahme-Zusammenhang zwischen § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO besteht danach nicht, wenn die Gemeinde sich bei der Bestimmung der Geschossflächenzahl in dem gestalterischen Freiraum bewegt, den ihr § 12 Abs. 3 BauGB abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO eröffnet.

Die Grenzen dieses Freiraums ergeben sich durch das Verbot, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verletzen. Zur Konkretisierung dieser Abwägungsschranke kann auf die Definition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (§ 136 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BauGB).

Diese Anforderungen werden im vorliegenden Fall erfüllt, obwohl durch die Neubebauung entlang der Zillestraße und der Gierkezeile die Hinterhäuser der Nachbargrundstücke Wilmersdorfer Straße 26 und 27 mehr als bislang ohne die neu geplante Bebauung einem Gebäudeschatten ausgesetzt werden. Während das Hinterhaus Wilmersdorfer Straße 26 weiterhin ausreichend belichtet wird, wird sich die Situation für die betroffenen Wohnungen des Hinterhauses Wilmersdorfer Straße 27 durch die zusätzliche Verschattung in den Frühlings-, Herbst- und Wintermonaten nicht unerheblich verschlechtern. Da jedoch den bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu möglichen Überdeckungen von Abstandsflächen entsprochen wird, ist das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet. (siehe dazu auch Kap. II.5.4.1).

Durch die Festsetzung einer Blockrandbebauung wird die Errichtung von Gebäuden mit gut belichteten und besonnten Wohnungen bei gleichzeitiger Freihaltung des Blockinnenbereichs ermöglicht. Die festgesetzte Bauhöhe ergibt sich aus den mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielen der Stadtreparatur. Dabei erfordert eine Bebauung eines Eckgrundstücks schon an sich eine höhere Baudichte als sonstige Grundstücke in einem Straßenabschnitt. Aufgrund der Grundstückszuschnitte im östlichen Bereich des Vorhabengrundstücks und im angrenzenden Bereich Zillestraße, Ecke Wilmersdorfer Straße liegt hier eine darüber hinausgehende besondere Situation vor: Zum Erreichen der angestrebten Blockschließung und zur Schaffung einer offenen Hofsituation wird hier der Anschluss an die bestehende Brandwand des Hinterhauses Wilmersdorfer Straße 27 erforderlich. Das Ziel des Bebauungsplanes, die Wiederherstellung der ursprünglichen Blockrandbebauung, kann somit nur mit einer erhöhten Baudichte erreicht werden. Insofern liegen hier in einem Teilbereich eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik vor, die nicht in jeder beliebigen örtlichen Lage anzutreffen ist. Das Vorhaben dient - in Verbindung mit dem geplanten Gebäude im allgemeinen Wohngebiet - auch in anderer Hinsicht der Stadtreparatur und der Verbesserung des Stadtbildes. Es schließt an die Bebauung Gierkezeile 12 und das Hinterhaus Wilmersdorfer Straße 27 an und verdeckt so unansehnliche Brandwände. Durch die Schließung des Innenhofes durch den Blockrand wird zudem eine ruhige Wohnlage auch im übrigen Blockinnenbereich erreicht.

Unter Zugrundelegung des durch die Dichtewerte im Umfeld des Geltungsbereiches (siehe oben) geschaffenen Bewertungsmaßstabes ist insgesamt ein Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB festzustellen.

5.3.2.2 Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet

Für die Flächen, die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhabenplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden, gilt die Freistellung von den Festsetzungen nach § 9

BauGB und der BauNVO gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB nicht. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet, eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,2, sind hier maßgeblich. Im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine GFZ von bis zu 1,86 erreichbar.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-36-2 VE in einem Gebiet liegt, das bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut war (Altbestandsgebiete), können die genannten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Außerdem müssen die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Dies ist durch die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet gegeben:

5.3.2.3 Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Überschreitung der nach BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 im allgemeinen Wohngebiet ist hier durch die räumliche und städtebauliche Situation erforderlich.

Der aufgrund der getroffenen Festsetzungen mögliche Baukörper mit einer GFZ von 1,86 fügt sich in die Dichtestruktur der näheren Umgebung ein. Die Gebäude im Block sind straßenseitig in der geschlossenen Bauweise errichtet. Um im allgemeinen Wohngebiet einen Baukörper in der erwünschten Geschossigkeit mit einer nur mäßig hohen GRZ von 0,29 zu ermöglichen, ist eine Geschossfläche von 1.569 m², die sich aus der Baukörperausweisung und den festgesetzten Vollgeschossen ergibt, erforderlich. Mit einer GFZ von 1,86 bleibt ein neues Gebäude noch hinter der durchschnittlichen grundstücksbezogenen GFZ in dem Block von 2,6 zurück.

Mit der ermöglichten GFZ wird eine Nutzungsintensität erreicht, die der zentralen Lage des Grundstückes in der Nähe der Wilmersdorfer Straße angemessen ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Wohnnutzung durch Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu fördern sowie die Innenentwicklung zu stärken und damit dem Klimaschutz zu dienen.

Des Weiteren orientieren sich die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen im Wesentlichen an den Höhen im Altbaubestand in der Umgebung, u.a. in der nördlichen Gierkezeile und auf der Südseite der Zillestraße. Dadurch wird

erreicht, dass sich die Bebauung in das Erscheinungsbild der Örtlichkeit einfügt und dazu beiträgt, das geschlossene Stadtbild von Alt-Charlottenburg zu vervollständigen. Das Aufgreifen der Höhenvorgaben der noch vorhandenen historischen Bestandsbauten mit typischer Berliner Traufhöhe von etwa 21 m hat eine entsprechende Bebauungsdichte zur Folge. Um die städtebaulich geplante Blockrandschließung und die erwünschte Gebäudehöhe zu erzielen, sind Neubauten mit sechs Geschossen erforderlich. Ein zusätzliches Staffelgeschoss gemäß Berliner Bauordnung wird durch die festgesetzte Oberkante von 60,5 m über NHN ermöglicht, ist aufgrund des Rücksprungs von mindestens 2 m von der straßenseitigen Baugrenze von der Straße aus jedoch kaum wahrnehmbar.

Es ist städtebauliches Ziel, die historisch geprägte Bebauungsstruktur zu ergänzen und ihren prägenden Charakter für die Innenstadtlage von Alt-Charlottenburg zu stärken. Damit sollen schrittweise die städtebaulichen Vorstellungen der 1950er und 60er Jahre revidiert werden, die die Transformation der gründerzeitlichen Stadt in eine aufgelockerte Stadtlandschaft zum Ziel hatten. Dieses Ziel wird durch Zielstellungen der Landespolitik (Landesentwicklungsplanung, Flächennutzungsplanung) unterstützt, die die Nachverdichtung gegenüber einer Zersiedelung als Entwicklungsziel hervorheben (Vorrang der Innenentwicklung).

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wurde weiterhin ein steigender Wohnraumbedarf (z.B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem Trend zu kleineren Haushalten) im Stadtgebiet ermittelt. Dies gilt vor allem auch 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 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgen dieser Zielsetzung.

Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der urbanen städtebaulichen Eigenart der Baublöcke in Alt-Charlottenburg, die angestrebte Konzentration der Bebauung an einem dafür besonders geeigneten Standort und die verkehrlich begünstigte Lage sind weitere Gründe, die die Überschreitung der allgemeinen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO städtebaulich erfordern. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die intensive Ausnutzung dieses innerstädtischen, gut erschlossenen und versiegelten Grundstücks geboten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das festgesetzte Nutzungsmaß nicht beeinträchtigt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen auf dem Vorhabengrundstück, wie auch der Wohnungen und Arbeitsstätten auf den Nachbargrundstücken

erfüllt werden, wenn die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen befolgt werden. Dies ist im allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzungen gesichert (siehe Kapitel II.5.4.2).

5.3.2.4 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die Überschreitung der Obergrenzen zum Nutzungsmaß gemäß BauNVO im Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird durch die positiven Auswirkungen der Blockrandschließung für den übrigen Block ausgeglichen. Der bisher offene, den Emissionen der Kraftfahrzeuge ausgesetzte Blockinnenbereich wird durch die zugelassenen Neubauten geschlossen und dadurch eine ruhige und von Abgasen entlastete Hofsituation geschaffen. Dabei wird keine enge Hinterhofsituation entstehen, sondern die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet bilden zusammen mit den Grundstücksfreiflächen auf dem Vorhabengrundstück und den anderen Nachbargrundstücken einen für den innerstädtischen Bereich großzügigen begrünten Innenhof, der eine gute Belichtung und Belüftung aller Gebäude sowie eine sehr gute Aufenthaltsqualität sicherstellt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden zudem Maßnahmen in Form von Pflanzbindungen festgesetzt: Durch die Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich der Flächen über den Tiefgaragen mit einer entsprechenden Erdaufschüttung, vgl. Kapitel II.5.8.1) wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen sichergestellt. Zudem sind alle Flachdächer bzw. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 20 m² extensiv zu begrünen (vgl. Kapitel II.5.7).

5.3.2.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die verpflichtende Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie von Flachdächern vermieden. Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen von Bäumen kompensiert. Niststätten von Höhlenbrütern sind in den bestehenden Bäumen nicht erkennbar. Durch den Erhalt von Großbäumen auf dem Vorhabengrundstück sowie das Vorhandensein weiterer Bäume auf privaten und öffentlichen Flächen in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs müssen negative Auswirkungen auf die lokale Population nicht befürchtet werden. In der Brandwand des Gebäudes Gierkezeile 12, die zum Anbau vorgesehen ist, sind keinerlei Öffnungen vorhanden, so dass ein Vorkommen oder eine Beeinträchtigung geschützter Fledermausarten nicht angenommen werden muss. Somit ergeben sich auch artenschutzrechtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes für allgemeine, nicht-vorhabenbezogene Bebauungspläne wird ferner durch die Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche, die Verpflichtung zur

Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage sowie den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen ausgeglichen.

5.3.2.6 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 VII-L-5 bestimmt für die Neubebauung im Bereich der Wilmersdorfer Straße einen Ziel-Biotopflächenfaktor von mindestens 0,6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem heutigen Parkplatz ist (formal) von den Festsetzungen des Landschaftsplans ausgenommen; hier kann jedoch (sachlich) der Biotopflächenfaktor 0,3 bis 0,6 analog herangezogen werden. 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 VII-L-5 verwirklicht werden können. Der vorhabenbezogene 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.

Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“

Für das Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ mit einer Grundstücksgröße von 3.037 m² ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung einer Blockrandbebauung mit einer Grundfläche von 1.469 m². Durch textliche Festsetzungen wird für Nebenanlagen außerhalb der für die Hauptgebäude zugelassenen überbaubaren Grundstücksfläche eine zusätzliche Fläche von ca. 1.080 m² festgesetzt. Darin enthalten ist die zugelassene Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Erdüberdeckung mind. 60 cm, BFF 0,5) mit einer Größe von 950 m². Der Innenhof darf oberirdisch insgesamt nur bis zu einer Fläche von 400 m² durch Nebenanlagen überdeckt werden.

Bei Zugrundelegung der maximalen Nutzung des Baugrundstücks gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vollversiegelte Anlage aller möglichen Nebenanlagen, Erdüberdeckung der Tiefgarage mit 60 cm Stärke, Begrünung von Dachflächen, keine Versickerung von Niederschlagswasser) ergibt sich ein Biotopflächenfaktor von 0,45, so dass die analog angewendeten Vorgaben des Landschaftsplan VII-L-5 eingehalten werden können.

Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet mit einer Größe von 845 m² ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung einer Blockrandbebauung mit einer Grundfläche von 242 m². Die textliche Festsetzung Nr. 14 ermöglicht auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB eine sog. Zweit-GRZ von 0,6. Das entspricht einer zusätzlichen Fläche von ca. 265 m². Darin enthalten ist die im Bebauungsplan ermöglichte Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Erdüberdeckung mind. 60 cm, BFF 0,5) mit einer Größe von 221 m². Bei Zugrundelegung der maximalen Nutzung des Baugrundstücks gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vollversiegelte Anlage aller möglichen Nebenanlagen, Erdüberdeckung der Tiefgarage mit 60 cm Stärke, Begrünung von Dachflächen, keine Versickerung von Niederschlagswasser) ergibt sich ein Biotopflächenfaktor von 0,58, so dass auch hier die analog angewendeten Vorgaben des Landschaftsplan VII-L-5 eingehalten werden können.

5.3.2.7 Bedürfnisse des Verkehrs

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Lage an einer Quartiersstraße sowie die gute bzw. leistungsfähige Verkehrsbedienung durch den ÖPNV, eine gute Verkehrsanbindung über bestehende Erschließungsstraßen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage befriedigt.

Für eine Übergangszeit ist durch den Wegfall des öffentlichen Parkplatzes zwar eine Zunahme des Parksuchverkehrs im öffentlichen Straßenraum zu erwarten. Im Umfeld sind jedoch ausreichend andere Parkplatzangebote für die Anwohner vorhanden, auf die ausgewichen werden kann, z.B. Parkhäuser (Deutsche Oper, Wilmersdorf Arcaden) oder Bereiche mit Parkraumbewirtschaftung. Es ist zudem verkehrspolitisches Ziel, die Innenstadt von Fahrzeugverkehr zu entlasten und Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und des Fahrrades zu fördern.

5.3.2.8 Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange stünden einer Überschreitung der Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung bei einer Anwendbarkeit des § 17 BauNVO ebenfalls nicht entgegen.

5.3.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätvolle Wohnbebauung in geschlossener Bauweise, wobei die Höhe der künftigen Gebäude und die Gestaltung der oberen Gebäudeabschnitte aufgrund der exponierten Ecklage sowie im unmittelbaren Umfeld einer typischen Berliner Blockrandbebauung von großer Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen ist.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude werden sowohl die zulässige Zahl der Vollgeschosse, als auch die zulässige Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt, um der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich ihrer Geschossgliederung zu erreichen. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

5.3.3.1 Vorhabengrundstück „Wohnen“

Die wie folgt festgesetzte Höchstzahl der Vollgeschosse und die zulässigen Oberkanten wurden nach Analyse und unter Würdigung des baulichen Bestandes der Umgebung ermittelt und gewährleisten damit eine weitgehende Anpassung der Neubebauung an die Bestandsbauten entlang der umliegenden Straßen.

Für die Blockrandbebauung werden als zulässige Zahl der Vollgeschosse sechs Geschosse sowie eine zulässige Oberkante (OK) von 57,2 m über NHN festgesetzt. Dieser Wert entspricht einer Höhe von ca. 19,3 m über dem vorhandenen Gehweg. Die Höhe orientiert sich auch an der Traufhöhe der südlichen Bestandsgebäude an der Zillestraße, die etwa 18,6 m über Gehweg hoch sind. Durch die Festsetzung wird erreicht, dass vom Straßenraum aus die festgesetzte Höhe als bestimmende Traufhöhe und die Höhe von sechs Geschossen als Regelhöhe wahrgenommen werden. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen zudem qualitätvolle Raumhöhen der Wohnungen (ca. 2,80 m zzgl. Deckenaufbau, d.h. 6 x 3,14 m) und eine Attika von 0,46 m Höhe. Dadurch können insbesondere an der Zillestraße als Ausgleich für den Umstand, dass hier keine Vorgärten möglich sind auch die Erdgeschosse leicht erhöht angeordnet werden, um eine gewisse Wohnintimität zu erreichen..

Um ein weiteres Geschoss zu ermöglichen, das jedoch kein Vollgeschoss ist, wird in einem durch Baugrenzen definierten Bereich, der gegenüber der straßenseitigen Außenwand um 2,0 m zurückgesetzt ist, neben der Festsetzung der zulässigen Geschoszahl von VI als zulässige Oberkante (OK) 60,5 m über NHN festgesetzt. Damit wird bestimmt, dass auch in diesem Bereich nur sechs Vollgeschosse zulässig sind, aufgrund des erweiterten Höhenmaßes aber ein weiteres Geschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ im Sinne der Bauordnung Berlin ermöglicht wird.

Das oberste Geschoss darf im Sinne des § 2 Abs. 11 Bauordnung Berlin (BauO Bln) die lichte Höhe von mindestens 2,30 m bis zu höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen und muss gegenüber den Außenwänden zurückgesetzt sein, d.h. als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Durch die gegenüber der straßenseitigen Außenwand um 2,0 m zurückgesetzte Baugrenze ist das mögliche zusätzliche Staffelgeschoss vom anliegenden Gehweg der Zillestraße und der Gierkezeile aus nicht signifikant wahrnehmbar.

Im Eckbereich Zillestraße / Gierkezeile wird die vorgegebene Rückstaffelung des obersten Geschosses zugunsten einer gegenüber den Staffelgeschossen leicht erhöhten Turmausbildung unterbrochen und so die Ecksituation betont. Hier werden als zulässige Zahl der Vollgeschosse sieben Geschosse und eine maximal zulässige Oberkante (OK) von 60,8 m über NHN festgesetzt.

Die Berücksichtigung des Anschlusses an die Brandwand der rückwärtigen Bebauung des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 27 erfordert für den hier geplanten Baukörper eine differenziertere Festsetzung der obersten Geschosse. Aus diesem Grund wird hier das parallel zur Zillestraße verlaufende Staffelgeschoss als siebtes Vollgeschoss mittels Baugrenzen mit einem Rücksprung von 2,0 m (straßenseitig) bzw. 1,5 m (hofseitig) und einer zulässigen Oberkante (OK) von 60,5 m über NHN festgesetzt. Der rückwärtige Anbau an die Brandwand wird mit sechs Geschossen und einer zulässigen Oberkante (OK) von 57,2 m über NHN festgesetzt, d.h. ohne Möglichkeit der Realisierung eines zusätzlichen Staffelgeschosses. Zusätzlich wird dieser Gebäudeteil hofseitig auf fünf Geschosse mit einer zulässigen Oberkante (OK) von 54,4 m über NHN abgestaffelt. Dies ermöglicht einen Anschluss an die dortige Nachbarbebauung, die eine Traufhöhe 54,4 m über NHN und eine Firsthöhe von 58,2 m über NHN erreicht. Hier können ruhige Dachterrassen abseits der Straße entstehen.

Durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen und der Höhe der baulichen Anlagen erzeugt die Außenwand der geplanten Bebauung eine Abstandsfläche, die nach Norden hin auf das benachbarte Grundstück Wilmersdorfer Straße Nr. 27 fällt (siehe Kapitel II.5.4.2)

5.3.3.2 Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet

Auch im allgemeinen Wohngebiet ist eine differenzierte Festsetzung der obersten Geschosse notwendig, um einen angemessenen Anschluss an die Nachbarbebauung zu erreichen. Analog zu den Regelungen auf dem Vorhabengrundstück werden als zulässige Zahl der Vollgeschosse sechs Geschosse sowie als zulässige Oberkante (OK) 57,2 m über NHN festgesetzt. So können bei der zu erwartenden vollständigen Ausnutzung der Höhenbegrenzungen die geplanten Neubauten im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine durchgehende Oberkante, die vom Straßenraum als Traufhöhe wahrgenommen wird, ausbilden. Zusätzlich wird im allgemeinen Wohngebiet ein Staffelgeschoss als siebtes Vollgeschoss mittels Baugrenzen festgesetzt, das zur Nachbarbebauung einen Rücksprung von 7,6 m, zur Straße von 2,0 m und zum Hof von 1,0 m aufweisen muss. Die zulässige Oberkante (OK) des siebten Geschosses wird mit 60,5 m über NHN festgesetzt. Der Rücksprung des obersten Geschosses um 7,6 m zur Nachbarbebauung stellt sicher, dass sich das oberste Geschoss der Neubebauung in der Gierkezeile auch in südlicher Blickrichtung deutlich von der niedrigeren Nachbarbebauung absetzt. Die Rückstaffelung dient zudem der Verringerung der Abstandsfläche, die durch

das siebte Geschoss ausgelöst wird und die nach Norden hin nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück liegt (siehe Kapitel II.5.4.2).

Insgesamt wird mit den genannten Festsetzungen sichergestellt, dass sich die Neubebauung sowohl auf dem Vorhabengrundstück, als auch im allgemeinen Wohngebiet hinsichtlich der stadtbildrelevanten Höhenentwicklung des Altbaubestandes verträglich einfügt, dabei jedoch auch die niedrigere Nachkriegsbebauung in der Gierkezeile berücksichtigt. Die Regelungen zur Gestaltung der obersten Geschosse gewährleisten eine angemessene Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen und gestalterischen Vorprägung durch die vorhandene Bebauung sowie der Belange des Denkmalschutzes.

5.3.4 Überschreitung der festgesetzten Oberkanten

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können in allgemeinen, nicht-vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im allgemeinen Wohngebiet zur Regelung der Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch bestimmte Bauteile Gebrauch gemacht. Für das Vorhabengrundstück wird analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit gleicher Art und gleichem Umfangs mittels textlicher Festsetzung bestimmt.

Es ist daher sowohl für das allgemeine Wohngebiet, als auch für das Vorhabengrundstück mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 die Regelung vorgesehen, dass oberhalb der festgesetzten Oberkante von 60,5 m über NHN Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen (Aufzüge, Haustechnik), ausnahmsweise zulässig sind. Diese Bauteile sind in der Regel für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich und beeinflussen den Charakter des Hauptbaukörpers nicht. Um dies sicherzustellen und zu vermeiden, dass die Dachaufbauten von der Straße aus wahrnehmbar sind, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 4 als Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme definiert, dass die Dachaufbauten eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten dürfen und mindestens um 5,5 m von der westlichen Baugrenze entlang der Gierkezeile und der südlichen Baugrenze entlang der Zillestraße (d.h. jeweils von der straßenseitigen Außenwand) zurücktreten müssen. Zudem dürfen die Grundflächen der Dachaufbauten insgesamt 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Beschränkung der Grundfläche gilt nicht für Solaranlagen. Dadurch werden Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung auf dem Dach des Vorhabens ermöglicht.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren, um zu massive Aufbauten zu verhindern. So werden Dachaufbauten, bei denen der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht, wie zum Beispiel bei der

Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“, nicht zugelassen. Aufenthaltsräume oder sonstige Nutzflächen wie z. B. Wintergärten o. ä. in den Dachaufbauten sind durch die Regelung, dass diese nur für technische Einrichtungen zulässig sind, ausgeschlossen.

Des Weiteren wird für das allgemeine Wohngebiet und für das Vorhabengrundstück festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkanten baulicher Anlagen von 54,4 m und 57,2 m über NHN durch Brüstungsbauteile in durchsehbarer Ausführung bis zu einer Höhe von 1,1 m zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 5). Dies ermöglicht beispielsweise vor den Staffelgeschossen die Anlage von Terrassen, die dann oberhalb einer massiven Brüstung (die die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen einhalten muss) durch bis 1,1 m hohe durchsehbare Geländer zusätzlich gesichert werden können. Angesichts der begrenzten Höhe der Geländer resultiert aus der Überschreitungsmöglichkeit keine Beeinträchtigung städtebaulich relevanter Höhenvorgaben oder der Form des Hauptbaukörpers.

5.4 Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß der Bauordnung Berlin (BauOBln)

Die Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe führen in Teilbereichen zu Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung Berlin (BauOBln). Hiernach beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Gebäudehöhe, gemessen an der Gebäudekante und der obersten Höhe (0,4 H), mindestens jedoch 3,0 m.

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

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie erforderliche Sozialabstände sowie eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen erfüllt werden. Im Falle von ermöglichten Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen ist die Einhaltung dieser Anforderungen besonders zu prüfen.

5.4.1 Vorhabengrundstück „Wohnen“

Eine Unterschreitung der nach BauOBln erforderlichen Abstandsflächen auf Grundlage der nach § 6 Abs. 8 BauOBln ermöglichten Abweichungen ergibt

sich im Bereich der rückwärtigen Baugrenze in Verbindung mit der engen Baukörperfestsetzung der geplanten Blockrandbebauung entlang der Zillestraße südlich des hinteren Gebäudeteils des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 27. Hier kommt es durch den Baukörper des geplanten Vorhabens zu Abstandsflächen, die nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück, sondern in einer Länge von 18,0 m (davon 9,5 m im Hof und 8,5 m entlang der Brandwand) und einer Tiefe von ca. 2,0 m bis 3,6 m auf dem nördlichen Nachbargrundstück Wilmersdorfer Straße 27 liegen. (Nach Ermittlung des ÖbVI Knut Seibt vom 23. Januar 2012). Der Eigentümer des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 27 hat sich mit Schreiben vom 26. September 2012 und mit ergänzender Anlage vom 14. November 2012 gegenüber dem Vorhabenträger mit der Lage der Abstandsflächen auf seinem Grundstück einverstanden erklärt.

Das Erfordernis des Heranrückens an das Nachbargrundstück für diesen Teil des Neubauvorhabens ergibt sich aus dem Konzept einer einheitlich tiefen Blockrandbebauung von 14,5 m und einer damit verbundenen qualitativ hochwertigen Grundrissgestaltung auf allen Parzellen des Vorhabengrundstücks.

Durch die getroffene Regelung werden die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange wie Sozialabstand, Wohnfrieden sowie die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht eingeschränkt. 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. Nach § 6 Abs. 3 BauOBln dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken; dies gilt jedoch u.a. nicht für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen; ohne diese Regelung wäre die Errichtung von Eckgebäuden z.B. nicht möglich. Da die Außenwände des geplanten Baukörpers des Vorhabens und des Hinterhauses auf dem Nachbargrundstück Wilmersdorfer Straße 27 in einem Winkel von 85° zueinander stehen, wird den bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu möglichen Überdeckungen von Abstandsflächen entsprochen. Somit ist das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet. Auch ein Einblick in die jeweiligen Wohnungen der Gebäude ist durch die Gebäudestellung stark eingeschränkt, weswegen in dieser Hinsicht keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der bisher vorhandene Ausblick aus dem hinteren Gebäude des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 27 auf den Blockinnenhof wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für die Hinterhäuser des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 26 und 27 wird sich durch die geplante Randbebauung entlang der Zillestraße eine Einschränkung der Besonnung ergeben. Dies wurde in einer Schattenstudie mit folgendem Ergebnis untersucht:

Die Hinterhäuser der Grundstücke Wilmersdorfer Straße Nr. 26 und 27 umfassen Wohnräume auf je vier Etagen. Das Erdgeschoss wird in beiden Gebäuden gewerblich als Lager genutzt, dort sind die Fensteröffnungen zum großen Teil vermauert. Nutzungen wie z.B. Büros, die eine ausreichende Belichtung benötigen, sind hier nicht vorhanden. Im Dachgeschoss sind in beiden Gebäuden keine Wohnungen vorhanden. Die früher vorhandene Blockrandbebauung an der Zillestraße und Gierkezeile ist aufgrund von Kriegseinwirkungen und nachfolgenden Abrissen nicht mehr vorhanden.

Durch die geplante Neubebauung entlang der Zillestraße und der Gierkezeile werden die Hinterhäuser der Nachbargrundstücke Wilmersdorfer Straße 26 und 27 mehr als bislang ohne die neu geplante Bebauung einem Gebäudeschatten ausgesetzt. Eine Studie hierzu hat folgendes ergeben:

Wegen der hochstehenden Sonne werden in den Sommermonaten die Wohnräume beider Hinterhäuser der Grundstücke Wilmersdorfer Straße Nr. 26 und 27 vom Schattenwurf des Neubauvorhabens nicht betroffen sein. Die unteren Geschosse der Hinterhäuser werden in dieser Zeit jedoch durch die entlang der Grundstücksgrenze stehenden Bestandsbäume des Vorhabengrundstücks verschattet.

Für das Gebäude Wilmersdorfer Straße Nr. 26 kann auch von Herbst bis Frühjahr von einer geringen zusätzlichen Verschattung ausgegangen werden. An den maßgeblichen Tagen 21. März und 23. September (Tag- und Nachtgleiche) werden die Fenster von Wohnräumen der westlichen Fassade von ca. 12:30 bis 15:30 nicht von Schatten betroffen sein. Ab ca. 16:00 Uhr wird das 2. Geschoss, ab ca. 16:30 Uhr das 3. Geschoss und ab ca. 17:00 Uhr das 4. Geschoss verschattet. Erst ab 17:30 Uhr werden alle Fenster vom Schatten betroffen sein, ausgehend von der künftigen Randbebauung an der Gierkezeile. An diesen Tagen wird somit weiterhin eine direkte Besonnung von drei Stunden und mehr möglich sein.

Für das Gebäude Wilmersdorfer Straße Nr. 27 sind 24 Wohnungsfenster maßgeblich, die sehr schmalen Fenster gehören vermutlich zu Bädern. Von diesen Wohnungsfenstern sind das nördlichste im 2. Geschoss, die drei nördlichsten im 3. Geschoss und alle bis auf das südlichste im 4. Geschoss analog zu denen im Hinterhaus Wilmersdorfer Straße Nr. 26 zu beurteilen. Die übrigen Fenster werden vom Schattenwurf der geplanten Gebäude an der Zillestraße und der Gierkezeile betroffen sein. Dabei werden alle Fenster im 1. Geschoss, die südlichen vier Fenster im 2. Geschoss, die südlichen drei Fenster im 3. Geschoss und das südlichste Fenster im 4. Geschoss während der gesamten Tageszeit verschattet werden. Für die betroffenen Wohnungen werden sich die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die zusätzliche Verschattung in den Frühlings-, Herbst- und Wintermonaten nicht unerheblich verschlechtern. Aufgrund der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur möglichen Überdeckung von

Abstandsflächen ist das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet (siehe oben).

Eine Neubebauung entlang der Zillestraße, die keine zusätzliche Verschattung des Hinterhauses der Wilmersdorfer Straße Nr. 27 mit sich bringen würde, könnte nur mit einer Höhe von ca. 2 bis 3 Geschossen ausgeführt werden. Dies entspricht jedoch in keiner Weise den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen. In Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen werden die Belange „Reparatur der städtebaulichen Struktur“ und „Vorrang der Wohnraumversorgung“ stärker gewichtet, als die Vermeidung der zusätzlichen Verschattung einzelner Wohnungen.

Für die betroffenen Wohnungen wird sich zwar die Belichtung verschlechtern, jedoch die Wohnruhe und damit die übrige Wohnqualität erheblich verbessern. Durch die Blockschließung wird ein ruhiger Innenhof geschaffen, der auch den Bewohnern der Hinterhäuser Wilmersdorfer Straße Nr. 26 und 27 zugute kommt, die bisher dem Verkehrslärm und -emissionen ausgehend vom Parkplatz und der Straßen ausgesetzt waren.

Im rückwärtigen Hofbereich des Vorhabengrundstücks wird durch das Hinterhaus Wilmersdorfer Straße 26 eine Abstandsfläche ausgelöst, die mit einer Länge zwischen 0,8 m und 2,0 m und einer Breite von etwa 17,0 m das Vorhabengrundstück überdeckt (Nach Ermittlung des ÖbVI Knut Seibt vom 23. Januar 2012). Die betroffene Fläche liegt jedoch im Bereich der zu erhaltenden Bestandsbäume, in dem ohnehin keine Nebenanlagen möglich oder vorgesehen sind. Daher ergibt sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hier kein Regelungsbedarf.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit den ausdrücklichen Festsetzungen, mit denen sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-36-2 VE punktuell über die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung hinwegsetzt, keine Beeinträchtigungen der, mit den nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen, verfolgten Belangen verbunden sind.

5.4.2 Ergänzungsfläche - Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet kommt es durch die Festsetzungen der Baugrenzen sowie der zulässigen Oberkante des Gebäudes und damit auf Grundlage der nach § 6 Abs. 8 BauO Bln ermöglichten Abweichungen zu geringfügigen Unterschreitungen der nach BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen zum nördlich angrenzenden Grundstück Gierkezeile 12.

Bis zu einer Gebäudetiefe von 12,0 m rückt das siebte Geschoss auf 7,6 m an das Nachbargrundstück heran. Dadurch würde die durch dieses Geschoss ausgelöste Abstandsfläche geringfügig das Nachbargrundstück überdecken. Aus der sich bei einer möglichen Gebäudehöhe von 60,5 m

über NHN bzw. 22,6 m über Gelände sich errechnenden Abstandsfläche von 0,4 h und damit 9 m sowie der Tiefe des obersten Geschosses ergibt sich eine Fläche von 10 m Länge bei einer Tiefe von 1,40 m, die auf das Nachbargrundstück fällt. Hiervon wären jedoch nur die Dachflächen des Bestandsgebäudes Gierkezeile 12 betroffen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erkennen sind.

Die südliche Fassade des rückwärtigen Bürogebäudes auf dem Grundstück Gierkezeile 12, das unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde, löst eine Abstandsfläche aus, die vollständig im rückwärtigen Bereich des allgemeinen Wohngebietes liegt. Um eine Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes, das in dieser Außenwand Fenster besitzt, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zu verhindern, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 13 fest, dass solche Nebenanlagen auf der Fläche F unzulässig sind (siehe Kapitel II.5.8.3).

Eine zusätzliche Verschattung des Gartenhauses Gierkezeile 12 durch die Bebauung entlang der Gierkezeile ist während der Wintermonate, jedoch erst in den späteren Nachmittags- und Abendstunden, nicht auszuschließen. Daraus kann jedoch kein Verzicht auf die Bebauung des Nachbargrundstücks abgeleitet werden. Die geplante Blockrandbebauung schließt an dem Vorderhaus der Gierkezeile 12 an und hält einen ausreichenden Abstand zum Gartenhaus Gierkezeile 12 ein, auch im Sinne der bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach wie vor gewährleistet und bleiben von der Vorhabenplanung unberührt. Ein Verstellen der betroffenen Fenster durch Gebäude oder Nebenanlagen wird durch die Planung Planzeichnung Fläche F, textliche Festsetzung Nr.16) ausgeschlossen.

5.5 Bauweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch für das Vorhabengrundstück, analog zu der in allgemeinen, nicht-vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO möglichen Festsetzung, die geschlossene Bauweise mittels zeichnerischer Festsetzung (g) bestimmt. Dies dient der Umsetzung des Planungszieles, einer der tradierten Struktur in der Umgebung entsprechenden, durchgehenden Blockrandbebauung.

5.5.1 Einteilung in Einzelgebäude

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird festgesetzt, dass das Vorhaben in Form von fünf Einzelgebäuden innerhalb der zeichnerisch bestimmten Fläche mit der Bezeichnung Gebäude A, B, C, D und E zu errichten sind. Je Gebäude ist straßenseitig mindestens ein Eingang anzulegen.

Durch diese Festsetzung wird die Realisierung des Vorhabens auf dem Vorhabengrundstück in Form von fünf individuell gestalteten Einzelgebäuden durch die in einem Gutachterverfahren ausgewählten Architekten sichergestellt. Die Breite der Einzelgebäude orientiert sich an den typischen Grundstücksbreiten im Quartier Alt-Charlottenburg und trägt zur Einfügung des Vorhabens in den historisch geprägten städtebaulichen Kontext bei (siehe Kapitel. II. 7).

5.6 Dachneigung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird festgesetzt, dass auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ Gebäude mit Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad zu errichten sind. Dies entspricht der Vorhabenplanung der Vorhabenträgerin, die Gebäude mit Flachdächern vorsieht. Dadurch wird zudem eine Dachbegrünung ermöglicht, die mit anderen Dachformen nicht verwirklicht werden könnte (siehe Kapitel II.5.7).

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Dachform nicht festgesetzt, da hier kein Vorhabenbezug vorliegt und eine entsprechende Festsetzung den Gestaltungsspielraum stark einengen würde.

5.7 Dachbegrünung

Im Bereich des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird geregelt, dass Dachflächen des obersten Geschosses mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² extensiv zu begrünen sind (textliche Festsetzung Nr. 8). Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen.

Als extensive Dachbegrünung 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 Extensivbegrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand.

Die 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 staubbindend 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. 8 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. Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch den empfohlenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms (LaPro94) für den Innenstadtbereich. Darüber hinaus gehen begrünte Dächer positiv in die Berechnung des Biotopflächenfaktors ein. Sie tragen dazu bei, dass der analog herangezogene Biotopflächenfaktor von 0,3 bis 0,6 erreicht werden kann.

Durch die Verpflichtung zum Bau von Flachdächern auf dem Vorhabengrundstück in Kombination mit der Begrünungsfestsetzung ist planungsrechtlich gesichert, dass tatsächlich ein Gründach entsteht. Bei anderen Dachformen wäre die Dachbegrünung technisch nicht möglich. Die Dachflächen im Plangebiet weisen ausreichende Bemessungen auf, die auch das Begehen und damit notwendige Pflegearbeiten ermöglichen. Damit ausreichend Spielraum zur Ausgestaltung der Dachflächen verbleibt und eine Nutzung für Dachterrassen, Beleuchtungsflächen und für technische Aufbauten möglich bleibt, werden die entsprechenden Flächen von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen.

5.8 Weitere Festsetzungen

5.8.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 werden oberirdische Stellplätze und Garagen auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ und im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da diese mit dem städtebaulichen Konzept und der angestrebten qualifizierten Begrünung des Blockinnen- sowie des Vorgartenbereichs nicht vereinbar sind. 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 vom Vorhabenträger geplanten Stellplätze können vollständig innerhalb der Tiefgarage untergebracht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht hierfür eine ausreichend bemessene große Tiefgarage.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 nur ausnahmsweise oberirdische Stellplätze für Fahrzeuge von Behinderten zulässig, jedoch nur wenn keine Tiefgarage errichtet wird. Dadurch wird sichergestellt, dass auch bei Verzicht auf eine Tiefgarage Stellplätze für Fahrzeuge von Behinderten auf dem Grundstück und somit in

Wohnungsnähe vorgehalten werden können. Die Ausnahmeregelung gilt nicht für die Vorgartenflächen, da Stellplätze dort das Ortsbild beeinträchtigen würden. Ebenso ausgenommen ist die Fläche F, um eine Beeinträchtigung des rückwärtigen Bürogebäudes auf dem Grundstück Gierkezeile 12 zu vermeiden.

Zur Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage werden in der Planzeichnung auf dem Vorhabengrundstück und im allgemeinen Wohngebiet Flächen für die Unterbauung durch eine eingeschossige Tiefgarage, die im Hofbereich über die Kontur der Blockrandbebauung hinausgeht, festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Tiefgarage bis zu 221 m² ermöglicht (das entspricht etwa 11 Stellplätzen), auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ bis zu 950 m² (66 Stellplätze). Durch die Zulassung einer Tiefgarage wird der Ausschluss oberirdischer Stellplätze kompensiert.

Die Höhenlage der Tiefgarage wird durch die textliche Festsetzung Nr. 18 bestimmt. Danach darf die Deckenoberkante der Tiefgarage einschließlich der darüber anzulegenden Erdaufschüttung von mindestens 0,6 m die Höhe von 37,9 m über NHN nicht überschreiten. Diese Höhe entspricht dem mittleren Gehwegniveau im Kreuzungsbereich Zillestraße / Gierkezeile vor dem Vorhabengrundstück sowie in der Gierkezeile vor dem Grundstück mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Ziel der Festsetzung ist es, eine bepflanzte Grundstücksfreifläche auf Normalniveau des Blockinnenbereichs zu erreichen. Wenn die Tiefgaragenanlage nicht ausreichend tief im Erdreich errichtet werden würde, würden durch die geforderte Erdaufschüttung Geländesprünge entstehen, die eine zusammenhängende Gestaltung des Blockinnenbereichs erschweren würden.

Ferner wird für die Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung „Wohnen“ mittels zeichnerischer Festsetzung eine 4,0 m breite Zufahrt an der Gierkezeile festgesetzt. Über die textliche Festsetzung Nr. 16 werden in der Gierkezeile außerhalb dieses Bereichs weitere Zufahrten ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass für das Vorhaben der Vorhabenträgerin, das in mehrere Gebäude gegliedert wird, nur eine gebündelte Zu- und Abfahrt entsprechend der Vorhabenplanung errichtet wird. Durch diese Festsetzung werden weitere Zufahrten zum Vorhabengrundstück in der Gierkezeile und damit weitere häufig unansehnliche Unterbrechungen der Erdgeschosszone verhindert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls über die Gierkezeile möglich. Die Lage der Zufahrt wird nicht festgesetzt, da hier kein Vorhabenbezug vorliegt und eine genaue Verortung den Gestaltungsspielraum zu stark einengen würde.

Insgesamt werden somit höchstens zwei Zufahrten zu Tiefgaragen in der Gierkezeile ermöglicht.

5.8.2 Zulässige Nebenanlagen auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen“ im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Da im Bereich des Vorhabengrundstücks mit der Bezeichnung „Wohnen“ gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt werden soll, sondern durch textliche Festsetzungen die auf dem Vorhabengrundstück allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen positiv definiert werden, kann auch hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen nicht auf die Vorschriften der BauNVO zurückgegriffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Vorhabengrundstück die zulässigen Nebenanlagen positiv fest.

Zwischen der westlichen Baugrenze entlang der Gierkezeile und der Straßenbegrenzungslinie, d.h. im Vorgartenbereich, werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 Zugänge zu den Hausein- und -durchgängen, eine Zufahrt zu einer Tiefgarage, offene Fahrradabstellanlagen und Anlagen der Gartengestaltung mit einer Fläche von insgesamt bis zu 80 m² für zulässig erklärt. Dies entspricht etwa einer Fläche von etwa 36 % des Vorgartenbereichs, die durch solche Anlagen versiegelt wird. Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörige Durchführungsvertrag enthält einen abgestimmten Außenanlagenplan, der sicherstellt, dass es im Vorgarten nicht zur Errichtung von Nebenanlagen kommt, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Im Bereich des Innenhofes sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (wie Keller und Tiefgaragen) mit einer Fläche von insgesamt bis zu 950 m² zulässig. Dies entspricht der Flächengröße der zeichnerisch zur Festsetzung vorgesehenen Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und etwa einer Fläche von etwa 70 % des Innenhofs. Durch die textliche Festsetzung wird neben der Tiefgarage die Anlage von weiteren unterirdischen Anlagen (wie Keller) ermöglicht. Dabei wird durch die Festsetzung der maximalen Flächengröße sichergestellt, dass die durch unterirdische bauliche Anlagen versiegelte Fläche nicht größer ist, als die zeichnerisch zu bestimmende Fläche für Tiefgaragen. Falls andere Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, verringert sich entsprechend die mögliche Flächengröße für die Tiefgarage.

Im Bereich des Innenhofes sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 technische Einrichtungen einer Tiefgarage wie Belüftungen, Wege, Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Überdachungen, Anlagen zur

Unterbringung von Müllbehältern, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen, weitere Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengrundstücks mit der Bezeichnung „Wohnen“ dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt bis zu 400 m² zulässig. Dies entspricht einer Fläche von etwa 30 % der Fläche des Innenhofes auf dem Vorhabengrundstück, die oberirdisch durch solche Anlagen versiegelt werden kann. Hiervon dürfen maximal 50m² außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen liegen. Der überwiegende Anteil dieser Nebenanlagen kann damit auf der Fläche angelegt werden, die mit baulichen Anlagen wie der Tiefgarage auch unterbaut wird und nur ein kleinerer Anteil außerhalb dieser Fläche.

Als Anlagen der Gartengestaltung werden bauliche Nebenanlagen bezeichnet, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen und zusätzlichen Boden versiegeln, wie Terrassen, Pergolen Gehwegpflasterungen, Lauben, Pflanzenschutzstände, Kinderspieleinrichtungen und sonstige bauliche Anlagen, die eindeutig der Gartengestaltung dienen.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die zur Nutzung des Vorhabens notwendigen Nebenanlagen auf dem Vorhabengrundstück angeordnet werden können, aber dennoch ein bestimmter Flächenanteil des Vorhabengrundstücks unversiegelt bleibt. Im Vorgartenbereich bleiben etwa 64 % der Fläche unversiegelt. Im Blockinnenhof werden 70 % der oberirdischen Hoffläche und somit ein Großteil der Tiefgarage, die mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,6 m überdeckt wird, nicht von Nebenanlagen überdeckt.

5.8.3 Ausschluss von Nebenanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - WA -

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch unmittelbar in der Vorgartenzone angeordnete Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zu vermeiden, werden diese im allgemeinen Wohngebiet – WA- gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 zwischen der Straßenverkehrsfläche und der westlichen Baugrenze entlang der Gierkezeile (Vorgartenbereich) unzulässig sein. Für das Vorhabensgrundstück ist ein Ausschluss derartiger Nebenanlagen im Durchführungsvertrag geregelt.

Weiterhin setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 fest, dass o.g. Nebenanlagen auf der Fläche F unzulässig sind. Dies dient dazu, eine Beeinträchtigung des rückwärtigen Bürogebäudes auf dem Grundstück Gierkezeile 12 durch Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zu verhindern. Dies betrifft eine 3,5 m lange und 8,0 m breite Fläche in der nordöstlichen Ecke des allgemeinen Wohngebietes.

Die Nutzung der Grundstücke wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt, da weiterhin genügend Flächen für notwendige Nebenanlagen auf den Grundstücken zur Verfügung stehen.

5.8.4 Bepflanzung / Wegebefestigung

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus Gründen des Ortsbildes wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz der angestrebten hohen Bebauungsdichte eine adäquate Einbindung in die grüingeprägte Umgebung gewährleistet wird. Insbesondere die gärtnerische Anlage der Vorgartenzone greift die bestehende Situation im nördlichen Bereich der Gierkezeile auf. Zudem entsteht auf der Freifläche im hinteren Teil der Grundstücksfläche eine qualitativ hochwertige Grünfläche, die insbesondere der Erholung der Bewohner des Vorhabengrundstücks dient. Darüber hinaus kommt der Begrünung der Freifläche – vor allem im Verbund mit den unbebauten Flächen der benachbarten Grundstücke – eine kaltluftbildende Wirkung zu. Die Festsetzung dient somit auch der Anpassung an den Klimawandel.

Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen 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 die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplätze oder Abstellplätze für Fahrräder.

Die Verpflichtung zur Begrünung gilt auch, wenn unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Für diesen Fall regelt die textliche Festsetzung Nr. 18, dass eine Erdüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von mindestens 0,6 m angelegt wird. Die Aufbringung einer Erdschicht als Mindesterdüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von 0,6 m ist für eine hochwertige Bepflanzung erforderlich, aber auch ausreichend, damit die Bepflanzung regenarme Perioden überdauern kann. Die Erdabdeckung in Verbindung mit einer Bepflanzung trägt den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung.

Im Geltungsbereich ist eine Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 19). Die Festsetzung sichert als Vermeidungsmaßnahme die Reduzierung des mit der zulässigen Überbauung verbundenen Eingriffs. Um eine qualitativ wertvolle Begrünung des Innenhofes sicherzustellen, werden zudem sechs im rückwärtigen Bereich des Innenhofes stehende

Bäume mit einer Erhaltungsbindung belegt. Die textliche Festsetzung Nr. 21 bestimmt, dass bei Abgang dieser Bäume an gleicher Stelle Ersatz zu leisten ist.

5.8.5 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der angrenzenden Zillestraße und der Gierkezeile werden dem Bestand entsprechend bis zu ihrer Straßenmitte festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-36-2 VE übernimmt die durch den Bebauungsplan VII-36 vom 8. Juni 1957 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und setzt sie erneut fest.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 23). Diese Regelung wird zur Klarstellung verwendet.

5.8.6 Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird vorrangig die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen, da von diesen Brennstoffen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur 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 (textliche Festsetzung Nr. 22). Insofern kann in Bezug auf die geplanten Neubauten ein partieller Beitrag zur Luftreinhaltung gesichert werden. Mit der Festsetzung werden auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und negative Auswirkungen auf die Umwelt verringert. So können den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

5.8.7 Außerkrafttreten von Rechtsvorschriften

Durch die textliche Festsetzung Nr. 24 wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-36-2 VE alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die bisher für das Vorhabengrundstück geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne VII-36 und VII-141.

6 Vorhabenplan

Der Vorhabenplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Vorhabenplans umfasst das Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung

„Wohnen“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-36-2 VE. Die Festsetzungen des Vorhabenplans erfolgen entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Kap. II.5). Der Vorhabenplan wird dem Durchführungsvertrag als Anhang beigelegt.

7 Durchführungvertrag

Die Vorhabenträgerin, die BAUWERT Zillestraße GmbH, Lamer Str. 9, 93444 Bad Kötzing, und das Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf haben einen Durchführungsvertrag geschlossen, der in Ergänzung der Festsetzungen des Vorhabenplans insbesondere folgende Regelungen zum Inhalt hat:

- Art und Umfang der Vorhaben (Hochbauten, Tiefgarage, Außenanlagen) (Lageplan, Zahlen und Flächen)
- die Fristen zur Durchführung der Vorhaben
- die Kostentragung insbesondere für Vermessung, Planung, Gutachten, Grundstücksbildung, Beseitigung von Bodenbelastungen
- die Errichtung des Hochbauvorhabens in Einzelgebäuden in den festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung Gebäude A, B, C, D und E sowie die Bestimmung der Entwurfsverfasser für die Einzelgebäude (und die Tiefgarage). Die in einem Gutachterverfahren unter Beteiligung des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf für die Realisierung der Vorhaben ausgewählten Architekten sind:

Gebäude A (Gierkezeile): Georg Bumiller, Gesellschaft von Architekten mbH
Gebäude B (Gierkezeile/ Zillestraße): Prof. Dr.-Ing. Arno Bonanni Architekten
Gebäude C (Zillestraße): Eicke Becker Architekten
Gebäude D (Zillestraße): Hilmer & Sattler und Albrecht Ges. v. Architekten mbH
Gebäude E (Zillestraße): KSP Jürgen Engel Architekten
- die Ansichten der Einzelgebäude (Gebäudegliederung, Höhen, Dachausbildung, Fensterausführungen, Erker), die Fassadenabwicklung entlang der Gierkezeile und der Zillestraße
- die Gestaltung der privaten Freiflächen; die Außenanlagen im Vorgarten und im Innenhof insbesondere Wege, befestigte Flächen, Nebenanlagen, Nebengebäude, Fahrradstellplätze, Bepflanzungen, zu erhaltende Bäume, zu fällende Bäume, zu pflanzende Bäume mit Pflanzqualität, Einfriedungen, Spielflächen (Projektplan)
- die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen; Fällungen von vorhandenen Straßenbäumen, Maßnahmen zum Rückbau von Anlagen im

Gehwegbereich

(insb. Gehwegüberfahrten, Baumscheiben, Schilder, technische Anlagen und Leitungen), Maßnahmen zur baulichen Ergänzung im Gehwegbereich (neue Gehwegüberfahrt, neue Baumscheiben, Ersatz für Schilder, technische Anlagen und Leitungen, Maßnahmen zur Gewährleistung der Feuerwehr-Anleiterung), zu pflanzende Straßenbäume mit Pflanzqualität und Anwuchspflege (Projektplan)

- sonstige Maßnahmen oder Zahlungen zur Kompensation von Baumfällungen

III AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

1 Auswirkungen auf die Allgemeinheit

In einer Reihe von wesentlichen Punkten ermöglicht der Plan eine Verbesserung der Lebensbedingungen im Geltungsbereich. Hierzu gehören insbesondere:

- die städtebauliche Aufwertung einer bisher als Parkplatz genutzten Baulücke aus dem Krieg
- die Rücknahme verkehrsorientierter Planungen der 1960er Jahre durch Überplanung eines großflächigen innerstädtischen Parkplatzes
- die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- die Schaffung eines ruhigen Wohninnenhofes
- die Schaffung von Baufeldern für unterschiedliche Bau- und Wohnformen,
- die planungsrechtliche Sicherung der traditionellen Blockrandbebauung mit differenziert gestalteten Fassaden,
- die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und damit eines stadtverträglichen Verkehrsverhaltens mit reduziertem Schadstoffausstoß.
- die Vermeidung von zusätzlicher Bebauung/Versiegelung im äußeren Stadtraum im Sinne des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen und der weiteren Infrastruktur

2 Wohnungsangebot, Innenentwicklung

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird weiterhin ein steigender Wohnraumbedarf (z.B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem Trend zu kleineren Haushalten) 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. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist aufgrund angrenzender Wohnnutzungen, vorhandener Wohnfolgeeinrichtungen und der guten öffentlichen

Verkehrsanbindung besonders für die Errichtung von neuem Wohnraum geeignet, der künftigen Ansprüchen genügt. Die Entwicklung eines Wohnungsbaustandorts mit zeitgemäßem und qualitativ hochwertigem Wohnraum ist Ziel des Bezirksamtes. Die Planungsabsichten einer Vorhabenträgerin sind ein ernstzunehmendes Indiz dafür, dass diese auch eine kaufkräftige Nachfrage am Wohnungsmarkt erwartet.

Miethöhe, Standard und Vergabe vorhandener oder geplanter Wohnungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und unterliegen auch sonst nicht dem Einfluss des Bezirksamtes oder anderer Stellen des Landes Berlin.

Durch die planungsrechtliche Vorbereitung und die vorgesehene Vergabe einer Teilfläche an eine Baugruppe wird das Ziel verfolgt, die Eigentumsbildung breiter Schichten der Bevölkerung und die Versorgung mit Wohnraum sowie gemeinschaftlich zu nutzenden Einrichtungen in Eigeninitiative zu fördern.

3 Gender Mainstreaming

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

4 Verkehrliche Auswirkungen

Der Parkplatz Zillestraße bietet bislang insgesamt 145 Parkstände, darunter 15 Kurzzeitparkstände für zwei Stunden (Parkuhr werktags tagsüber) sowie zwei Parkstände für Behinderte, die übrigen Parkstände unterliegen (bis auf eine Begrenzung des Höchstgewichts von 3,5 t) keiner Regulierung und können kostenfrei genutzt werden.

Mit dem Entfall der Parkplätze wird sich zunächst ein erhöhter Parksuchverkehr im Umfeld der Anlage einstellen; dies muss jedoch nur für eine Übergangszeit befürchtet werden, bis sich das Verkehrsverhalten der Nutzer geändert hat. Hierzu zählt das Ausweichen auf andere Parkplatzangebote, z.B. Parkhäuser (Deutsche Oper, Wilmersdorf Arcaden) oder Bereiche mit Parkraumbewirtschaftung und damit häufigem Nutzerwechsel, bzw. die verstärkte Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und des Fahrrades.

Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht in Berlin seit langem nur noch für Fahrräder sowie die Fahrzeuge von Behinderten

bei öffentlichen Nutzungen und erfolgt durch die jeweiligen Vorhabenträger auf deren Grundstücken. In Abwägung mit den stadtstrukturellen, stadtgestalterischen und wohnungspolitischen Zielen wird der baulichen Entwicklung des bisherigen Parkplatzes und landeseigner Flächen der Vorrang eingeräumt. Eine öffentliche Verpflichtung zur Bereitstellung öffentlicher Parkplätze besteht ohnehin nicht. Es ist zudem verkehrspolitisches Ziel, die Innenstadt von Fahrzeugverkehr zu entlasten. Dass Beschäftigte und Nutzer der Einkaufszentren künftig vorrangig auf die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln, vor allem die U-Bahn und das Fahrrad angewiesen sein werden, steht im Einklang mit den übergeordneten Verkehrs- und Umweltzielen für die Berliner Innenstadt. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Für das Anwohnerparken stehen in den Quartiersstraßen oder in zumutbarer Entfernung Parkplätze im innenstadttypischen Umfang zur Verfügung.

Im Plangebiet ist im Bereich des Vorhabengrundstücks vorgesehen, 66 unterirdische private Parkplätze zu errichten; im allgemeinen Wohngebiet ist die Anlage von ca. 10 Stellplätzen möglich so dass eine ausreichende Versorgung der zukünftigen Bewohner im Plangebiet und allenfalls eine mäßige Zusatzbelastung der Quartiersstraßen zu erwarten ist. Auch in Spitzenzeiten kann der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr von und zu zwei Tiefgaragen mit Zufahrten in der Gierkezeile abgewickelt werden.

5 Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen

Durch den geplanten Anbau an die Brandwand des Gebäudes Gierkezeile 12 ergeben sich für die dortigen Nutzungen folgende Auswirkungen. Für das Hinterhaus des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 27 werden sich durch die geplante Randbebauung entlang der Zillestraße die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die zusätzliche Verschattung in den Frühlings-, Herbst- und Wintermonaten nicht unerheblich verschlechtern. Die Wohnruhe und damit die übrige Wohnqualität werden sich jedoch erheblich verbessern. Durch die Blockschließung wird ein ruhiger Innenhof geschaffen, der auch den Bewohnern des Hinterhauses Wilmersdorfer Straße Nr. 27 zugute kommt, die bisher dem Verkehrslärm und -imissionen ausgehend vom Parkplatz und der Straßen ausgesetzt waren.

Zum östlich angrenzenden Grundstück ist durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise die Ausbildung einer Brandwand vorgesehen; hierzu besteht zwischen der Vorhabenträgerin und den Eigentümern des Nachbargrundstücks Einvernehmen.

Insgesamt werden die Aufgabe des öffentlichen Parkplatzes und das Schließen des Blockrandes zu einer deutlichen Beruhigung des Blockinnenbereichs und der dem Blockinnenbereich zugewandten Gebäudeteile und Räume im übrigen Teil des Blocks führen.

6 Auswirkungen auf den Haushalt

- Durch die Veräußerung eines landeseigenen Grundstücks an die Vorhabenträgerin und eine künftige Baugruppe ergeben sich Einnahmen für den Landes- und den Bezirkshaushalt.
- Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

7 Auswirkungen auf die Umwelt

Die künftigen Bauflächen sind mit Ausnahme von 23 Baumscheiben mit einer Fläche von insgesamt 51 m² nahezu vollständig durch Pflasterungen versiegelt. Dieser Versiegelungsgrad von knapp 99 % wird sich durch die zugelassenen Hochbauten, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen auf mindestens rd. 82 % im Vorhaben und 60 % im allgemeinen Wohngebiet, mithin insgesamt auf 76 % reduzieren. Hinzu kommen weitere vorgeschriebene Grünanlagen über den Tiefgaragen. Insofern wird sich eine leichte Verbesserung für den Naturhaushalt etwa in Bezug auf die Pflanzenausstattung, die Grundwasserneubildung oder das Stadtklima einstellen.

Mit Errichtung der geplanten Vorhaben im Geltungsbereich werden bis zu 20 Laubbäume (6 Randbereich Gierkezeile, 10 Randbereich Zillestraße, 4 Parkplatz) unterschiedlicher Durchmesser gefällt. Hinzu kommt ein bereits umgestürzter Baum im Randbereich zum Grundstück Zillestraße 80.

Für Baumfällungen sind gesonderte Genehmigungen nach der Baumschutzverordnung erforderlich. Durch das Bezirksamt werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt bzw. vorab im Durchführungsvertrag vereinbart.

Durch die Fällung von Bäumen können auch Belange des Artenschutzes vorrangig in Bezug auf geschützte Vogelarten betroffen sein. Dabei müssen durch den Erhalt von Großbäumen auf dem Vorhabengrundstück sowie das Vorhandensein weiterer Bäume auf privaten und öffentlichen Flächen in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs negative Auswirkungen auf die lokale Population nicht befürchtet werden; Niststätten von Höhlenbrütern sind in den bestehenden Bäumen nicht erkennbar. In den Brandwänden der Gebäude Gierkezeile 12 sowie Wilmersdorfer Straße 27, die zum Anbau vorgesehen sind, sind keinerlei Öffnungen vorhanden, so dass auch ein Vorkommen oder eine Beeinträchtigung geschützter Fledermausarten nicht angenommen werden muss.

Eine mögliche Beeinträchtigung von Artenschutzbelangen ist im Geltungsbereich nicht erkennbar. So sind weder Niststätten von Höhlenbrütern in den bestehenden Bäumen erkennbar, noch sind in den Brandwänden der Gebäude Gierkezeile 12 und Wilmersdorfer Straße 27, die an die geplante Bebauung angrenzen, Öffnungen vorhanden.

IV VERFAHREN

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 25. Juni 2012 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über die Absicht informiert, den Bebauungsplan VII-36-2 VE als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für das Grundstück Zillestraße 86 sowie die angrenzenden Abschnitte der Zillestraße und der Gierkezeile bis zur Straßenmitte aufzustellen. Die Zustimmung der Senatsverwaltung zur Aufstellungsabsicht erfolgte durch das Schreiben vom 2. Juli 2012 (Eingang).

2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 19. Juni 2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-36-2 VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und als beschleunigt durchzuführendes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-36-2 VE der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt von Berlin erfolgte am 29. Juni 2012 auf Seite 1102.

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

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren VII-36-2 wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierzu war zu prüfen, ob alle im § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen. Nach erfolgter Prüfung ergibt sich folgendes Ergebnis:

1.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Neubebauung eines nach kriegsbedingter Zerstörung als öffentlicher Parkplatz genutzten Grundstücks an der Zillestraße Straße/Gierkezeile in zentraler Innenstadtlage. Es handelt sich folglich aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Siedlungszusammenhang um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren VII-36-2 VE werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der Bebauung mit Vorgaben zur zulässigen Nutzungsstruktur geschaffen. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren erfüllt damit die

Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da es der „Nachverdichtung“ – hier nicht im Sinne der erstmaligen baulichen Nutzung, sondern der Wiedernutzbarmachung innerstädtisch gelegener Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Es werden die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 80-90 Wohnungen geschaffen. Er trägt dabei als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren dem Investitionsbedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

2.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.700 m². Die zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Erst wenn dieser Schwellenwert überschritten würde, wäre eine Vorprüfung nach der Anlage 2 zum BauGB erforderlich, aus der hervorgeht, ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verursacht.

3.

Eine Überprüfung bezüglich der potentiellen kumulativen Wirkung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall keine kumulative Wirkung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfaltet wird. Die in der Umgebung des Plangebietes bereits festgesetzten Bebauungspläne wurden in den Jahren zwischen 1957 und 1971 festgesetzt, sind also alle mindestens 40 Jahre alt. Ein enger zeitlicher Zusammenhang mit diesen Plänen besteht nicht.

Ein Bebauungsplanverfahren in der Umgebung des Plangebietes, das sich derzeit im Verfahren befindet und ebenfalls auf Grundlage von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, liegt lediglich mit dem Bebauungsplan 4-41 (Schiller/Rückertstraße, südlich der Bismarckstraße in ca. 400 m Entfernung vor. Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 4-41 ist die Festsetzung eines Mischgebietes mit Baukörperfestsetzung für ein Geschäfts- und Wohnhaus. Diese Planungsziele stehen in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben und dem auf der Ergänzungsfläche -WA planerisch vorbereiteten Wohngebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-36-2 VE. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens VII-36-2 VE ist neben der ergänzenden Fläche – WA ein Wohnungsbauvorhaben, das vom Vorhabenträger unabhängig von den Planungen im Umfeld beabsichtigt ist. Es handelt sich nicht um einen Baustein eines übergeordneten städtebaulichen Konzeptes, das durch mehrere Bebauungspläne umgesetzt werden soll. Ein sachlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplanverfahren besteht somit nicht.

Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-36-2 VE stehen, liegen nicht vor.

4.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-36-2 VE bereitet mit den auf seiner Grundlage geplanten Wohngebäuden kein UVP-pflichtiges Vorhaben vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 Gebiete), da solche Gebiete im weiteren Umkreis des Geltungsbereichs nicht vorhanden sind.

Die für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 sowie Satz 4 und 5 BauGB werden somit durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in allen Punkten erfüllt.

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. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) kann abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

3 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 2. Juli bis einschließlich 3. August 2012. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Stadtentwicklungsamt mit Zeit und Ortsangabe sowie die vorliegenden Planunterlagen wurden auf der Seite des Bezirksamtes im Internet veröffentlicht. Über ein Beteiligungsformular wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern. Es gingen 14 Stellungnahmen ein, die sich im Wesentlichen gegen die Aufgabe des Parkplatzes, die während der Bauphase befürchteten Belastungen und die mit der geplanten Bebauung verbundene Verdichtung und allgemeine Einschränkung der Lebensqualität aussprechen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-36-2 VE verfolgt das planerische Ziel, dem wachsenden Bedarf an innerstädtischem Wohnraum nachzukommen. Ein Zusammenhang zwischen dem Wegfall einer großflächigen Parkplatzfläche und der Minderung der Lebensqualität wird nicht gesehen. Es trifft zu, dass sich durch den Wegfall des vorhandenen Parkplatzes die Stellplatzsituation insgesamt verschlechtern wird. Nach dem vorliegenden Gutachten, das im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans VII-36-1 erarbeitet wurde, wird es jedoch aufgrund der im weiteren Umfeld vorhandenen Parkplätze sowie aufgrund der guten Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehrs nicht zu einem wesentlich höheren Parksuchverkehr in der Umgebung kommen. In Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen werden die Belange - Schaffung neuen Wohnraums sowie städtebauliche Aufwertung eines gestörten Stadtraumes stärker gewichtet als der Belang der Bereitstellung öffentlicher Stellplätze. Hinzu kommt, dass mit einer zulässigen Bebauung der Fläche auch eine stadtwirtschaftlich angemessene Verwertung ermöglicht werden kann.

Die mit der Stellplatzreduzierung verbundenen negativen Auswirkungen werden daher insgesamt als vertretbar erachtet, zudem mit der Planung dem übergeordneten landesplanerischen Ziel entsprochen wird, vor allem im Innenstadtbereich verstärkt andere Verkehrsträger als die des motorisierten Individualverkehrs zu fördern.

Die durch das Neubauvorhaben zu erwartenden Belastungen während der Bauphase werden aufgrund der zu erwartenden optimierten Bauablaufplanung, moderner, zeitsparender Verfahren zur Gebäudeerstellung sowie der grundsätzlichen Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur weitgehenden Rücksichtnahme auf das Baustellenumfeld minimiert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen führen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht zu Änderungen des Planinhaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren VII-36-2 VE (Entwurf vom 12. Juni 2012) wurde in der Zeit vom 5. Juli bis einschließlich 10. August 2012 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 9. Juli 2012 wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zur Stellungnahme vorgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf VII-36-2 VE und die Begründung zum Entwurf.

Insgesamt gingen Stellungnahmen von 11 Senatsverwaltungen, 7 bezirklichen Fachämtern und 8 sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Nach Auswertung der in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise ergab sich keine wesentliche Änderung der Planung. Die textliche Festsetzung Nr. 21 wurden geändert ohne dabei die Grundzüge der Planung zu berühren. Die Begründung wurde in verschiedenen Punkten geändert oder ergänzt.

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

Inhalt und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Einziehung des Parkplatzes

Stellungnahme:

Das Ordnungsamt des Bezirksamtes, das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Bezirksamtes und die Industrie- und Handelskammer Berlin äußerten Bedenken gegen die Einziehung des Parkplatzes und den damit verbundenen Stellplatzverlust. Es wird ein dauerhaft erhöhter Parksuchverkehr befürchtet, da in den umliegenden Quartiersstraßen keine ausreichenden Parkplätze zur Verfügung stünden, die die entfallenden Stellplätze auffangen. Die geplante Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage wird als zu gering betrachtet. Es werden negative Auswirkungen für die Handels- und Dienstleistungsbetriebe in der Umgebung befürchtet.

Abwägung:

Es trifft zu, dass aufgrund der Planung bislang öffentlich unentgeltlich bereitgestellte Parkstände entfallen. Für unabdingbare Bedarfe etwa von Betrieben oder den Einzelhandel sind jedoch nahe gelegene Reserven in öffentlich zugänglichen Parkhäusern erkennbar. Auch Zonen mit Parkraumbewirtschaftung wie in der Bismarckstraße nur wenige Schritte entfernt lassen zum Beispiel in den Nachtstunden ausreichende Reserven für das Bewohnerparken erkennen.

Aufgrund der im weiteren Umfeld vorhandenen Parkmöglichkeiten sowie aufgrund der guten Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird es nur in einer Übergangszeit zu einem höheren Parksuchverkehr in der Umgebung kommen.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen: In ca. 150 m Entfernung ist der U-Bahnhof Bismarckstraße der U-Bahnlinien 2 und 7 zu Fuß zu erreichen. Der S- und Regionalbahnhof Charlottenburg sowie der U-Bahnhof Richard-Wagner-Platz in weiterer südlicher bzw. nördlicher Entfernung sind noch gut erreichbar. In der Kaiser-Friedrich-Straße und der Otto-Suhr-Allee verkehren Busse.

Mit Ausnahme von Stellplätzen für Fahrzeuge von Behinderten und solchen für Fahrräder besteht seit langem keine gesetzliche Verpflichtung zum

Nachweis von Stellplätzen mehr. Die Bereitstellung liegt im Ermessen der Vorhabenträgerin.

Die mit dem Bebauungsplan zugelassene Größe der Tiefgarage wird als ausreichend für den Stellplatzbedarf der neuen Bewohner angesehen. Aufgrund zahlreicher verkehrspolitischer Maßnahmen ist der motorisierte Individualverkehr in der Berliner Innenstadt seit Jahren rückläufig; der Pkw-Besatz der dortigen Bewohner ist ebenfalls deutlich geringer als in den Außenbezirken. Der Verzicht auf überdimensionierte Stellplatzanlagen bei Neuplanungen ist Teil einer Planung für eine langfristig lebenswerte Innenstadt.

In Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen werden die Belange „Schaffung neuen Wohnraums“ sowie „städtebauliche Aufwertung eines gestörten Stadtraumes“ stärker gewichtet als der Belang der Bereitstellung öffentlicher Stellplätze. Hinzu kommt, dass mit einer zulässigen Bebauung der Fläche auch eine stadtwirtschaftlich angemessene Verwertung ermöglicht werden kann.

Die mit der Stellplatzreduzierung verbundenen Einschränkungen werden daher insgesamt als vertretbar erachtet, zudem mit der Planung dem übergeordneten landesplanerischen Ziel entsprochen wird, vor allem im Innenstadtbereich verstärkt andere Verkehrsträger als die des motorisierten Individualverkehrs zu fördern.

Belüftung und Besonnung

Stellungnahme:

Das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamtes, FB Bauaufsicht befürchtet bei den Anschlüssen an die Brandwände, dass eine ausreichenden Belüftung und Besonnung der geplanten Nutzungen nicht gegeben sei.

Abwägung:

Auch die Wohnungen in den Baukörpern an der nördlichen und an der östlichen Grundstücksgrenze können so ausgerichtet werden, dass Fensteröffnungen sowohl zur Straßenseite, als auch zur Hofseite entstehen, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet wird. Durch den weitgehend von oberirdischer Bebauung freigehaltenen Innenhof wird eine ausreichende Belüftung sichergestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine entsprechende Grundrissgestaltung zu. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu führen.

Baudenkmal in der Umgebung

Stellungnahme:

Das Landesdenkmalamt äußert grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf, weist aber auf das in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Wirkungsbereich befindliche Baudenkmal des ehem. Städtischen Krankenhauses. Die 7-geschossige Bebauung wird als sehr hoch angesehen, insbesondere die Eckbetonung sei sehr dominant.

Abwägung:

Das Baudenkmal wurde bei der Planung berücksichtigt. Vor der Kriegszerstörung war am Standort eine Blockrandbebauung mit fünf Altbaugeschossen sowie hohem Dach vorhanden. Auch historisch war das Ensemble des Krankenhauses mit weitgehend geschlossenen Blöcken in den übrigen Bereichen konfrontiert. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals wird daher in der Rekonstruktion der fehlenden Blockseiten nicht gesehen

Im Gegenteil; das Vorhaben dient u.a. der Stadtreparatur, die historische Blockrandbebauung soll dabei als Neuinterpretation mit zeitgemäßer Architektur und zukunftsfähigen Wohnangeboten wiederhergestellt werden. Auch das Baudenkmal erhält damit wieder ein städtebaulich angemessenes Umfeld und geschlossene Straßenräume.

Die beabsichtigte Höchstzahl der Vollgeschosse und die zulässigen Oberkanten wurden nach Analyse und unter Würdigung des baulichen Bestandes der Umgebung ermittelt und gewährleisten damit eine weitgehende Anpassung der Neubebauung an die Bestandsbauten entlang der umliegenden Straßen. Es ist zu bedenken, dass Neubauten gegenüber Altbauten generell geringere Geschosshöhen realisieren. Das oberste Geschoss wird zudem als zurückgesetztes Staffelgeschoss festgesetzt und ist vom Straßenraum kaum wahrnehmbar.

Im Dachbereich wird lediglich die geplante Eckbetonung mit einer Breite von 5,0 m (Zillestraße) bzw. 7,5 m (Gierkezeile) in einem begrenzten Bereich von der Straße aus sichtbar sein. Diese Eckbetonung ist städtebauliches Ziel der Planung; eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals ist auch insofern nicht erkennbar.

Tiefgarage

Stellungnahme:

Das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt des Bezirksamtes fordert, dass die textliche Festsetzung Nr. 20 des Bebauungsplanentwurfes nicht für das öffentliche Straßenland gelten darf. Die Gehwegüberfahrt zu der Tiefgarage auf öffentlichem Straßenland in der Gierkezeile müsse gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) angelegt werden.

Es wird bezweifelt, dass die Tiefgaragenzufahrt auf dem Vorhabengrundstück den verkehrlichen Belastungen standhalten könne, wenn sie entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 20 angelegt wird. Die beiden geplanten Tiefgaragen dürften nicht miteinander verbunden werden.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr. 20 bestimmt die Höhenlage der Tiefgarage und gilt ausschließlich für die Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Tiefgaragen. Es werden dabei keine Festsetzungen für das öffentliche Straßenland getroffen.

Die Stellungnahme des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes bezieht sich offenbar auf die textliche Festsetzung Nr. 19 (Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau).

Die textliche Festsetzung Nr. 19 bezieht sich auf die Befestigung der Wege und Zufahrten ausschließlich in den Baugebieten. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (und somit auch die Befestigung von Zufahrten in diesem Bereich) ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 23 nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Für die Tiefgaragenzufahrt ist durchaus die Verwendung von Befestigungssystemen möglich, die sowohl den Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 19 entsprechen als auch den verkehrlichen Belastungen standhalten. Die Anlage der Tiefgaragenzufahrt wird abschließend erst im Rahmen der Baugenehmigung geregelt und entsprechend der aktuell gültigen Vorschriften ausgeführt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden getrennte Zufahrten zu den Tiefgaragen der Baugebiete ermöglicht. Die bauliche Ausführung der Tiefgaragen wird auf Ebene der Baugenehmigung geregelt.

Baumschutz

Stellungnahme:

Die Oberste Naturschutzbehörde bemängelt, dass die textliche Festsetzung zu den Ersatzpflanzungen bei Baumfällungen nicht im Einklang mit den Bestimmungen der Berliner BaumSchVO steht. In der Begründung solle ein Rechtshinweis auf die Anwendung der Berliner Baumschutzverordnung sowie auf das entsprechende Verfahren und die Zuständigkeiten aufgenommen werden.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung und die Begründung werden entsprechend um Hinweise zur Anwendung der Baumschutzverordnung geändert bzw. ergänzt.

Stellungnahme:

Das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin fordert, dass der vorhandene Baumbestand außerhalb des Parkplatzes durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden darf und zu schützen ist. Falls trotzdem durch die Baumaßnahme Bäume zu fällen sind, sei dies beim Tiefbau- u. Landschaftsplanungsamt, FB Grünflächen/Landschaftsplanung zu beantragen. Es folgen Hinweise zum weiteren Verfahren.

Abwägung:

Die Hinweise zum Baumschutz sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten und erfordern keine Änderung oder erneute Prüfung der Planungsinhalte.

Die Planung und der Umgang mit den Bäumen im öffentlichen Straßenland wurde bereits mit dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Tiefbau- u. Landschaftsplanungsamt, FB Grünflächen/Landschaftsplanung abgestimmt.

Die erforderliche Beantragung evtl. notwendiger Fällerlaubnisse erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Artenschutz

Stellungnahme:

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Charlottenburg – Wilmersdorf weist auf mögliche geeignete Lebensstätten an Bäumen auf dem Grundstück sowie in einem Fassadenbewuchs an einer Brandwand hin. Diese sollten vor Beseitigung auf das Vorkommen von Lebensstätten geprüft werden, der Baum Nr. 15 solle erhalten bleiben.

Abwägung:

Der Baum Nr. 15 liegt innerhalb der Baugrenzen entlang der Zillestraße. Ein Erhalt des Baumes ist nicht vorgesehen, da dies dem städtebaulichen Ziel der Blockrandschließung widersprechen würde.

Die erforderliche Beantragung notwendiger Genehmigungen nach der Baumschutzverordnung für Baumfällungen erfolgt bei der zuständigen Behörde. Durch das Bezirksamt werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt bzw. vorab im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die Hinweise zum Artenschutz sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten und erfordern keine Änderung oder erneute Prüfung der Planungsinhalte. Die Einhaltung der Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung, wozu auch die Entfernung des Fassadenbewuchses zählt, wird ebenso auf Ebene der Baugenehmigung geregelt.

Altlasten

Stellungnahme:

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Charlottenburg – Wilmersdorf weist auf eine im Bodenbelastungskataster eingetragene Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Grundstücks hin. Es folgt ein Hinweis auf den Umgang mit dieser.

Abwägung:

Die Ausführungen in der Begründung zu den Altlasten werden entsprechend angepasst. Die Hinweise zum Bodenschutz und zu den Altlasten sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten und erfordern keine Änderung oder erneute Prüfung der Planungsinhalte.

Niederschlagswasser

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weist auf die Lage im Einflussbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin Charlottenburg I, Sophie-Charlotte-Straße hin. Es sei zumindest die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben.

Ggf. vorhandene Einleitungsbeschränkungen der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung seien einzuhalten.

Abwägung:

Von Seiten der Berliner Wasserbetriebe wurden für das Plangebiet keine Einleitungsbeschränkungen auferlegt, sondern lediglich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ggf. mit Einschränkungen zu rechnen ist. Da die Entsorgung des Niederschlagswassers der bereits überwiegend versiegelten Fläche zurzeit keine nennenswerten Probleme bereitet, wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung der Fläche auch nach Umsetzung der Planung keine Probleme bereiten wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass mehr Flächen des Baugrundstücks von Bebauung freizuhalten sind als derzeit durch den Parkplatz versiegelt werden. Hierdurch werden bessere Voraussetzungen für eine zumindest teilweise Versickerung der Niederschlagswasser vor Ort geschaffen. In welcher Form das Niederschlagswasser schließlich abgeführt wird, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

Falls absehbar ist, dass die Entwässerung des Gebietes wider Erwarten zu kritischen Situationen führt, ließen sich entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Rahmen der Bauausführung regeln und durchführen. Die Festsetzung entsprechender Maßnahmen durch den Bebauungsplan soll nur in besonders begründeten Fällen

vorgenommen werden. Eine besondere Situation ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben.

Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten

Stellungnahme:

Die IHK weist auf erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten für die Einzelhändler in der Zillestraße und umliegenden Gewerbetreibenden hin.

Abwägung:

Immissionsschutz gegenüber Bautätigkeiten (Lärm und Schmutz) sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die gesetzlichen Bestimmungen werden eingehalten. Der von Baustellen ausgehende Lärm wird durch die Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Landes sowie durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen- (AVV Baulärm) geregelt. Bestimmte Auswirkungen durch zeitlich begrenzte Baustellen sind jedoch zumutbar und gehören zum Funktionieren der Stadt und zum Alltag städtischen Lebens.

Ergänzung Durchführungsvertrag

Stellungnahme:

Das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt des Bezirksamtes fordert, im Durchführungsvertrag zu ergänzen, dass der Investor bei Beschädigungen der Gehwege durch die Baustelleneinrichtung diese neu herzustellen hat. Zudem sei die noch vorhandenen Fundamente der Vorkriegsbebauung entlang der Straßenbegrenzungslinien an der Gierkezeile und der Zillestraße komplett zu entfernen.

Abwägung:

Die angeführten Sachverhalte werden weitergeleitet, betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan.

Fazit

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf VII-36-2 VE und zur Begründung führten nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu keinen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan. Die Begründung wurde um Hinweise und Erläuterungen zu Altlasten und zum Baumschutz ergänzt.

5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung hat den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-36-2 VE in der Zeit vom 13. August 2012 bis einschließlich 14. September 2012 im Fachbereich Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt.

Betroffene und interessierte Bürger konnten sich vor Ort informieren lassen und Stellungnahmen direkt vorbringen. Darüber hinaus konnte sich die Öffentlichkeit unter der Internetadresse des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf über die Planung informieren und eine Stellungnahme hierzu abgeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 3. August 2012 im Amtsblatt Nr. 33 für Berlin auf Seite 1459 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit in der Tagespresse (amtliche Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 10. August 2012) und im Internet auf der Homepage des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

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

37 Bürger haben in Einzelschreiben sowie in Unterschriftenlisten Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen gliedern sich in protokollierte Stellungnahmen, Formbriefe und individuell verfasste Schreiben.

Die meisten Stellungnahmen lehnen eine Bebauung des Parkplatzes grundsätzlich ab. Lediglich eine Stellungnahme befürwortet im Prinzip eine Bebauung, kritisiert jedoch ebenso das Maß der baulichen Dichte sowie den Verlust der Stellplätze.

Nachfolgend wird das Abwägungsergebnis zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen nach Themenkomplexen zusammengefasst. Inhaltlich gleichartige und ähnliche Stellungnahmen werden unter weiteren zusammenfassenden Überschriften subsummiert, um Überschneidungen zu vermeiden.

Es werden zunächst jeweils die inhaltlichen Positionen der Stellungnahmen wieder gegeben, die nachfolgend im Zusammenhang abgewogen werden.

Inhalt und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Wohnbauvorhaben

Stellungnahme:

Der Nutzen des Wohnbauvorhabens an diesem Standort wird in Frage gestellt (nur 55 Wohneinheiten, Luxuswohnungen, andere Standorte geeigneter...).

Abwägung:

Der Vorrang der Innenentwicklung hat gesetzlich und in der Planung des Landes Berlin hohe Priorität. Der Standort Zillestraße ist bestens für das innerstädtische Wohnen geeignet.

Miethöhe, Standard und Vergabe vorhandener oder geplanter Wohnungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung von 72 Wohneinheiten auf dem Vorhabengrundstück vor. Auf dem zukünftigen Grundstück der Baugruppe ist die Realisierung eines Baukörpers mit ca. 12 - 14 weiteren Wohneinheiten möglich.

Art der Nutzung

Stellungnahme:

Die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen im 1. OG wird abgelehnt.

Abwägung:

Bei den textlichen Festsetzungen bezeichnet das erste Vollgeschoss das Erdgeschoss, das zweite Vollgeschoss das 1. Obergeschoss.

Als Art der Nutzung sind gemäß textlicher Festsetzung im zweiten Vollgeschoss nur Räume für freie Berufe zulässig.

Nur im ersten Vollgeschoss / Erdgeschoss sind Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen zulässig. Dabei handelt es sich um Nutzungen, die das Wohnen regelmäßig nicht stören und auch in der Umgebung zu finden sind.

Maß der Nutzung

Stellungnahme:

Es wird kritisiert, dass eine GFZ von 3,0 zu hoch sei. Das Grundstück sei groß genug, es liege keine "besondere Situation" vergleichbar mit einem einzelnen Eckgrundstück vor, die städtebaulich diese GFZ erfordere.

Es wird eine geringere Bebauungstiefe (z.B. 13 m) gefordert. Das geplante Bauvorhaben sei mit einer zulässigen Oberkante von 60,5 m über NHN und insgesamt 7 Stockwerken zu hoch und füge sich nicht in die nähere Umgebung ein.

Abwägung:

Es ist städtebauliches Ziel, die historisch geprägte Bebauungsstruktur zu ergänzen und ihren prägenden Charakter für Alt-Charlottenburg zu stärken. Damit sollen schrittweise die städtebaulichen Vorstellungen der 1950er und 60er Jahre aufgegeben werden, die die Transformation der gründerzeitlichen Stadt in eine aufgelockerte Stadtlandschaft zum Ziel hatten. Vielmehr sollen kurze Wege und weniger Zersiedlung vorrangig

gefördert werden, was auch der Energieeffizienz dient. Durch moderne Technik und zeitgenössische Architektur sind auch in verdichteten Stadtstrukturen gesunde und attraktive Wohnverhältnisse möglich.

Das Vorhaben zielt auf die Nachverdichtung sowie städtebauliche Aufwertung eines gut erschlossenen, innerstädtischen Grundstücks.

Da im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben konkret festgesetzt wird, sind die im § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Obergrenzen nicht maßgeblich (siehe § 12 Abs. 3 BauGB).

Die Bebauung eines Eckgrundstücks erfordert schon an sich eine höhere Bebauungsdichte als sonstige Grundstücke in einem Straßenabschnitt. Das Grundstück ist an der Zillestraße gegenüber dem Grundstück Nr. 81 sehr schmal, so dass hier ein Anschluss an die Brandwand des Hinterhauses des Grundstücks Wilmersdorfer Straße 27 notwendig wird. Dies bewirkt eine zusätzliche Gebäudeecke. Das Ziel des Bebauungsplanentwurfs, die Wiederherstellung der ursprünglichen Blockrandbebauung, kann somit nur mit einer hohen baulichen Dichte erreicht werden.

Die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Geschossflächenzahl von 2,98 auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen“ und 1,86 im Allgemeinen Wohngebiet fügt sich somit in den städtischen Kontext ein und ermöglicht eine anspruchsvolle städtebauliche Entwicklung und Rekonstruktion der Blockrandbebauung in Alt-Charlottenburg.

Die beabsichtigte Höchstzahl der Vollgeschosse und die zulässigen Oberkanten wurden nach Analyse und unter Würdigung des baulichen Bestandes der Umgebung ermittelt und gewährleisten damit eine weitgehende Anpassung der Neubebauung an die Bestandsbauten entlang der umliegenden Straßen. Es ist zu bedenken, dass Neubauten gegenüber Altbauten generell geringere Geschosshöhen realisieren. Das oberste Geschoss wird zudem als zurückgesetztes Staffelgeschoss festgesetzt und ist vom Straßenraum kaum wahrnehmbar.

Das Vorhaben überragt mit dem Staffelgeschoss die gegenüberliegende Bebauung Zillestraße 81 um 1,4 m. Dies ergibt sich aus den Zielen, eine hohe Wohnqualität durch eine großzügige Geschosshöhe zu erreichen und eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen. Eine Verschattung der Zillestraße 81 ist nicht möglich, da es sich um eine Nordfassade handelt. Die Abstandsflächen zur Zillestraße und zur Gierkezeile werden eingehalten, negative Auswirkungen auf die gegenüberliegende Bebauung sind daher nicht zu befürchten. Zudem überragen auch andere Neubauten in der Umgebung geringfügig die benachbarten Bestandsbauten.

Tiefgaragenzufahrt

Stellungnahme:

Es wird gefordert, dass im Bereich des Zillestraße keine Zu- und Abfahrt zu dem Vorhabengrundstück zugelassen wird, um dadurch eine übermäßige Lärmbelastung der Umgebung durch Zu- und Abfahrtverkehr zum Vorhabengrundstück zu verhindern.

Abwägung:

Die Projektplanung des Vorhabenträgers, die Teil des Durchführungsvertrages wird, sieht eine Zufahrt zur Tiefgarage nur im Bereich der Gierkezeile vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nur mit Abschluss des Durchführungsvertrages wirksam, so dass auch die Zufahrt zur Tiefgarage eindeutig geregelt wird.

Darüber hinaus müssen die verkehrlichen Auswirkungen einer Tiefgarage mit 66 Einstellplätzen nicht überbewertet werden.

Wegfall des Parkplatzes

Stellungnahme:

Mehrere Einwender lehnen den Wegfall der bestehenden öffentlichen Stellplatzanlage auf dem Grundstück ab. Es wird gefordert, den Parkplatz zu erhalten.

Viele Einwender befürchten, dass nicht genügend Parkmöglichkeiten für Anwohner, Gewerbetreibende und deren Kunden in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen und dass die Belastungen durch zusätzlichen Parksuchverkehr (Lärm, CO₂-Emissionen) dauerhaft zunehmen werden.

Die genannten Ausweichmöglichkeiten auf Parkhäuser und Stellplätze in der Umgebung seien keine Alternative, da sie zu weit entfernt und kostenpflichtig sind. Einige Einwender sehen sich daher in ihrer geschäftlichen Tätigkeit deutlich beeinträchtigt.

Verkehrspolitische Ziele, die Innenstadt vom Fahrzeugverkehr zu entlasten und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu fördern, rechtfertigen nicht, die Bedürfnisse der Anwohner an ausreichend Parkraum unberücksichtigt zu lassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes seien zudem nicht geeignet, die verkehrspolitischen Ziele tatsächlich zu erreichen.

Die Planung stelle einen Eingriff in die Freiheit der Verkehrsmittelwahl und somit in die allgemeine Handlungsfreiheit dar.

Es wird vermutet, dass die Parkplätze zugunsten der Fahrradlobby und des ÖPNV wegrationalisiert werden. Die Nutzung des ÖPNV und des Fahrrades stellen keine Alternative dar.

Abwägung:

Es trifft zu, dass aufgrund der Planung bislang öffentlich unentgeltlich bereitgestellte Parkstände entfallen und damit eine lange Zeit gewohnte und liebgeordnete Parkraumreserve nicht mehr zur Verfügung steht.

Ziele und Vorhaben der Stadt- und Verkehrsplanung:

Die früher für Wohngebäude genutzten Grundstücke Zillestraße/ Ecke Gierkezeile wurden aufgrund der Kriegszerstörungen für Parkzwecke umgewandelt. Dies war Teil einer Strategie der Stadt- und Verkehrsplanung, die historisch gewachsene Stadt nach den Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs umzugestalten. Die Ziele und Vorhaben der Stadt- und Verkehrsplanung haben sich seither grundlegend gewandelt.

Die Wohnfunktion der Innenstadt soll gestärkt und eine stadt- und umweltverträgliche Abwicklung des innerstädtischen Verkehrs gefördert werden. Aufgrund zahlreicher verkehrspolitischer Maßnahmen ist der motorisierte Individualverkehr in der Berliner Innenstadt seit Jahren rückläufig; der Pkw-Besitz der Innenstadtbewohner ist ebenfalls deutlich geringer als der in den Außenbezirken.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Voraussetzung für neuen Wohnraum mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr geschaffen. Das Vorhaben fördert damit indirekt ein stadtverträgliches Verkehrsverhalten mit reduziertem Schadstoffausstoß. Der Plan steht somit im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel, die Innenstadt von Fahrzeugverkehr zu entlasten.

Anwohnerparken:

Für das nächtliche Parken der Wohnbevölkerung ist der Parkplatz Zillestraße zwar seit Jahrzehnten eingeführt und aus der Sicht der Betroffenen sicherlich eine bequem erreichbare Stellplatzreserve. Sowohl in der Bismarck-, als auch in der Richard-Wagner-Straße sowie an der Zillestraße westlich der Gierkezeile stehen jedoch häufig nachts und in den Tagesrandzeiten freie Parkplätze zur Verfügung, da hier weite Abschnitte der Randbebauung keine oder nur eine geringe Wohnbevölkerung aufweisen, die um Parkplätze konkurriert. Es trifft zwar zu, dass künftig nicht jeder Anwohner in unmittelbarer Nähe der Wohnung einen Stellplatz finden wird, die genannten Parkalternativen befinden sich jedoch durchaus in zumutbarer Entfernung. In Altbauquartieren kann ohnehin wegen der vorherrschenden Bebauungsstruktur praktisch nirgends eine nachfragegerechte Stellplatzausstattung in Wohnungsnähe gewährleistet werden.

Stellplätze für das Gewerbe:

Auch wenn die Mit-Nutzung öffentlicher Parkplätze statt der Bereitstellung privater Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter lange geübte Praxis war, ist klarzustellen, dass die Bereitstellung von Kundenparkplätzen nicht öffentliche Aufgabe ist. Sofern der Einzelhandel hierfür Bedarf erkennt, können privatwirtschaftliche Lösungen in der Umgebung realisiert werden. Auch Gewerbebetriebe oder sonstige Einrichtungen mit Besucherverkehr sind aufgefordert, selbst und auf eigenen Flächen für die von ihnen für erforderlich gehaltenen Stellplatzangebote zu sorgen.

Gute Erschließung durch ÖPNV:

Das Plangebiet ist zudem gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen: In ca. 150 m Entfernung ist der U-Bahnhof Bismarckstraße der U-Bahnlinien 2 und 7 zu Fuß zu erreichen. Der S- und Regionalbahnhof Charlottenburg sowie der U-Bahnhof Richard-Wagner-Platz in weiterer südlicher bzw. nördlicher Entfernung sind noch gut erreichbar. In der Kaiser-Friedrich-Straße und der Otto-Suhr-Allee verkehren Busse.

Angebot an kostenlosen öffentlichen Stellplätzen:

Ein unentgeltliches Angebot an öffentlichen Parkständen zählt nicht zu den vorrangigen öffentlichen Aufgaben, weder für das wohnortbezogene Parken, noch für die Anforderungen von Gewerbe, Einzelhandel und andere Einrichtungen.

Auswirkungen auf den Verkehr:

Aufgrund der im weiteren Umfeld vorhandenen Parkmöglichkeiten sowie aufgrund der guten Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird es nur in einer Übergangszeit zu einem höheren Parksuchverkehr in der Umgebung kommen.

Verkehrsmittelwahl:

Von einer Einschränkung der Verkehrsmittelwahl durch das Vorhaben kann nicht die Rede sein, da in zumutbarer Entfernung Stellplatzreserven zur Verfügung stehen (siehe oben). Bei der Wahl des PKWs als Verkehrsmittel in der Innenstadt muss stets die Notwendigkeit einer Parkplatzsuche und eines Fußweges berücksichtigt werden, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass zu jeder Zeit unmittelbar am Zielort ein Stellplatz zur Verfügung steht.

Parkraumgutachten

Stellungnahme:

Das Gutachten „Parken an der Wilmersdorfer Straße“ von März 2007 sei veraltet. Es fehle in dem Gutachten statistisches Datenmaterial wie Angaben zu den Verkehrsmengen und zu der PKW-Dichte in diesem Stadtgebiet sowie eine kurz- und mittelfristige Prognose. Das erst im August 2009 in der Nähe eröffnete Hotel Leonardo konnte in dem Gutachten noch nicht berücksichtigt werden.

Abwägung:

Das Gutachten „Parken an der Wilmersdorfer Straße“ untersuchte nicht die Verkehrsentwicklung des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, sondern die Parkplatzsituation im näheren Umfeld der Wilmersdorfer Straße. Die dazu benötigten Informationen zur Verkehrsregelung, dem Parkplatzangebot und der Belegung wurden ermittelt.

Wesentliche Änderungen in der verkehrlichen Gesamtsituation (mit Ausnahme des Hotels, s.u.) des Bereichs seit Beginn der Planung sind nicht erkennbar, so dass aktuell entsprechende Begutachtungen nicht erforderlich sind.

Dem erhöhten Stellplatzbedarf aufgrund der Hotelnutzung steht die Öffnung einer zuvor nur privaten Stellplatzanlage für die Öffentlichkeit gegenüber.

Tiefgarage

Stellungnahme:

Die geplante Tiefgarage mit 66 Stellplätzen sei für die neuen Bewohner sowie für die Nutzer der geplanten Räume für freie Berufe (Kunden und Mitarbeiter) zu knapp bemessen. Daher wird befürchtet, dass durch den Bau neuer Wohneinheiten im Plangebiet noch mehr Parkraum benötigt wird.

Abwägung:

Der Verzicht auf überdimensionierte Stellplatzanlagen bei Neuplanungen ist Teil einer Planung für eine langfristig lebenswerte Innenstadt. Mit Ausnahme von Stellplätzen für Fahrzeuge von Behinderten und solchen für Fahrräder besteht seit langem keine gesetzliche Verpflichtung zum Nachweis von Stellplätzen mehr. Die Bereitstellung liegt im Ermessen des Vorhabenträgers. Die mit dem Bebauungsplan zugelassene Größe der Tiefgarage wird als ausreichend für den Stellplatzbedarf der neuen Bewohner angesehen.

Einrichtung eines kostenpflichtigen Parkplatzes, Parkraumbewirtschaftung

Stellungnahme:

Es wird als Kompromiss einerseits vorgeschlagen, den bestehenden Parkplatz kostenpflichtig zu bewirtschaften. Andererseits wird die Einführung der Parkraumbewirtschaftung befürchtet.

Abwägung:

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohnhauses und nicht die Erhaltung des Parkplatzes.

Eine Einführung einer Parkraumbewirtschaftung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und wird auch sonst derzeit nicht verfolgt.

Falschparker

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits jetzt regelmäßig Bürgersteige und Straßenecken zugeparkt werden. Dies stelle für Schulkinder, Eltern mit

Kinderwagen und nicht zuletzt für Behinderte ein nicht unerhebliches Risiko dar.

Abwägung:

Die Hinweise werden an die zuständige Ordnungsbehörde weitergeleitet.

Verschattung / Belichtung

Stellungnahme:

Es wird befürchtet, dass das Gartenhaus Gierkezeile 12 mit weitaus weniger Licht auskommen werden müsse.

Mehrere Einwander befürchten ebenso eine Verschattung der Hinterhäuser Wilmersdorfer Straße 26 und 27.

Abwägung:

Eine zusätzliche Verschattung des Gartenhauses Gierkezeile 12 durch die Bebauung entlang der Gierkezeile ist während der Wintermonate, jedoch erst in den späteren Nachmittags- und Abendstunden, nicht auszuschließen. Daraus kann jedoch kein Verzicht auf die Bebauung des Nachbargrundstücks abgeleitet werden. Die geplante Blockrandbebauung schließt an das Vorderhaus der Gierkezeile 12 an und hält einen ausreichenden Abstand zum Gartenhaus Gierkezeile 12 ein, auch im Sinne der bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach wie vor gewährleistet und bleiben von der Vorhabenplanung unberührt. Ein Verstellen der betroffenen Fenster durch Gebäude oder Nebenanlagen wird durch die Planung Planzeichnung Fläche F, textliche Festsetzung Nr.16) ausgeschlossen.

Die Hinterhäuser der Grundstücke Wilmersdorfer Straße Nr. 26 und 27 umfassen Wohnräume auf je vier Etagen. Das Erdgeschoss wird in beiden Gebäuden gewerblich als Lager genutzt, dort sind die Fensteröffnungen zum großen Teil vermauert. Nutzungen wie z.B. Büros, die eine ausreichende Belichtung benötigen, sind hier nicht vorhanden. Im Dachgeschoss sind in beiden Gebäuden keine Wohnungen vorhanden. Die früher vorhandene Blockrandbebauung an der Zillestraße und Gierkezeile ist aufgrund von Kriegseinwirkungen und nachfolgenden Abrissen nicht mehr vorhanden.

Durch die geplante Neubebauung entlang der Zillestraße und der Gierkezeile werden die Hinterhäuser der Nachbargrundstücke Wilmersdorfer Straße 26 und 27 mehr als bislang ohne die neu geplante Bebauung einem Gebäudeschatten ausgesetzt. Eine Studie hierzu hat folgendes ergeben:

Wegen der hochstehenden Sonne werden in den Sommermonaten die Wohnräume beider Hinterhäuser der Grundstücke Wilmersdorfer Straße Nr. 26 und 27 vom Schattenwurf des Neubauvorhabens nicht betroffen sein.

Die unteren Geschosse der Hinterhäuser werden in dieser Zeit jedoch durch die entlang der Grundstücksgrenze stehenden Bestandsbäume des Vorhabengrundstücks verschattet.

Durch den Bebauungsplan werden für das Gebäude Wilmersdorfer Straße Nr. 26 keine Anlagen zugelassen, die zu einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Mindestabstände (Abstandsflächen) führen können. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind damit gewährleistet. Auch die Einzeluntersuchung stützt diese Bewertung: Zwar muss von Herbst bis Frühjahr von einer geringen zusätzlichen Verschattung ausgehend von der künftigen Randbebauung an der Gierkezeile ausgegangen werden. An den für eine Bewertung maßgeblichen Tagen 21. März und 23. September (Tag- und Nachtgleiche) werden die Fenster von Wohnräumen der westlichen Fassade von ca. 12:30 bis 15:30 Uhr nicht von Schatten betroffen sein. Ab ca. 16:00 Uhr wird das 2. Geschoss, ab ca. 16:30 Uhr das 3. Geschoss und ab ca. 17:00 Uhr das 4. Geschoss verschattet. Erst ab 17:30 Uhr werden alle Fenster vom Schatten betroffen sein. An den o.g. Tagen wird somit weiterhin eine direkte Besonnung von drei Stunden und mehr möglich sein.

Seitlich des Hinterhauses Wilmersdorfer Straße Nr. 27, in einem Winkel von knapp 90 Grad, wird durch den Bebauungsplan entlang der Zillestraße eine Randbebauung zugelassen, die einen zusätzlichen Schattenwurf für das vorgenannte Hinterhaus nach sich zieht. Betroffen sind 24 Wohnungsfenster (die dortigen sehr schmalen Fenster gehören zu Küchen bzw. zu Bädern). Von diesen Wohnungsfenstern sind das nördlichste im 2. Geschoss, die drei nördlichsten im 3. Geschoss und alle bis auf das südlichste im 4. Geschoss analog zu denen im Hinterhaus Wilmersdorfer Straße Nr. 26 zu beurteilen. D.h. an den o.g. Stichtagen wird weiterhin eine direkte Besonnung von drei Stunden und mehr möglich sein.

Die übrigen Fenster werden weitergehend vom Schattenwurf der geplanten Gebäude an der Zillestraße und der Gierkezeile betroffen sein. Dabei werden alle Fenster im 1. Geschoss, die südlichen vier Fenster im 2. Geschoss, die südlichen drei Fenster im 3. Geschoss und das südlichste Fenster im 4. Geschoss während der gesamten Tageszeit verschattet werden. Für die betroffenen Wohnungen werden sich die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die zusätzliche Verschattung in den Frühlings-, Herbst- und Wintermonaten nicht unerheblich verschlechtern.

Aufgrund der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur möglichen Überdeckung von Abstandsflächen ist das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet. Eingeschränkt wird in diesem Bereich nur das Erstreckungsverbot, d.h. die Abstandsfläche der geplanten Blockrandbebauung würde sich -ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan- auf das Grundstück Wilmersdorfer Straße Nr. 27 erstrecken. Der Eigentümer des Grundstücks hat sich im Übrigen

gegenüber dem Vorhabenträger mit dieser Regelung einverstanden erklärt.

Eine zusätzliche Verschattung wäre auch nicht durch eine geringfügig niedrigere Neubebauung an der Zillestraße zu vermeiden.

Eine Bebauung entlang der Zillestraße, die keine zusätzliche Verschattung des Hinterhauses der Wilmersdorfer Straße Nr. 27 mit sich bringen würde, könnte vielmehr nur mit einer Höhe von ca. 2 bis 3 Geschossen ausgeführt werden. Dies entspricht jedoch in keiner Weise den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen. In Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen werden die Belange „Reparatur der städtebaulichen Struktur“ und „Vorrang der Wohnraumversorgung“ stärker gewichtet, als die Vermeidung der zusätzlichen Verschattung einzelner Wohnungen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich für die betroffenen Wohnungen sich zwar die Belichtung verschlechtern, jedoch die Wohnruhe und damit die übrige Wohnqualität erheblich verbessern wird. Durch die Blockschließung wird ein ruhiger Innenhof geschaffen, der auch den Bewohnern der Hinterhäuser Wilmersdorfer Straße Nr. 26 und 27 zugute kommt, die bisher dem Verkehrslärm ausgehend vom Parkplatz und der Straßen ausgesetzt waren.

Freie Aussicht

Stellungnahme:

Mehrere Einwander befürchten die Einschränkung ihrer Sicht.

Abwägung:

Eine freie Aussicht auf benachbarte Grundstückflächen ist im rechtlichen Sinne kein geschützter nachbarlicher Belang. Ein Verzicht auf die Bebauung des Nachbargrundstücks kann auch insofern nicht verlangt werden. Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum der freie Blick auf parkende Autos ansehnlicher als der Blick auf einen begrünten Nachbarhof und neue Wohngebäude sein soll.

Baulärm

Stellungnahme:

Es werden negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen und den damit verbundenen Emissionen wie Staub, Lärm und zusätzlicher Baustellenverkehr erwartet.

Abwägung:

Immissionsschutz gegenüber Bautätigkeiten (Lärm und Schmutz) ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die gesetzlichen Bestimmungen werden eingehalten. Bestimmte Auswirkungen durch zeitlich begrenzte Baustellen sind jedoch zumutbar und gehören zum Funktionieren der Stadt und zum Alltag städtischen Lebens.

Durch die Aufgabe der Nutzung als Parkplatz und durch die Blockschließung wird der Innenhof künftig nachhaltig vor Verkehrslärm geschützt.

Minderung der Lebensqualität, Wertverlust

Stellungnahme:

Es wird ein Wertverlust von Immobilien bzw. Wohnungen in der Umgebung durch sinkende Lebensqualität und schlechtere Erreichbarkeit des Standortes befürchtet.

Abwägung:

Die pauschal geäußerte Befürchtung von persönlichen Einbußen ist nicht nachvollziehbar. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus und werden insofern auch keine Mietminderungen oder sinkende Immobilienpreise begründen. Zur Standortqualität einer Immobilie gehören auch das städtebauliche Umfeld und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.

Umweltschutz

Stellungnahme:

Es wird ein ökologischer Umbau bestehender Bausubstanz und der Umgebung (z.B. Dachbegrünungen, Straßenrandbepflanzungen) gefordert.

Abwägung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-36-2 VE setzt über textliche Festsetzungen eine Dachbegrünung sowie die gärtnerische Anlage des Vorgartenbereichs entlang der Gierkezeile fest. Die geforderten Begrünungsmaßnahmen wurden somit bei dem Vorhaben bereits berücksichtigt.

Baumfällungen

Stellungnahme:

Die Fällung der vorhandenen Bäume auf dem Grundstück und im Straßenraum wird abgelehnt.

Abwägung:

Sechs erhaltenswerte Bäume im rückwärtigen Grundstücksbereich werden mit einer Erhaltungsbindung belegt und bleiben erhalten.

Die Fällungen der übrigen Bäume auf dem Grundstück bedürfen der gesonderten Genehmigung nach der Baumschutzverordnung. In diesem Verfahren werden durch das Bezirksamt entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Ein kleinerer Teil der Ersatzpflanzungen kann auf dem Wohngrundstück erfolgen. Gegebenenfalls werden anstelle eines Vor-Ort-Ausgleichs Zahlungen festgesetzt, die für Ersatzpflanzungen an anderen Standorten des Bezirks verwendet werden. Die möglicherweise zu fällenden Straßenbäume in der Gierkezeile und der Zillestraße werden in Absprache mit dem Grünflächenamt des Bezirks in gleichmäßigen Abständen neu gepflanzt und damit im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs kompensiert. Das künftige Pflanzkonzept wird im Rahmen des Durchführungsvertrags berücksichtigt.

Begünstigung des Investors

Stellungnahme:

Die Entscheidungen des Bezirks hätten dem Gemeinwohl zu dienen. Es wird die Begünstigung der Interessen der Baulobby und privaten Investoren befürchtet.

Abwägung:

Eine ungerechtfertigte oder unangemessene Bevorzugung des Vorhabengrundstücks findet nicht statt, da das Vorhaben nicht allein die Interessen der Vorhabenträgerin befördert, sondern auch die städtebaulichen Ziele des Bezirks aufgreift und umsetzt. Die Planung soll zudem einer Baugruppe zu Gute kommen.

Forderung eines Gesamtkonzepts

Stellungnahme:

Es wird ein innovatives Gesamtkonzept gefordert, das die Bereiche Verkehr, Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung umfasst, um nachteilige Folgen für alle Betroffenen möglichst zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren.

Abwägung:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-36-2 VE wird die Voraussetzung für neuen Wohnraum mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr geschaffen. Das Vorhaben fördert damit mittelbar ein stadt- und umweltverträgliches Verkehrsverhalten. Der Plan steht somit im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel, die Innenstadt von Fahrzeugverkehr zu entlasten. Die städtebauliche Zielsetzung verfolgt die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sowie die Verdichtung vor der Zersiedelung. Durch das Vorhaben wird die Wohnfunktion der Innenstadt gestärkt und dringend benötigter Wohnraum ermöglicht.

Die Planungskonzeption bietet insgesamt eine ausgewogene Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche an das Gebiet und Belange der von den Planungen betroffenen Öffentlichkeit.

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 wird beibehalten. Die Begründung wird um Ausführungen zur Verschattung der Hinterhäuser Wilmersdorfer Straße 26 und 27 ergänzt und angepasst.

Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. 692)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgestellt:

Berlin, 15. Januar 2013

N a u m a n n

Bezirksbürgermeister

S c h u l t e

Bezirksstadtrat