

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
II C 21-6142/VII-39-1  
Telefon: 9020-5217, intern (920)5217

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei – G Sen –

V o r l a g e  
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-39-1  
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

---

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die nachstehende Verordnung erlassen hat:

### **V e r o r d n u n g**

#### **über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-39-1 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg**

Vom 31. Mai 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) wird verordnet:

#### **§ 1**

Der Bebauungsplan VII-39-1 vom 4. Januar 1995 mit den Deckblättern vom 31. Mai 1995, 17. Juli 1995, 8. August 1995, 14. September 1995 und 11. Dezember 1995 für das Grundstück Wielandstraße 19-22, Leibnizstraße 49-53 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg, wird festgesetzt.

#### **§ 2**

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-39 vom 1. März 1962 (GVBl. S. 269) außer Kraft.

## A. Begründung

### Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand .....	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes .....	4
2	Beschreibung des Plangebietes.....	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
II	Planinhalt.....	7
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention der Planung.....	7
2	Wesentlicher Planinhalt .....	8
3	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet .....	8
3.1.1	Ausschließliche Festsetzung von Wohnungen .....	9
3.1.2	Ausschließliche Festsetzung einer Kindertagesstätte .....	9
3.1.3	Zulässigkeit von Tiefgaragen, Festsetzung der Zu- und Ausfahrten.....	10
3.1.4	Beschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vergnügungsstätten.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.2.1	Baukörperfestsetzung .....	11
3.2.2	Kolonnaden.....	12
3.2.3	Dachaufbauten .....	12
3.2.4	Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO .....	13
3.2.5	Abstandsflächen .....	14
3.3	Straßenverkehrsflächen, Erschließung .....	15
3.3.1	Straßenbegrenzungslinien .....	15
3.3.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	15
3.3.3	Einteilung der Straßenverkehrsfläche .....	16
3.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
3.4	Grünfestsetzungen .....	17
3.4.1	Flächen zum Anpflanzen.....	17
3.4.2	Kinderspielplätze .....	18
3.4.3	Dachbegrünung .....	18
3.5	Luftreinhaltung.....	18
3.6	Gestaltungsfestsetzungen .....	19
3.6.1	Werbeanlagen .....	19
3.6.2	Fasadengestaltung.....	19
3.7	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften.....	20
4	Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.....	20
5	Ergebnis der Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.....	21
5.1	Grundsätzliche Bedenken zur Art der Nutzung .....	22
5.2	Bedenken und Anregungen zum städtebaulichen Konzept.....	25
5.3	Maß der Nutzung.....	27
5.4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	29
5.5	Diverse weitere Bedenken und Anregungen.....	32
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	35
1	Auswirkungen auf die bisher ausgeübte Nutzung (Parkplatz) .....	35
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	35
2.1	Auswirkungen auf Luftqualität, Standortklima, Verkehrslärm, Grundwasser .....	35
2.2	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	36

IV	Verfahren.....	37
1	Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht.....	37
2	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes .....	37
3	Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	37
4	Behördenbeteiligung.....	37
5	Öffentliche Auslegung.....	38
6	Änderungen im Nachgang zur öffentlichen Auslegung.....	38
6.1	1. Deckblatt vom 31. Mai 1995.....	38
6.2	2. Deckblatt vom 17. Juli 1995.....	39
6.3	3. Deckblatt vom 8. August 1995 .....	39
7	Festsetzungsverfahren .....	39
8	Unterbrechung des Festsetzungsverfahrens.....	40
9	Übergang der Zuständigkeit für das Verfahren auf die Senatsverwaltung.....	40
10	Änderung des Bebauungsplanentwurfes .....	40
10.1	4. Deckblatt vom 14. September 1995 .....	40
11	Festsetzungsverfahren .....	41
12	Änderung des Bebauungsplanentwurfes .....	42
12.1	5. Deckblatt vom 11. Dezember 1995 .....	42
13	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange .....	42
14	Städtebaulicher Vertrag .....	43
15	Planreifebeschluss.....	44
16	Überleitungsvorschrift .....	44
16.1	Ergänzungen vom 4./19 Mai auf dem 5. Deckblatt vom 11. Dezember 1995 .....	44

## **Planungsgegenstand**

### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Auslöser für die Planungen war der städtebauliche Ideenwettbewerb „Freiraum Wielandstraße“, der im Jahr 1984 von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ausgeschrieben wurde (vgl. Kap. II.1).

Mit dem Bebauungsplan VII-39-1 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Bauensemble geschaffen werden, das von seiner städtebaulichen Konzeption und der angestrebten Nutzungsmischung beispielhaft unter allen nach der Wiedervereinigung geschaffenen oder geplanten Neubauprojekten in der Innenstadt Berlins ist.

Das städtebauliche Konzept, das der Bebauungsplan VII-39-1 umsetzt und das bereits realisiert ist, sieht auf dem ca. 9.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück Wielandstraße 19-22, Leibnizstraße 49-53 zwei "U"-förmige Bauten vor, um die offenen Teilblöcke zwischen Mommsenstraße und Kurfürstendamm zu schließen. Diese Gebäude begrenzen einen etwa 3.450 m<sup>2</sup> großen, attraktiv gestalteten sowie mit einem Brunnen und einem großen Baum ausgestatteten Stadtplatz. Die Bauflügel umschließen ruhige, nicht unterbaute, intensiv begrünte Innenhöfe, von denen ein Hof öffentlich zugänglich ist und einen Kleinkinderspielplatz aufweist.

Die Bauten selbst enthalten:

- eine öffentliche Kindertagesstätte mit 128 Plätzen,
- 131 Wohnungen, 83 davon öffentlich gefördert (2. Förderweg),

- ein Hotel mit Gastronomie,
- Büros,
- Läden für den Einzelhandel,
- öffentliche und private Tiefgaragenplätze.

Das Bauvorhaben fügt sich mit seiner feingliedrigen Fassadengestaltung in die Umgebung ein.

Da diese Bebauung mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes VII-39 „Sonderzweckfläche für einen öffentlichen Parkplatz“ nicht vereinbar ist, ist die Änderung des festgesetzten Bebauungsplanes VII-39 im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in enger Nachbarschaft zum Kurfürstendamm, inmitten eines hochverdichteten Innenstadtquartiers. Es wird im Norden durch die Grundstücke Leibnizstraße 48 und Wielandstraße 18, im Süden durch die Grundstücke Kurfürstendamm 56/57 und 59/60 begrenzt und ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-39 identisch.

Der bereits bebaute Parkplatz war sowohl über die Leibnizstraße als auch über die Wielandstraße verkehrlich erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das 9.710 m<sup>2</sup> große Grundstück Leibnizstraße 49-53 / Wielandstraße 19-22, das bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als öffentlicher Parkplatz mit 400 Parkständen genutzt wurde, sowie Teile der Leibnizstraße und der Wielandstraße.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

## **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt für den Block 276, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-39-1 befindet, im nördlichen Bereich Wohnbaufläche W1 und im südlichen Bereich gemischte Baufläche M1 dar. Die Darstellung Wohnbaufläche W1 ist charakteristisch für Gebiete mit einer traditionellen Blockrandbebauung mit fünf und mehr Geschossen und einer GFZ von über 1,5. M1-Flächen haben vorwiegend Kerngebietscharakter mit hoher Dichte. Die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes bei M1-Flächen ist der planerischen Konkretisierung im Bebauungsplan unter Beachtung der Regelungen der Baunutzungsverordnung überlassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend als gemischte Baufläche M1 dargestellt, ein kleinerer Teil als W1-Fläche. Gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1 Satz 2 ist das Kerngebiet auch aus der W1-Fläche entwickelbar. Da es unter 1 ha groß ist und einen hohen Wohnanteil vorsieht, bleiben Funktion und Wertigkeit der dargestellten Wohnbaufläche erhalten.

Bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war die Leibnizstraße im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Diese Darstellung ist mit dem FNP '94 entfallen.

Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

#### Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg mit Stand 1982 sieht für das o.g. Grundstück die Schaffung eines Stadtplatzes sowie arrondierende Wohnbauten vor.

#### Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen im Wesentlichen folgende Aspekte des Landschaftsprogramms zum Tragen:

- Schwerpunktgebiet Entsiegelung
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung
- Wiederherstellung und Neuanlage von Stadtplätzen
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume.

#### Altlasten

Das Altlastenverdachtsflächenkataster gibt keine Hinweise auf belastete Böden.

#### Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-39 vom 1. März 1962 (GVBl. 1962 S. 269). Dieser setzt das Gebiet als "Sonderzweckfläche für einen öffentlichen Parkplatz" fest.

#### Landschaftsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 12. Dezember festgesetzten Landschaftsplans VII-L-5 (GVBl. 2000 S. 527), der hier einen Biotopflächenfaktor von 0,3 festsetzt. Die Festsetzungen des Landschaftsplans wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, so dass dessen Festsetzungen mit denen des Landschaftsplanes im Einklang stehen.

## Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-39-1 lag bis 6. Mai 2000 im Geschützten Baubereich Kurfürstendamm. Die Rechtsverordnung ist zu diesem Zeitpunkt außer Kraft getreten. Die Grundstücke am Kurfürstendamm zwischen Schlüter- und Leibnizstraße sind Teil eines Denkmalbereichs.

In der Umgebung des Planungsbereichs liegen die aufgrund des Denkmalschutzgesetzes Berlin vom 24. April 1995 (DSchG Bln) als Baudenkmäler in die Denkmalliste eingetragenen Gebäude Kurfürstendamm 56-60 (Gesamtanlage), Leibnizstraße 48 und Wielandstraße 30-31. Die Baudenkmale sind Anfang des 20. Jahrhunderts als Mietshäuser errichtet worden.

## **II Planinhalt**

### **1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention der Planung**

Das Plangebiet ist seit seiner Erschließung zwischen 1880 und 1890 unbebaut geblieben. Nach zwischenzeitlichen Nutzungen als Tennisplatz (bis Ende des 1. Weltkrieges), Vergnügungsstätte (in den zwanziger Jahren) und Barackensiedlung in den Kriegsjahren, wurde das Grundstück seit dem Erwerb durch das Land Berlin im Jahr 1961 als öffentlicher Parkplatz genutzt.

1984 schrieb die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz den städtebaulichen Ideenwettbewerb "Freiraum Wielandstraße" aus. Der Vorschlag der Preisträger (Architekten Kollhoff und Timmermann) sah eine Überbauung des bestehenden Parkplatzes mit einem überdachten, öffentlichen und vielfältig nutzbaren Raum (Wintergarten) vor. Eine Realisierung des Wettbewerbsergebnisses war nicht möglich.

Im Frühjahr 1990 wurden im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen durch die Preisträger überarbeitete Konzeptstudien vorgestellt. Die Grundkonzeption eines öffentlich nutzbaren Raumes wurde beibehalten. Der Anteil der kerngebietstypischen Nutzungen (Büroflächen) im Verhältnis zu Wohnen und Kita wurde erhöht. So wurden an der Leibnizstraße zwei 12-geschossige Kopfbauten (Büros, Hotel) vorgeschlagen, während sich die Bebauung entlang der Wielandstraße an den angrenzenden Traufhöhen orientieren sollte.

Am 15. März 1990 beschloss die BVV Charlottenburg (Beschluss Nr. 292) in teilweiser Abweichung vom Bezirksamtsbeschluss Nr. 71 vom 19. Dezember 1989 unter anderem, die Konzepte der Architekten Kollhoff und Timmermann insoweit zu berücksichtigen, als sie

- vorrangig Wohnungen,
- einen Stadtplatz und
- kerngebietspezifisches Gewerbe, Handel und Dienstleistungen ermöglichen.

Auf einen erneuten Wettbewerb wurde damit verzichtet.

Am 28. Mai 1991 beschloss das Bezirksamt (Beschluss Nr. 227), die Konzeptstudie "Stadtplatz" mit erhöhtem Gewerbeanteil und mit auf maximal zehn Geschosse reduzierten Kopfbauten als Vorgabe für die weitere Planung.

Die Grundzüge der Planung sind:

- Weiterentwicklung der charakteristischen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe im näheren Umfeld des Kurfürstendamms,
- Schaffung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich – Stadtplatz,
- relative Stärkung der Wohnnutzung in der City,
- Schaffung der Voraussetzungen für ein belebtes und „urbanes“ Innenstadtquartier mit hoher Nutzungsintensität und -dichte.

## **2 Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan VII-39-1 ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Als Art der baulichen Nutzung setzt er Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO) fest. Innerhalb des Kerngebietes wird eine Gliederung des Zulässigkeitskataloges von Nutzungen vorgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über eine Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Der geplante Stadtplatz als wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes wird über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Der Bebauungsplan berücksichtigt Umweltbelange, indem er Regelungen zur Luftreinhaltung und zur Begrünung von Dächern trifft. Darüber hinaus wird die Begrünung der privaten Freiflächen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.

Schließlich bereitet der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor und setzt Straßenbegrenzungslinien sowie die Zu- und Ausfahrten für Tiefgaragen fest.

## **3 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet**

(zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 7 BauNVO]

Die Flächen nördlich und südlich des Fußgängerbereiches (Stadtplatz) sowie die Untergeschosse unterhalb des Stadtplatzes werden als Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung der in der Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses vorgesehenen Nutzungen (Büros, Dienstleistungen, Hotel, Wohnen).

Die Festsetzung als Kerngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan – entsprechend seiner Darstellungssystematik (nicht parzellenscharf) – entwickelt. Er stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes überwiegend als gemischte Baufläche M1 dar.

### **3.1.1 Ausschließliche Festsetzung von Wohnungen**

(textliche Festsetzung Nr. 2)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO]

*Textliche Festsetzung Nr. 2: Im Kerngebiet sind auf den Flächen C,D,E,F,G,H,C und L,M,N,O,P,Q,L oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Dies gilt nicht für die Fläche L,M,N,O,P,Q,L im achten Vollgeschoss.*

Durch die ausschließliche Festsetzung von Wohnen in bestimmten Teilbereichen des Kerngebietes soll die für den Kurfürstendamm und seine Nebenstraßen charakteristische Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe weiterentwickelt werden. Die Festsetzung dient auch einer Belebung des Gebietes nach Ladenschluss.

Die Wohnungen werden dabei an der ruhigen Wielandstraße und in dem Baukörper, der nach Süden zum Stadtplatz hin ausgerichtet ist, konzentriert. Die für die Kindertagesstätte vorgesehene Fläche wird von der Wohnnutzung ausgenommen (vgl. Abschnitt 3.1.1.2).

Der Gebietscharakter des Kerngebietes bleibt trotz der Festsetzung eines verbindlichen Wohnanteiles durch die Beschränkung auf Teilbereiche oberhalb des zweiten Vollgeschosses gewahrt. Der südliche Teil des Plangebietes liegt am nördlichen Rand des bestehenden Kerngebietes der Charlottenburger City, das durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt ist und sich durch einen sehr geringen Wohnanteil auszeichnet. Dies trifft auch auf die Planungskonzeption, vor allem im südlichen Baukörper, zu. Somit wird der Planbereich in engem Zusammenhang mit einem größeren, zusammenhängenden Kerngebiet betrachtet.

### **3.1.2 Ausschließliche Festsetzung einer Kindertagesstätte**

(textliche Festsetzung Nr. 3)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 7 BauNVO]

*Textliche Festsetzung Nr. 3: Im Kerngebiet ist auf der Fläche K,L,Q,R,K im siebenten Vollgeschoss und auf den Flächen c und d sowie der Fläche L,M,N,O,P,Q,L im achten Vollgeschoss nur eine Kindertagesstätte zulässig. Auf der Dachfläche K,L,M,N,O,P,Q,R,K – mit Ausnahme der mit c und d bezeichneten Flächen – ist nur eine Spiel- und Freifläche der Kindertagesstätte zulässig.*

Zum Abbau des Defizits an Kindertagesstättenplätzen in Charlottenburg ist auf einer Teilfläche des Kerngebietes im südlichen Baukörper der Bau einer Kita vorgesehen. Die geschossweise Festsetzung der Lage der Kita zum Teil im siebenten, zum Teil im achten Vollgeschoss ergibt sich aus den unterschiedlichen Geschosshöhen der beiden betroffenen Bauteile. Trotz der unterschiedlichen Geschossbezeichnung entsteht die Kita auf einem durchgängigem Niveau.

Auf der darüber liegenden Dachfläche befinden sich die dazugehörige Spiel- und Freifläche (866 qm) und drei pavillonartige Aufbauten, an die sich die Öffnungen für die im darunter liegenden Geschoss befindlichen drei Innenhöfe anschließen. Die

geschützt auf dem Dach liegenden Innenhöfe und die teilweise begrünten Bewegungsflächen ermöglichen eine Nutzungsvielfalt, die in den unteren Geschossen des Gebäudes nicht zu erreichen gewesen wäre.

Das Abgeordnetenhaus hatte den Senat in seiner Sitzung am 21. September 1995 aufgefordert zu prüfen, ob die Realisierung der geplanten Kindertagesstätte im Erdgeschoss möglich sei. Die von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen durchgeführte Prüfung ergab, dass eine Realisierung im Erdgeschoss nicht möglich ist, da die Geschossfläche des Baukörpers zu klein, die durch fünf Treppenhäuser gegliederte Struktur funktional ungeeignet und die als Spielfläche zur Verfügung stehende Freifläche im Hof in quantitativer und qualitativer Hinsicht von Nachteil gegenüber der Freifläche auf dem Dach ist. Aufgrund der optimalen Belichtung und Besonnung sowie der unmittelbaren Anbindung der Spielfläche auf dem Dach an die Gruppenbereiche, verbunden mit den funktionalen Vorteilen der Unterbringung auf einer durchgängigen Ebene, ist die Anordnung der Kita im Dachgeschoss (einschließlich der Dachaufbauten) eindeutig zu bevorzugen. Der Senat beschloss den Bericht in seiner Sitzung am 23. Januar 1996 und gab ihn dem Abgeordnetenhaus am 24. Januar 1996 zur Kenntnis.

Nach Sachverständigengutachten werden in Dachhöhe geringere Schadstoffmissionen als im Erdgeschoss erwartet. Die Abgase aus der Tiefgarage sollen auf den Dächern an der Leibnizstraße in angemessenem Abstand zur Freifläche der Kindertagesstätte in den freien Luftstrom abgeführt werden, so dass eine Beeinträchtigung der Freiflächennutzung nicht zu erwarten ist. Es soll dabei sichergestellt werden, dass die Aktivierung der Anlage über eine entsprechende Steuerung auf Zeiten eingeschränkt wird, in denen die Kindertagesstätte nicht genutzt wird.

Eine Verschlechterung der Aufenthaltsqualität im Freien auf der Dachfläche findet im Vergleich zu einer ebenerdigen Spielfläche nicht statt. Eine hohe Windgeschwindigkeit ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht zu erwarten. Windaufkommen in geringerem Umfang führen demgegenüber zum Luftaustausch und tragen damit auch zur größeren Luftreinhaltung bei.

Gegen die Lage der Kita-Freifläche auf dem Dachgeschoss spricht auch nicht eine mögliche erhöhte Ozonbelastung. Bei der Ozonbelastung handelt es sich nicht um ein mikroklimatisches, sondern um ein globales Problem. In den letzten Sommern lagen keine besonders hohen Konzentrationen vor. Bei gesundheitsbedenklichen Ozonwerten sollte grundsätzlich von einem Aufenthalt im Freien abgesehen werden. Die Konzeption der Kita-Nutzung bietet zum Ausgleich für schlechte Wetterverhältnisse drei, nach oben ins Freie geöffnete Innenhöfe an.

Darüber hinaus besteht für die Kinder die Möglichkeit, den öffentlichen Kinderspielplatz im Hof des südlichen Baukörpers mitzubeneutzen.

### **3.1.3 Zulässigkeit von Tiefgaragen, Festsetzung der Zu- und Ausfahrten**

(zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 4)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO]

*Textliche Festsetzung Nr. 4: Im unterirdischen Kerngebiet (s. Nebenzeichnung 3) sind Tiefgaragen zulässig.*

Unterhalb des Fußgängerbereiches – Stadtplatz – und überwiegend unterhalb der Baukörper sowie in geringem Umfang auch im Bereich der geplanten Innenhöfe (in

Tieflage, deshalb bepflanztbar) ist die Errichtung einer zweigeschossigen, dem Kerngebiet zugeordneten Tiefgarage vorgesehen. Die Zulässigkeit der Anlage der Tiefgarage ergibt sich aus der Festsetzung von unterirdischer Kerngebietsfläche (Nebenzeichnung 3) in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.

Der Betrieb der Tiefgarage wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Vorgesehen sind zwei Tiefgaragenebenen mit ca. 360 Stellplätzen, von denen 220 für die öffentliche Nutzung vorzusehen sind. Geplant sind zwei Zufahrten und eine Ausfahrt (zeichnerische Festsetzung), wobei die Zufahrt Wielandstraße ausschließlich den privaten Stellplätzen zugeordnet werden soll.

**3.1.4 Beschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vergnügungsstätten**  
(textliche Festsetzung Nr. 11)  
[Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO]

*Textliche Festsetzung Nr. 11: Im Kerngebiet können Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise im ersten und zweiten Vollgeschoss zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und ähnliche Unternehmen (§ 33i Gewerbeordnung) und Betriebe, die überwiegend Sex- und Pornoartikel oder Darstellungen dieser Art in Bild oder Ton anbieten. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.*

Im Interesse eines qualitätsorientierten Einzelhandels sowie mit Blick auf die geplante Wohnnutzung einschließlich der Kindertagesstätte werden Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten in ihrer Zulässigkeit beschränkt und bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor zur überwiegenden Nutzung der an den Kolonnaden gelegenen Gewerbeflächen durch hochwertigen und kleinflächigen Einzelhandel.

Die von der textlichen Festsetzung erfassten Nutzungen haben erfahrungsgemäß negative Auswirkungen hinsichtlich der Verursachung von Belästigungen. Sie stehen somit dem städtebaulichen Ziel, Wohnungen, eine Kindertagesstätte, einen Kleinkinderspielplatz sowie qualitätsorientierten Einzelhandel im Plangebiet anzusiedeln, entgegen. Dies betrifft vor allem Spielhallen, Sex-Shops und ähnliche Betriebe, die deshalb im Plangebiet ausgeschlossen werden. Sonstige Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften können speziell in ihrer Ballung negative Auswirkungen haben. Sie werden deshalb nur ausnahmsweise zugelassen, um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Steuerungsmöglichkeit zu haben.

Die textliche Festsetzung lehnt sich an die durch den Textbebauungsplan VII-B vom 8. Dezember 1986 für den Bereich des Kurfürstendamms geltende Rechtslage an.

**3.2 Maß der baulichen Nutzung**

**3.2.1 Baukörperfestsetzung**  
(zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 6)  
[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und § 23 BauNVO]

*Textliche Festsetzung Nr. 6: Im Kerngebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 61,00 m über NHN, auf den Flächen c und d von 64,00 m ü. NHN zulässig.*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baukörperausweisung festgesetzt. Zum Stadtplatz und zu den Straßen hin werden Baulinien festgesetzt, zu den Höfen Baugrenzen. Mit diesen Festsetzungen ist eine Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes der Architekten Kollhoff und Timmermann gesichert. Die städtebaulichen Gründe für die geplante Gebäudeform sind im Abschnitt 3.2.4 erläutert.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Oberkante Attika (bzw. Brüstung). Durch die Festsetzungen soll die Höhenentwicklung der Bebauung eindeutig begrenzt werden. Für die geplante Bebauung gilt eine maximale Gebäudehöhe von 61,0 m über NHN, die sich an den angrenzenden Firsthöhen orientiert. Für die Kitaräume auf den Flächen c und d werden 64,0 m über NHN festgesetzt.

Diese textliche Festsetzung wurde im dritten Deckblatt formuliert. Mit der einheitlichen Festlegung der Gebäudehöhen wurde die Ausbildung der ursprünglich vorgesehenen „Turmbauten“ an der Leibnizstraße mit einer Höhe von 72 m ü. NHN aufgegeben.

In Abhängigkeit von der geplanten Geschosshöhe wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit sieben bzw. acht festgesetzt. Diese Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Kubatur des Gebäudes, da die zulässige Gebäudehöhe bereits durch die textliche Festsetzung Nr. 6 geregelt wird. Die zusätzliche Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt aufgrund der teilweise geschossweisen Gliederung des Kerngebietes.

### **3.2.2 Kolonnaden**

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 8)

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

*Textliche Festsetzung Nr. 8 (Sätze 1 und 2): In den Kerngebieten sind die festgesetzten Kolonnaden in einer Breite von 4,00 m an der nördlichen und südlichen Platzseite sowie an der Leibnizstraße hinter den Baulinien im ersten und zweiten Vollgeschoss auszuführen. Der Anteil der für bauliche Anlagen (Stützen) erforderlichen Grundfläche beträgt maximal 8 % der gesamten Kolonnadengrundfläche.*

Die Festsetzung von Kolonnaden folgt dem Ziel, Straßen- und Platzräume unterschiedlich zu gliedern und mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu versehen. Die Tiefe der Kolonnaden wird einheitlich mit 4,00 festgesetzt. Ursprünglich war für die Kolonnaden entlang der Leibnizstraße aus konstruktiven Gründen eine geringere Tiefe vorgesehen. Diese Gründe sind jedoch nicht mehr relevant.

### **3.2.3 Dachaufbauten**

(textliche Festsetzung Nr. 7)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO]

*Textliche Festsetzung Nr. 7: Im Kerngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten jeweils bis zu einer Grundfläche von 20,0 qm und einer Höhe von bis zu 1,50 m über der Oberkante des obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Auf den Flächen A,B,C,H,I,A und C,D,E,F,G,H,C sowie J,K,R,S,T,J und L,M,N,O,P,Q,L kann jeweils*

*eine Erschließung der Dachflächen (Treppenhaus) mit einer Höhe von bis zu 2,50 m über der Oberkante des obersten Vollgeschosses zugelassen werden.*

Um unnötige Nachbarbeeinträchtigungen zu vermeiden, werden die zulässigen Grundflächen und Höhen der Dachaufbauten eingeschränkt.

### **3.2.4 Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO**

Der § 17 Abs. 1 BauNVO sieht im Kerngebiet als Obergrenze eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 vor. Für die Baugrundstücke beidseitig des künftigen Stadtplatzes ergibt sich aus dem Bebauungskonzept im Mittel eine GFZ von 4,59. Dies stellt eine Überschreitung der Obergrenze um ca. 53 % dar. Für das Baugrundstück nördlich des künftigen Stadtplatzes ergibt sich eine GFZ von 4,71. Dies entspricht einer Überschreitung der Obergrenze um ca. 57 %. Für das Baugrundstück südlich des künftigen Stadtplatzes ergibt sich eine GFZ von 4,47. Dies entspricht einer Überschreitung der Obergrenze um ca. 49 %.

Die GRZ beträgt für die Baugrundstücke im Mittel 0,72. Bezogen auf das Gesamtgrundstück beträgt das Verhältnis von be- bzw. unterbauter Fläche zur Grundstücksfläche 0,82.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 Abs. 3 BauNVO).

Der Planung liegt der Entwurf der Architekten Kollhoff und Timmermann zugrunde, der aus dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und den vertiefenden Untersuchungen (Konzeptstudien) der Architekten hervorgegangen ist. Das Konzept nimmt die vorhandene räumliche Verbindung zwischen der Leibniz- und der Wielandstraße auf und formuliert sie in Anlehnung an die historischen Nutzungen in Form eines öffentlichen Platzes neu.

Im Rahmen der Konzeptstudien sind für die Verbindung zwischen Leibniz- und Wielandstraße sowohl verschiedene Straßen- als auch Platztypen untersucht worden. Ein Abstand von ca. 32,00 m zwischen den Neubauten (zuzüglich Kolonnadenflächen) wurde damals und wird noch heute bei gleichzeitiger Schaffung von begrünten Innenhöfen als optimale Lösung angesehen.

Die geplante Bebauung südlich und nördlich des Stadtplatzes fasst die vorhandenen Teilblöcke zwischen Kurfürstendamm und Mommsenstraße, die aus der Jahrhundertwende stammen und zu dem jetzigen Parkplatz offen geblieben sind, in zwei eigenständige, baulich geschlossene Blöcke, wie sie bereits auf der westlichen Seite der Leibnizstraße bestehen.

Aufgrund der zeitgemäßen Gestaltung der Neubebauung, die eine Steildachausbildung nicht zulässt, folgt ihre Höhe den Firsthöhen der vorhandenen Bebauung.

Die baulich endgültige Fassung und Gestaltung der bisher unbebauten Fläche und die Bildung eines Stadtplatzes in Verbindung mit der für eine lebendige Urbanität wichtigen Mischung vielfältiger Nutzungen – Hotel, Läden, Büros, Wohnungen, Kita,

etc. – erfordern deshalb ein Maß der Nutzung, das den Regelwert für ein Kerngebiet überschreitet.

Das hohe Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Es wird ein öffentlich nutzbarer, urbaner Freiraum (Stadtplatz) mit Aufenthaltsqualität geschaffen (vgl. Kap. II.3.3.2),
- Die Schaffung eines öffentlichen Kleinkinderspielplatzes (vgl. Kap. II.3.4.2) und die Verlegung des ruhenden Verkehrs unter die Erdoberfläche dient der Verbesserung der Wohnverhältnisse.
- Durch die Anlage von zwei begrünten, im wesentlichen unversiegelten Innenhöfen und durch die Begrünung von dafür geeigneten Dachflächen werden Vegetationsflächen geschaffen.
- Als flankierende Maßnahme ist die Beschränkung von Heizstoffen (textliche Festsetzung Nr. 16) vorgesehen, wodurch eine Konzentration von Schadstoffen in der Luft ausgeschlossen wird.
- Die verkehrlichen Belange werden durch die geplante Bebauung verbessert, da die Anzahl der Tiefgaragenplätze den derzeitigen oberirdischen Bestand (ca. 400) nicht überschreitet und somit auf eine Ausweitung des ruhenden Verkehrs infolge der geplanten Verdichtung verzichtet wird. Die damit einhergehende Reduzierung von öffentlichem Parkraum wird durch den günstigen Anschluss an den ÖPNV – Buslinien in der Nord-Süd- und Ost-West-Richtung sowie einen in ca. 500 m Entfernung befindlichen U-Bahnhof – ausgeglichen.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten (vgl. Kap. III.2).

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Maß der Nutzung nicht entgegen.

### **3.2.5 Abstandsflächen**

Die Abwägung zu den Abstandsflächen erfolgt zum einen auf der Grundlage der bei Planreifebeschluss Anfang 1996 geltenden bauordnungsrechtlichen Regelungen, zum anderen gemäß den seit 1. Februar 2006 geltenden Vorschriften der neuen BauO Bln.

Die Grenzbebauungen von 14 m (Wielandstraße) und 25 m (Leibnizstraße) sind in Anbetracht der Brandwandbebauungen auf den angrenzenden nördlichen Grundstücken und einer zulässigen Bebauungstiefe von 30 m auf den angrenzenden südlichen Grundstücken maßvoll.

Bei Planreifebeschluss war im Kerngebiet eine Abstandsfläche von 0,5 H gegenüber den angrenzenden südlichen und nördlichen Grundstücken einzuhalten. Die Platzrandbebauung an den künftigen Innenhöfen hält mit 15 m die damals erforderlichen Abstandsflächen ein.

Gegenüber den Häusern auf der westlichen Seite der Leibnizstraße werden die Abstandsflächen bei einer Gebäudehöhe von ca. 26 m und einer Straßenbreite von ebenfalls etwa 26 m im Grundsatz eingehalten.

Gegenüber den Häusern auf der östlichen Seite der Wielandstraße überschreiten die Abstandsflächen der Neubebauung die Straßenmitte um 0,65 bis 1,75 m.

Gemäß § 6 Abs. 13 BauO Bln (a.F.) können in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse die erforderten und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Solche besonderen städtebaulichen Verhältnisse liegen hier vor. Die unterschiedlichen Firsthöhen der Gebäude Kurfürstendamm 56 und Wielandstraße 18 erfordern städtebaulich, dass die den Stadtplatz einrahmenden Gebäude in der im Plan vorgesehenen, gleiche Höhen aufweisenden Kubatur verwirklicht wird. Insoweit ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, diese Höhen auch im Bebauungsplan festzusetzen.

Am Stadtplatz überdecken sich die Abstandsflächen der Gebäude nicht.

Nach der am 1. Februar 2006 in Kraft getretenen BauO Bln ist als Abstandsfläche nur noch 0,4 H erforderlich, so dass nach heute geltendem Recht eine Abstandsfläche von 10,4 m bei einer Gebäudehöhe von 26 m ausreicht.

Nach neuem Recht überschreiten die Abstandsflächen der Bebauung an der Wielandstraße nicht mehr die Straßenmitte so dass die in der neuen Fassung der BauO Bln nicht mehr vorhandene Ausnahmeregelung keine Auswirkungen auf die Abwägung hat.

Durch die Neubebauung werden die Höfe der nördlich angrenzenden Grundstücke Leibnizstr. 47 und 48 und Wielandstraße 18 und damit neben gewerblich genutzten Räumen auch Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie ein privater Kinderspielplatz und Mietergärten über die bereits bestehende Verschattung hinaus zusätzlich verschattet. Das gilt auch für die Fassadenbereiche der Gebäude Wielandstraße 29-32, Kurfürstendamm 54/55 Ecke Wielandstraße und Leibnizstraße 56-58, die der Neubebauung gegenüberliegen. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke ist gewährleistet.

Die Beeinträchtigungen der Nachbarn durch die zusätzlichen Verschattungen folgen aus der lediglich bestandsgeschützten Bebauung der Nachbargrundstücke, die in dieser Form heute nicht mehr zulässig wäre, sowie der Bebauung des bisher unbebaut gewesenen Parkplatzes, der nach dem Flächennutzungsplan aber als Bauland dargestellt ist. Eine Freihaltung der Fläche kann nicht beansprucht werden.

### **3.3 Straßenverkehrsflächen, Erschließung**

#### **3.3.1 Straßenbegrenzungslinien**

(zeichnerische Festsetzungen)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG]

Der Bebauungsplan setzt die bereits durch den Bebauungsplan VII-39 vorgegebenen Straßenbegrenzungslinien der Leibnizstraße und der Wielandstraße fest.

Die Straßen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

#### **3.3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

(zeichnerische Festsetzung)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG]

Zwecks Sicherung der städtebaulichen Grundkonzeption, einen öffentlich nutzbaren innerstädtischen Raum zu schaffen, erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich – Stadtplatz. Damit setzt der Bebauungsplan auch Forderungen des Landschaftsprogramms um (Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung, Neuanlage von Stadtplätzen).

Der Platz mit einer Größe von ca. 108 m x 32 m und einer Fläche von 3.450 m<sup>2</sup> (zuzüglich Kolonnaden) stellt eine Fortentwicklung der im Umfeld befindlichen öffentlichen Plätze (Olivaer Platz, Adenauerplatz) dar. Großflächige Stadtplätze ohne Fahrzeugverkehr gibt es bisher in diesem Bereich der westlichen Innenstadt nicht. Sie sind aber wichtig für die Begegnung der Menschen und für urbane Nutzungen.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung lässt einen öffentlich nutzbaren, urbanen Freiraum ohne Kraftfahrzeugverkehr entstehen, der auch als Bewegungsfläche für größere Kinder und Jugendliche geeignet ist. Die Aufenthaltsqualität des Platzes wird verstärkt durch die anschließenden Kolonnaden (Schutz vor Sonne oder Regen) sowie durch die im städtebaulichen Vertrag abgesicherte Brunnenskulptur an der Leibnizstraße und die Pflanzung eines großkronigen Baumes an der Wielandstraße.

### **3.3.3 Einteilung der Straßenverkehrsfläche**

(textliche Festsetzung Nr. 12)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

*Textliche Festsetzung Nr. 12: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich – Stadtplatz – ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

Die textliche Festsetzung Nr. 12 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist in der Praxis der Berliner Bauleitplanung nicht Gegenstand der Festsetzung, um hinsichtlich der verkehrlich bedingten Aufteilung des Straßenlandes keine unnötigen Festlegungen zu treffen.

Dies trifft auch auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich – Stadtplatz – zu. Eine Gestaltung und Möblierung des Fußgängerbereiches ist zulässig, sofern die Zweckbestimmung des Fußgängerbereiches dadurch nicht in Frage gestellt wird. Die vorgesehene Gestaltung des Stadtplatzes durch eine besondere Brunnenskulptur und einen stadträumlich wirksamen Baum ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer geregelt.

### **3.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(textliche Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Gehrecht im Bereich der Kolonnaden

*Textliche Festsetzung Nr. 8 (Satz 3): Die Kolonnadenflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Die Festsetzung dient der städtebaulich gewünschten Urbanität und Öffentlichkeit dieses Ortes. Die Kolonnaden sollen funktional und gestalterisch Teil des Stadtplatzes sein (vgl. auch Kap. II.3.3.2).

#### Geh- und Fahrrecht auf der Fläche a

*Textliche Festsetzung Nr. 9: Die mit a bezeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht für die Nutzer des Grundstückes Kurfürstendamm 59-60 zugunsten der Feuerwehr und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Die Festsetzung dient zum einen, die öffentliche Zugänglichkeit des Kleinkinderspielplatzes sicherzustellen. Zum anderen ist sie erforderlich, um die bestehende Feuerwehrezufahrt zum Grundstück Kurfürstendamm 59-60 weiterhin gewährleisten zu können.

#### Leitungsrecht unter der Fläche b

*Textliche Festsetzung Nr. 10: Die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche b darf – soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört – nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.*

Das Leitungsrecht dient der Sicherung einer für die Versorgung der Charlottenburger Innenstadt wichtigen Fernwärmeleitung.

### **3.4 Grünfestsetzungen**

#### **3.4.1 Flächen zum Anpflanzen**

(zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 13 und 22)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO)

*Textliche Festsetzung Nr. 13: Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Kinderspielplätze.*

*Textliche Festsetzung Nr. 22: Innerhalb der Flächen B,C,D,E,B und O,P,Q,R,S,O sind 36 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,25 m, Strauchpflanzungen und Unterpflanzungen zu sichern und zu unterhalten.*

Die beiden Höfe werden mit Ausnahme der Kinderspielfläche als Grünfläche ausgebildet. Sie werden als Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Es ist eine Bepflanzung mit 36 Bäumen (Stammumfang min. 0,25 m) sowie Strauch- und Unterpflanzungen vorgesehen. Da die Höfe nicht unterbaut sind, ist ein naturgemäßes Wachstum ermöglicht.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 erfolgt zur Erhöhung des Vegetationsanteiles, wie auch aus stadtklimatischen Gründen (Schaffung von kaltluftbildenden Oberflächen). Darüber hinaus erfüllen diese Flächen eine Ausgleichsfunktion hinsichtlich der verdichteten Bauweise.

Die textliche Festsetzung Nr. 22 mit einer Bindung zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und Unterpflanzungen erfolgte im Ergebnis der öffentlichen Auslegung. Sie stellt eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 13 dar und dient der Sicherstellung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 17 Abs.

2 BauNVO und nach der Baumschutzverordnung sowie der Einhaltung der landschaftsplanerischen Festsetzungen.

### 3.4.2 Kinderspielplätze

(textliche Festsetzung Nr. 5)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

*Textliche Festsetzung Nr. 5: Auf der Dachfläche C,D,E,F,G,H,C ist ein Spielplatz (ca. 50 qm) zulässig.*

Ergänzend zum wohnungsbezogenen Freiflächenangebot in den geplanten Innenhöfen ermöglicht die textliche Festsetzung Nr. 5 auf dem Dach des nördlichen Baukörpers die Anlage eines weiteren Spielplatzes für die geplanten ca. 131 Wohnungen.

Im südlichen Hof (Fläche O,P,Q,R,S,O), d.h. in einer zentralen, vom Verkehr abgeschirmten Lage, ist die Anlage eines 300 qm großen öffentlichen Kleinkinderspielplatzes vorgesehen. Eine zwingende Festsetzung dieses Spielplatzes im Bebauungsplan ist im Kerngebiet jedoch nicht möglich. Ziel ist der Abbau des Fehlbestandes an Spielplätzen in diesem Teil Charlottenburgs. Die Sicherung des Kleinkinderspielplatzes erfolgt über einen den Bebauungsplan ergänzenden öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer.

### 3.4.3 Dachbegrünung

(textliche Festsetzung Nr. 14)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i. V mit § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO]

*Textliche Festsetzung Nr. 14: Dachflächen sind – mit Ausnahme der Nutzungsfestsetzungen Nr. 3 und 5 – zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.*

Die Festsetzung dient der Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 17 Abs. 2 BauNVO und der Erhöhung des Vegetationsanteils entsprechend den Regelungen des Landschaftsplanes und den Forderungen des Landschaftsprogramms.

Die Sicherung von Dachbegrünung hat folgende vorteilhaften 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 eine Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.
- Die Dachbegrünung wirkt staubbindernd und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln.
- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.
- Der Kontakt und der Artaustausch zwischen Biotopen wird erleichtert.

### 3.5 Luftreinhaltung

(textliche Festsetzung Nr. 16)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

*Textliche Festsetzung Nr. 16: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.*

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

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

Die textliche Festsetzung Nr. 16 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen. Als Brennstoffe zur Heizung von Gebäuden dürfen nur solche verwendet werden, die eine bestimmte Menge an Schadstoffen nicht überschreiten. Die Beschränkung erfolgt, um die Belastung der Luft mit Schadstoffen zu begrenzen.

### **3.6 Gestaltungsfestsetzungen**

#### **3.6.1 Werbeanlagen**

(textliche Festsetzung Nr. 17)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB]

*Textliche Festsetzung Nr. 17: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur innerhalb der Kolonnaden bzw. im Bereich des ersten Vollgeschosses – an der Leibnizstraße im ersten und zweiten Vollgeschoss – an der Stätte der Leistung zulässig.*

Ein Übermaß an Werbeanlagen ist mit dem Umgebungsschutz der Baudenkmäler und des Denkmalbereichs sowie dem hohen Qualitätsanspruch an den Stadtplatz und dessen Platzrandbebauung nicht vereinbar.

#### **3.6.2 Fassadengestaltung**

(textliche Festsetzung Nr. 18)

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB]

*Textliche Festsetzung Nr. 18: Im Kerngebiet ist eine einheitliche äußere Gestaltung in Form, Farbe und Material zu wählen. Zulässig sind helle Putz- und Steinfassaden bzw. helle Klinker.*

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass die in der Umgebung vorhandenen hellen Materialien der Bauten, die bis 1920 errichtet wurden, in Gestaltung, Form und Farbe sowie Material hier einheitlich Verwendung finden.

Im fünften Deckblatt wurde der ursprünglich verwendete Begriff „Sandsteinfassade“ durch „Steinfassade“ ersetzt, um eine unnötig starke Einengung zu vermeiden.

### **3.7 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften**

(textliche Festsetzung Nr. 19)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 19 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

## **4 Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes**

Der Bebauungsplan VII-39-1 berücksichtigt die denkmalschützerischen Belange nicht durch Anpassung der Neubauten an den denkmalgeschützten Bestand, sondern durch formale und gestalterische Abgrenzung – jedoch unter Wahrung der baulichen Proportionen und Aufrechterhaltung der städtebaulichen Sichtachsen auf die denkmalgeschützten Gebäude. Die Regelungen der bis 6. Mai 2000 geltenden Verordnung über den Geschützten Baubereich Kurfürstendamm sind Maßstab für die Höhen- und die Gestaltungsfestsetzungen. Damit wird dem Umgebungsschutz der Denkmäler Rechnung getragen.

Nach § 10 Abs. 1 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, durch die Errichtung baulicher Anlagen nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Maßstab der Beurteilung ist in subjektiver Hinsicht das Empfinden des für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters. In objektiver Hinsicht setzt eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eine empfindliche Störung voraus.

Eine derartige Beeinträchtigung könnte bei in geschlossener Bauweise an einer öffentlichen Straße errichteten Denkmalen nur gegeben sein, wenn der Neubau ausnahmsweise die Sicht auf das Denkmal erheblich einschränken würde, wenn die Proportionen zwischen Denkmal und Neubau oder das Verhältnis des jeweils umbauten Raums (Masseverhältnis) in einem groben Missverhältnis zueinander stehen oder die Gestaltung und Gliederung des Neubaus (künstlerische Gesamthaltung) zu einem unverträglichen Gegensatz mit dem angrenzenden Denkmal führen würde. Das Gesetz fordert dagegen nicht, dass sich ein Neubau dem in der Umgebung vorhandenen Denkmal in irgendeiner Weise unterordnet, der Neubau muss nicht harmonisch auf das Denkmal eingehen. Die Neufassung des Gesetzes lässt im Gegensatz zu der bis 1995 geltenden Rechtslage sogar Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes oder der Eigenart des Denkmals geringfügiger Art zu. Verhindert werden sollen somit lediglich Beeinträchtigungen erheblichen Gewichts für die Wirkung des Denkmals, die vom Betrachter als belastend empfunden werden.

Die vorhandene Sicht auf die Fassaden der Denkmale in der Leibnizstraße wird durch die geplante Bebauung nicht eingeschränkt; auf das Denkmal in der Wielandstraße 30 bleibt sie durch den geplanten Stadtplatz auch von der Leibnizstraße aus im wesentlichen erhalten. Lediglich auf das Denkmal Wielandstraße 31 wird die

Sicht vom zur Zeit noch unbebauten Parkplatz durch die nördliche Platzrandbebauung beschränkt. Diese Sichtbehinderung ist aber Folge jeder straßenseitigen Bebauung des Grundstücks Wielandstraße 19-22. Die Nichtbebauung dieses Grundstücks war auch bei Errichtung des Denkmals nicht vorgesehen. Der Freiraum ist deshalb kein Bestandteil der Eigenart des Denkmals. Dies gilt im Ergebnis auch für die Hofbereiche des Ensembles Kurfürstendamm 56-60 und Leibnizstraße 48, die nicht zur Ansicht vom öffentlichen Straßenraum aus mit entsprechenden Fassaden geplant worden sind, sondern – wie die Brandwände zeigen – eine Bebauung des jetzigen Planbereichs nahe legen.

Die Höhe und Gestaltung der Neubauten an der Leibnizstraße stellen keinen belastenden Gegensatz zu dem Denkmal Leibnizstraße 48 und dem in der Leibnizstraße gelegenen Teil des Ensembles Kurfürstendamm 56-60 dar. Die Neubauten haben zwar kein Steildach, sondern liegen mit der Oberkante des obersten Geschosses gegenüber dem südlichen Denkmal in Firsthöhe und gegenüber dem nördlichen Denkmal ca. 3,25 m darüber. Das kann aber zu keiner Beeinträchtigung der Denkmale führen.

Maßgebend ist allein das Verhältnis der Baumassen zwischen Neubau und angrenzendem Denkmal. Das Gebäude Leibnizstraße 48 ist das letzte Gebäude einer vier Grundstücke umfassenden fünfgeschossigen Altbebauung zwischen Mommsenstraße und dem Planbereich; es ist somit ein Teil dieser geschlossenen Bebauung. Der anschließende geplante Neubau bildet den baulichen Abschluss dieser Häuserreihe. Er ist zwar höher als das Gebäude Leibnizstraße 48, stört damit aber nicht seine Eigenart oder sein Erscheinungsbild, weil das Denkmal in die bis zur Mommsenstraße reichende Altbebauung eingebunden ist. Das Masseverhältnis zwischen geplantem Neubau und der nördlich angrenzenden gesamten Altbebauung ist somit ausgewogen.

Für den südlich gelegenen Neubau und den angrenzenden Teil des Ensembles Kurfürstendamm 56-60 gilt das gleiche. Der Baukörper bis zum Kurfürstendamm – ursprünglich zwei Grundstücke umfassend – entspricht in der Länge zwar nicht der Bebauung zwischen Mommsenstraße und Planbereich, dafür ist die Fassade aber wesentlich markanter ausgestaltet und das Gebäude 4 m höher als das Gebäude Leibnizstraße 48, so dass der Neubau mit dem First abschließt. Das architektonische Konzept des Neubaus nimmt auch in seiner Gestaltung durch die feingliedrige Fassadenausbildung, durch die Unterteilung der Baukörper in Sockelbereiche – zum Teil Kolonnaden – und Obergeschosse, durch die für die Umgebung charakteristischen hochstehenden Fenster sowie die beabsichtigte Verwendung von Sandstein zur Fassadenverblendung Bezug auf die Altbauten in der Umgebung und damit auf die Denkmale. Auch insoweit ist eine Beeinträchtigung der Denkmale ausgeschlossen.

## **5 Ergebnis der Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange**

In der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten (eingeschränkten) Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden – nach Themen zusammengefasst – die folgenden Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Die Stellungnahme zu den Anregungen und Bedenken erfolgte vor Feststellung der Planreife Anfang 1996. Die folgenden Ausführungen spiegeln daher teilweise den damaligen Sachstand wider, die Abwägungsergebnisse sind aber nach wie vor gültig.

## 1.1 Grundsätzliche Bedenken zur Art der Nutzung

### **Verdichtung:**

#### Stellungnahme:

- Es werden Bedenken gegen eine weitere Verdichtung des bereits dicht bebauten Gebietes mit einem Freiflächendefizit erhoben.
- Es wird die Forderung nach einer Grünfläche mit Kinderspielplatz (sog. Nachbarschaftspark) gestellt.

#### Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP als Baugebiet (gemischte Baufläche M1 im südlichen Bereich und Wohnbaufläche W1 im nördlichen Bereich) dargestellt. Da das Gebiet kleiner als 3 ha ist, bestünde grundsätzlich die Möglichkeit, das Grundstück zu einer Grünfläche zu entwickeln. Dies setzt allerdings voraus, dass eine derartige Ausweisung aus städtebaulichen Gründen geboten ist. Davon ist vorliegend nicht auszugehen.

Während die Anlage einer Parkanlage für die Anwohner in der näheren Umgebung zu einer Erhöhung der städtebaulichen Qualität und des Kleinklimas führen würde, wird durch die Einbeziehung des derzeit als Parkplatz genutzten Grundstückes in das angrenzende Kerngebiet der Bau von ca. 130 Wohnungen, eines Hotels mit Gastronomie, einer Kindertagesstätte, einer Tiefgarage mit öffentlichen und privaten Anteilen sowie von Flächen für den Einzelhandel und Büroflächen ermöglicht. Die städtebauliche Komplettierung durch die dargestellte Baumaßnahme ist gegenüber einer Freiraumgestaltung eindeutig zu bevorzugen. Darüber hinaus steht ein Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität der Öffentlichkeit zur Verfügung und verstärkt somit den urbanen, innerstädtischen Charakter des Gebietes.

Die Abwägung der dargestellten, einander ausschließenden Nutzungsmöglichkeiten – Grün oder vielfältige kerngebietstypische Nutzungsmischung – wurde im Sinne der oben dargestellten Zielsetzungen des FNP zugunsten der städtischen Nutzungen vorgenommen. Diese kommen auch den Anwohnern zugute:

- städtebauliche Aufwertung des Gebietes
- Abbau des bestehenden Defizits an Kindergartenplätzen
- erhebliche Lärmabschirmung im Bereich der Wielandstraße
- Verringerung der Lärmimmission durch Verlagerung des Parkplatzes unter die Geländeoberfläche
- Gestaltung von Frei- und Erholungsflächen (Stadtplatz, Kinderspielplatz im begrünten Innenhof)
- Verbesserung des Kleinklimas durch intensive Begrünung der Höfe und Anpflanzen eines großkronigen Baumes auf dem Platz sowie durch Dachbegrünung.

Ergänzend zu den Darstellungen des FNP sind die vertiefenden Aussagen im Landschaftsprogramm für die Abwägung heranzuziehen, die wie folgt in die Planung eingeflossen sind:

- Schwerpunkt Entsiegelung, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Diese Forderungen tragen dem Umstand Rechnung, dass in den verdichteten Altstadtbereichen Freiflächen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen, ein Ausgleich zu der Verdichtung jedoch durch entsprechende Qualitätsmaßnahmen bei der Gestaltung der Freiflächen möglich ist. Dieser Zielsetzung entsprechen die dargestellten Maßnahmen.

Das Grundstück wird durch die Anlage von zwei großen begrünten Innenhöfen teilentsiegelt und durch die Bepflanzung mit Sträuchern, Unterpflanzungen und insgesamt 36 Bäumen neu gestaltet. Zusätzlich werden die Dächer sowie die Brandgiebel der Nachbargebäude begrünt (im Einvernehmen mit deren Eigentümern), und es ist die Pflanzung eines großkronigen Baumes auf dem Stadtplatz vorgesehen.

Im Ergebnis der Abwägung wird an dem Planungsziel einer innerstädtischen Bebauung festgehalten, um Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze zu schaffen und Wohnungsbau zu fördern. Diesen Belangen wird der Vorrang vor einem ausschließlichen Abbau des Freiflächendefizits eingeräumt.

#### **Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan:**

##### Stellungnahme:

- Aufgrund der umgebenden Nutzung entspreche die geplante Nutzung eher einer Ausweisung als Mischgebiet (MI), denn einem Kerngebiet (MK).
- Die Grundstückspolitik des Landes Berlin sei nicht richtig.

##### Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich an der Nahtstelle zwischen den Darstellungen des FNP '94: gemischte Baufläche M1 (ca. 75 % des Plangebietes) und Wohnbaufläche W1 (ca. 25 % des Plangebietes). Im Unterschied zur gemischten Baufläche M1, die vorwiegend Kerngebietscharakter aufweist, soll die Wohnbaufläche W1 überwiegend dem Wohnen dienen. Die vorgesehene Nutzungsmischung von Handels-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben, einem Hotel, einer Kita, einer Tiefgarage (mit öffentlichem und privatem Anteil) und einem Wohnanteil (ca. 39 % der Gesamtnutzfläche) ist vom Grundsatz her in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig und aus den oben dargestellten Planinhalten des FNP entwickelbar.

Die Festsetzung des Wohnanteils ist städtebaulich begründet, der Gebietscharakter bleibt trotz der Festsetzung eines verbindlichen Wohnanteils gewahrt (vgl. Kap. II.3.1.1.1).

Die Grundstückspolitik Berlins ist gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung als nachrangig zu betrachten.

Den Bedenken der Bürger konnte insofern nicht gefolgt werden.

### **Gewerbliche Nutzung:**

#### Stellungnahme:

Der hohe Anteil gewerblicher Nutzungen (Büros/Hotel) wird mit Hinweis auf entsprechenden Leerstand in der Innenstadt kritisiert.

#### Abwägung:

Konjunktur- und strukturabhängige Schwankungen auf dem Immobilienmarkt können zu zeitweiligen Leerständen führen. Die breite Palette der allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des gegliederten Baugebietes Kerngebiet lässt jedoch genügend Spielraum, um modifizierten Nutzungsanforderungen mit entsprechender Flexibilität begegnen zu können. Im übrigen werden sich die Hauptnutzer an der Finanzierung des Projektes beteiligen, so dass ein Vermieterrisiko bei diesem Projekt nur für geringe Anteile gelten kann.

### **Tiefgarage:**

#### Stellungnahme:

- Der Bebauungsplan stehe bezüglich der privaten wie auch der öffentlichen Stellplätze im Widerspruch zu den Darstellungen des FNP.
- Es wird gefordert, Ersatz für die öffentlichen Stellplätze des derzeitigen Parkplatzes zu schaffen.
- Die Stellplatzanzahl solle beschränkt werden.

#### Abwägung:

Der FNP stellt gemischte Baufläche M1 und in geringerem Umfang Wohnbaufläche W1 dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-39-1 einschließlich Tiefgarage ist aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Die Leitsätze des FNP zum Verkehrskonzept,

- attraktive Wege für Fußgänger und Radfahrer
- Begrenzung des Kfz-Verkehrs durch Parkraumkonzept

werden durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den unterirdischen Teil des Grundstückes sowie mit der Gestaltung eines urbanen Stadtplatzes berücksichtigt.

Die Planung einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 220 öffentlichen Parkständen und ca. 140 privaten (einschließlich der erforderlichen wohnungsbezogenen Stellplätze) ist Ergebnis der Trägerbeteiligung und stellt einen Kompromiss zwischen der derzeitigen Nutzung (öffentlicher Parkplatz, ca. 400 Plätze) und dem Baukonzept, das eine vielfältige städtische Nutzungsmischung beabsichtigt, dar. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze entspricht der Forderung der damaligen Senatsverwaltung für Verkehr, die diese als Ersatz für den derzeitigen Parkplatz als unabdingbar ansah. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Investor ist dies sichergestellt.

Die Gesamtzahl von ca. 360 Stellplätzen kann neben den erforderlichen Technik- und Mieterkellern in zwei Tiefgaragen-Ebenen unter dem Stadtplatz und den Baukörpern so untergebracht werden, dass die beiden Höfe in Hinblick auf die gewünschte Bepflanzung mit Bäumen fast vollständig von Unterbauung freigehalten werden.

Eine weitere Reduzierung der Stellplatzanzahl ist nicht sinnvoll, da sie zu einer stärkeren Belastung der Straßen durch ruhenden Verkehr führen würde.

Zudem ist die Erstellung von zwei Tiefgaragen-Ebenen im Innenstadtbereich wirtschaftlich vertretbar. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung erfolgt nicht.

## 5.2 Bedenken und Anregungen zum städtebaulichen Konzept

### Denkmalschutz / Geschützter Baubereich:

#### Stellungnahme:

- Die Neubauten beeinträchtigen durch ihre Baumasse und Gestalt die denkmalgeschützten Bauten der Umgebung.
- Die Planung widerspreche der Verordnung über den geschützten Baubereich Kurfürstendamm vom 26. April 1977.
- Die Planung breche mit der in der Umgebung vorgefundenen Parzellenstruktur.
- Die Neubebauung solle sich an den angrenzenden Traufhöhen und nicht an den Firshöhen orientieren.
- Die „Kopfbauten“ seien städtebaulich nicht begründbar.

#### Abwägung:

Die Forderungen des § 10 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG 1995) und des § 4 der bis Mai 2000 geltenden Verordnung zum geschützten Baubereich Kurfürstendamm (vgl. Kap. II.4) werden durch das Bebauungsplankonzept grundsätzlich erfüllt. Die Neubauten fügen sich in den ehemaligen geschützten Baubereich und die Umgebung der Denkmäler ein, indem sie dessen Grundprinzipien weitgehend berücksichtigen:

- Die Bebauung erfolgt in geschlossener Bauweise, indem an die Brandwände der angrenzenden Gebäude angebaut wird, so dass die hier derzeit vorhandene amorphe Baustruktur dem charakteristischen Bild der Umgebung entsprechend gefasst wird. Die geplante Bebauung schließt die vorhandenen Teilblöcke zwischen Mommsenstraße und Kurfürstendamm südlich und nördlich, wodurch zwei neue Blöcke entstehen. Die großräumige Baustruktur im Platzbereich entspricht der historischen Grundstückssituation, die in dem Bereich dieser Freifläche nie kleinteilige Bauparzellen aufwies.
- Auf eine Betonung der Ecken wurde im Hinblick auf die Wahrung der Proportionalität zu den angrenzenden denkmalgeschützten Bauten durch Aufgabe der ursprünglich vorgesehenen „Kopfbauten“ verzichtet. Hiermit wurde den Bedenken der Bürger, die in den Kopfbauten eine unbegründete städtebauliche Betonung bemängelten, entsprochen.
- Die Verteilung der Baumassen berücksichtigt hinsichtlich der Bauflucht, der Gebäudetiefe und der Baukörperhöhe prinzipiell die durch die Altbauten (vor 1920 erbaut) vorgegebenen Kriterien. Eine identische Übernahme wird von der Verordnung nicht verlangt. Auf eine Giebeldachausbildung entsprechend den denkmalgeschützten Bauten wurde zugunsten einer höheren, kerngebietstypischen Ausnutzung des Grundstückes verzichtet. Stattdessen greift die Gebäudehöhe die Firshöhe der angrenzenden Gebäude auf.
- Die formale Gestaltung der Neubauten greift die charakteristischen Strukturprinzipien sowie die Farbgebung der Altbauten auf: Die Baukörper werden horizontal in Sockelzone (betont durch Kolonnaden) und Obergeschosse unterteilt.

In Anlehnung an die Altbauten wird eine einheitliche äußere Gestaltung in Form, Farbe und Material vorgeschrieben. Zulässig sind helle Putz- und Steinfassaden bzw. helle Klinker (textliche Festsetzung Nr. 17).

Die vorhandene Sicht auf die Fassaden in der Leibnizstraße wird nicht eingeschränkt; auch auf das Denkmal Wielandstraße 30 bleibt die Sicht aufgrund des geplanten Stadtplatzes von der Leibnizstraße aus im wesentlichen erhalten. Die Einschränkung der Sicht auf das Denkmal Wielandstraße 31 ist unvermeidbar, da diese durch jede straßenseitige Bebauung des Grundstückes Wielandstraße 19-22 hervorgerufen würde. Eine Nichtbebauung dieses Grundstückes kann aus Denkmalschutzgründen nicht verlangt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch (möglicherweise dominierende) Werbeanlagen an den Neubauten wird deren Zulässigkeit stark eingegrenzt (textliche Festsetzung Nr. 17).

#### **Ortsbild:**

##### Stellungnahme:

Das Vorhaben sei störend für das Ortsbild.

##### Abwägung:

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Die Bebauung fügt sich vielmehr aufgrund der oben angeführten Kriterien in die durch Gründerzeitbauten geprägte Stadtstruktur Charlottenburgs ein, jedoch ohne diese nachzuahmen. So wird eine zeitgemäße Architektur verwirklicht, die das Ortsbild aufgrund ihrer spezifischen Formensprache prägt.

#### **Stadtplatz:**

##### Stellungnahme:

- Der geplante Platz biete keine Aufenthaltsqualität.
- Es wird eine Konkurrenzsituation zum Kurfürstendamm befürchtet.
- Eine Verbindungsfunktion des geplanten Stadtplatzes sei nicht gegeben.

##### Abwägung:

Die Aufenthaltsqualität des Stadtplatzes wird grundlegend mit seiner Festsetzung „Fußgängerbereich“ bestimmt. Durch die grundsätzliche Freihaltung vom Verkehr wird ein öffentlich nutzbarer Freiraum sichergestellt, der auch als Bewegungs- und Spielfläche für Jugendliche und Kinder geeignet ist. Der für die Anlieger erforderliche „eingeschränkte Lieferverkehr“ wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Berlin geregelt. Er verpflichtet den Investor zudem zur Herstellung und Unterhaltung eines Brunnens und eines großkronigen Baumes auf dem Stadtplatz sowie zur überwiegenden Nutzung der an den Kolonnaden gelegenen Gewerbeflächen durch hochwertigen und kleinflächigen Einzelhandel. Diese Maßnahmen lassen eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität erwarten. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird die Ansiedlung von Spielhallen und Betrieben, die überwiegend Sex- und Pornoartikel anbieten, verhindert.

Eine Konkurrenzsituation zum Kurfürstendamm wird nicht gesehen, da dieser mit Fahrzeugverkehr belastete Boulevard einen anderen Charakter besitzt. Sein spezieller Wert liegt vorwiegend in seiner Eigenschaft als langgestreckte „Flaniermeile“.

Demgegenüber soll der Stadtplatz durch seine einladende Qualität zum Aufenthalt am „Ort“ einladen. Er verbindet zudem Wieland- und Leibnizstraße miteinander.

#### **Architektur:**

##### Stellungnahme:

- Die Architektur sei monumental, glatt, einfallslos, hässlich, grotesk.
- Die Fassaden der Neubauten entsprächen nicht der Ästhetik des baulichen Umfeldes.

##### Abwägung:

Das geplante Bauvorhaben stellt eine städtebauliche Einheit dar, die auf der großzügigen Baukörperstruktur sowie einer konsequent einheitlichen Formensprache beruht. Eine Regelung der formalen Gestaltung erfolgt im Bebauungsplan hinsichtlich einer Einheitlichkeit in Form, Farbe und Material (textliche Festsetzung Nr. 18). Weitere Festlegungen werden nicht für erforderlich gehalten. Eine historisierende Nachahmung der spezifischen Gestaltungsmittel der Bauten des Umfeldes kann nicht Ziel der heutigen Architektursprache sein.

#### **Städtebauliches Konzept:**

##### Stellungnahme:

Die „Wintergarten“-Planung des Wettbewerbsergebnisses von 1984 werde präferiert.

##### Abwägung:

Der Einwand bezieht sich auf den 1984 von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ausgelobten städtebaulichen Ideenwettbewerb „Freiraum Wielandstraße“, dessen Zielsetzung eine Umgestaltung des Parkplatzes war. Der Vorschlag des ersten Preisträgers, der Architekten Kollhoff und Timmermann, sah eine Überbauung der Fläche mit einem gläsernen Gebäude (sog. „Wintergarten“) für vielfältige öffentliche Nutzungen vor. Für dieses Planungskonzept konnte jedoch kein Bauträger gefunden werden, da es wirtschaftlich nicht umzusetzen war. Zudem führte die Wiedervereinigung der Stadt und deren Stellung als Hauptstadt zu anderen Nutzungsansprüchen an dieses zentral gelegene, innerstädtische wertvolle Bauland.

### **5.3 Maß der Nutzung**

#### **Überschreitung des Nutzungsmaßes (GFZ):**

##### Stellungnahme:

Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um einen erheblichen Betrag sei weder erforderlich noch ausgeglichen.

##### Abwägung:

Die Überschreitung der GFZ ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Das Planungskonzept nimmt die vorhandene räumliche Verbindung zwischen der Leibniz- und der Wielandstraße auf und formuliert sie in Anlehnung an die histori-

schen Nutzungen in Form eines öffentlichen Platzes neu. Die geplante Bebauung südlich und nördlich des Stadtplatzes greift die Gebäudehöhe der Umgebung auf und fasst die vorhandenen Teilblöcke zwischen Kurfürstendamm und Mommsenstraße, die aus der Jahrhundertwende stammen und zu dem jetzigen Platz offen geblieben sind, in zwei eigenständige, baulich geschlossene Blöcke, wie sie bereits auf der westlichen Seite der Leibnizstraße bestehen.

Diese städtebauliche Konfiguration führt zwangsläufig zu einer hohen Geschossflächenzahl, da die der Berechnung zugrundeliegenden Bauflächen nicht den Stadtplatz beinhalten. Unter Einbeziehung von dessen Fläche würde die GFZ lediglich 3,15 betragen und damit nur geringfügig über der für MK-Gebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenze von 3,0 liegen. Da der Stadtplatz jedoch aus stadtplanerischen Gründen als öffentliche Freifläche gesichert werden soll, kann sein Flächenanteil nicht bei der GFZ-Berechnung berücksichtigt werden, obgleich sein Freiraum der angrenzenden Bebauung in Hinblick auf Belichtung und Belüftung zugute kommt.

Das hohe Maß der baulichen Nutzung wird durch die in Kapitel II.3.2.4 genannten Umstände und Maßnahmen ausgeglichen.

#### **Abstandsflächen:**

##### Stellungnahme:

Die nach BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen würden nicht eingehalten. Die Halbierung der Abstandsflächen sei im Hinblick auf die Wohnnutzung nicht akzeptabel.

##### Abwägung:

Laut § 6 Abs. 5 BauO Bln (a.F.) ist im Kerngebiet nur 0,5 H als Abstand gefordert. Dies gilt auch für die im Kerngebiet gelegenen Wohnungen. Die erforderlichen Abstände sind mit Ausnahme der östlichen, über die Straßenmitte der Wielandstraße um 0,65 bis 1,75 m hinausgehenden Abstandsflächen eingehalten. Diese geringfügige Unterschreitung ist in der aus städtebaulichen Gründen festgesetzten Baukörperkonfiguration begründet. Da zudem die Bauflucht der Neubauten weitläufig durch den Stadtplatz unterbrochen wird, sind die Auswirkungen nur unwesentlich, so dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Belichtung und Belüftung insgesamt nicht beeinträchtigt werden.

Mit Inkrafttreten der neuen BauO Bln am 1. Februar 2006 ist als Abstandsfläche nur noch 0,4 H erforderlich.

#### **Verschattung:**

##### Stellungnahme:

- Die geplanten Innenhöfe hätten keine Freiflächenqualität. Sie wirkten wie Lichtschächte.
- Die angrenzenden Gebäude und Freiflächen würden zusätzlich verschattet.

##### Abwägung:

Die von den Architekten Kollhoff & Timmermann erstellte Verschattungsstudie hat zudem ergeben, dass nach der Reduzierung der „Kopfbauten“ an der Leibnizstraße auf 7 Geschosse die Verschattung an den Hoffassaden Leibnizstraße 47/48 stark

reduziert wurde. Eine teilweise Verschattung des zweiten Hofes zwischen Leibnizstraße 48 und Wielandstraße 18 durch die nördliche Platzbebauung ist im Winter und sonst am frühen Vormittag sowie am späten Nachmittag unvermeidbar. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung ist aber gewährleistet.

Die durch die Neubebauung auftretende zusätzliche Verschattung des Bestandes auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Leibnizstraße wie auch der Wielandstraße ist vertretbar und von den Anwohnern hinzunehmen. Die Unterbrechung der Randbebauung aufgrund des großräumigen Platzes wirkt sich jedoch positiv in dieser Hinsicht aus. Die in der Umgebung vorherrschende, durchgehende Blockrandbebauung hätte zu einer weitaus stärkeren Verschattung der Fassaden der gegenüberliegenden Straßenseite geführt.

#### 5.4 Auswirkungen auf die Umwelt

##### Standortklima/Luftqualität:

###### Stellungnahme:

- Den Ausführungen des Umweltatlas II würde nicht Rechnung getragen.
- Das Gebiet sei stark durch Verkehrsabgase belastet.
- Die Ableitung der Tiefgaragenabluft sei ungeklärt. Durch diese Emissionen könne es zu Beeinträchtigungen kommen.
- Der Luftaustausch in den angrenzenden Innenhöfen würde verschlechtert.

###### Abwägung:

Die Klimakarten des Umweltatlas II beschreiben die klimatische Situation Berlins auf gesamtstädtischer und regionaler Ebene. Die dort getroffenen Aussagen können für die Betrachtung bezirklicher Unterschiede herangezogen werden. Zur Beurteilung spezieller kleinklimatischer Fragestellungen, z.B. von Turbulenzbildung oder den Auswirkungen einzelner Gebäude, sind die Darstellungen jedoch nicht geeignet.

Verglichen mit anderen Bebauungskonzepten, die im Vorfeld der Bebauungsplanung zur Diskussion standen (Blockrandschließung, Brandwandbebauung), stellt das derzeitige Konzept unter dem Gesichtspunkt des Luftaustausches zwischen den benachbarten Straßenräumen Leibniz- und Wielandstraße eine günstige Variante dar.

Die Belastung der Luft durch Tiefgaragenabluft ist durch die damals zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz beurteilt worden. Demnach werden Grenz-, Leit- und Prüfwerte (Stickstoffdioxid, Benzol, Russ, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Schwebstaub) nicht überschritten. Die Ableitung der Schadstoffe erfolgt über Dach in den freien Luftstrom. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine Prüfung der Tiefgarage im Hinblick auf die Einhaltung der entsprechenden technischen Vorschriften (u.a. GaVO § 14 Lüftung, Bundesimmissionsschutzgesetz). Die insgesamt drei geplanten Ausblasöffnungen sind nach den Bauantragsunterlagen auf den Dächern der an der Leibnizstraße gelegenen Bauten sowie an der Wielandstraße auf dem Dach des nördlichen Bauteils vorgesehen, so dass die von der Kindertagesstätte genutzte Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Zudem werden bereits durch die Anwendung des bauordnungsrechtlichen Regulariums Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Durch die Schaffung von zwei neuen Teilblöcken aufgrund der geplanten Verbindung zwischen Leibniz- und Wielandstraße werden die vorhandenen Höfe gegen Lärm und Luftschadstoffe aus den angrenzenden Straßenräumen abgeschirmt.

Die Temperaturdifferenzen zwischen den Gebäuden und den stark begrünten Hofflächen werden zu einer verstärkten Luftzirkulation führen, die dem Mikroklima zugute kommt.

Das Mikroklima des Stadtplatzes wird durch die Errichtung einer Brunnenanlage an der Leibnizstraße sowie durch die Pflanzung eines großkronigen Baumes an der Wielandstraße verbessert.

### **Verkehrslärm:**

#### Stellungnahme:

- Die Gebiete seien durch Verkehrslärm stark belastet (Überschreitung der Grenzwerte)
- Die Nutzungen des Bauprojektes (Tiefgarage, Gewerbe, Wohnen) würden die Lärmbelastung weiter erhöhen.
- Die Lärmschutzmaßnahmen würden sich nur auf den Geltungsbereich, nicht aber auf die Umgebung beziehen.

#### Abwägung:

Laut Stellungnahme der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zu der Lärmsituation ist in der stark befahrenen Leibnizstraße von einem Lärmpegel von 70 bis 75 dB (A) auszugehen. Die Verwaltung führte Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung durch. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Baukonzept auf die vorhandene Bebauung positiv auswirken wird: Durch den Abschirmungseffekt der Baukörper gegenüber dem Verkehrslärm der Leibnizstraße wird der Lärmpegel an der Wielandstraße sowie in den geplanten bzw. bestehenden Innenhöfen um ca. 5 dB vermindert.

Mit einem Pegelanstieg ist in der Mitte des Platzes zu rechnen, der jedoch lediglich eine Anhebung auf das Umgebungsniveau bedeutet.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund des zusätzlichen Nutzungsangebotes ist nicht zu erwarten, da das am Standort geplante Stellplatzangebot (Tiefgarage mit 356 Stellplätzen) gegenüber dem derzeitigen Parkplatz (ca. 400 Stellplätze) verringert ist. Die Verlegung des ruhenden Verkehrs in die Tiefgarage führt zudem zu einer Verminderung der Lärmbelästigung der Anwohner.

Mit der jetzt verbindlich zu beachtenden DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte ist ein ausreichender Schallschutz gewährleistet.

### **Grundwasser:**

#### Stellungnahme:

- Die Grundwasserproblematik (Absenkung) sei ungenügend berücksichtigt.
- Durch das Bauvorhaben ergäben sich Gefahren für Vegetation (insbesondere Bäume) und Gebäude (Pfahlgründung)

Abwägung:

Diese Problematik ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass Bauweisen anzuwenden sind, die eine Grundwasserabsenkung entbehrlich machen bzw. auf ein Mindestmaß reduzieren.

Die Prüfung der grundwasserschonenden Bauweise erfolgt durch die zuständige Wasserbehörde, die in den entsprechenden Genehmigungsverfahren die grundwasserrelevanten Gründungsmaßnahmen, verbunden mit einer Vielzahl von Auflagen zum Schutz von Grundwasser und Vegetation, regelt und deren Ausführung überwacht.

Die Frage der ggf. an der Nachbarbebauung aufgrund der Neubaumaßnahme vorzunehmenden Sicherungsmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Standsicherheitsnachweis) geprüft. Entsprechend den örtlichen Bedingungen und den statischen Kräften des zu errichtenden Bauwerkes sind geeignete technische Maßnahmen durchzuführen. Diese unterliegen der Überwachung durch einen öffentlich bestellten Vermessungs- und Prüfingenieur.

Hinweis: Pfahlgründungen sind in der Umgebung nicht nachweisbar, vielmehr weist die Baugrundkarte von Berlin tragfähigen Baugrund ab Oberfläche aus. Entsprechend der geologischen Karte von Berlin besteht der Boden aus Geschiebelehm bzw. -mergel auf Sand.

**Eingriff in Natur und Landschaft:**

Stellungnahme:

- Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (entsprechend § 8a Bundesnaturschutzgesetz) sei nicht ausreichend abgehandelt.
- Der Baumbestand sei zu schützen. Dies sei nicht ausreichend entsprechend der Baumschutzverordnung erfolgt.
- Dachbegrünung ersetze keine Bäume.
- Die Tiefgarage solle begrünt werden.

Abwägung:

Der am 1. März 1962 festgesetzte Bebauungsplan VII-39 trifft für den Bereich des Vorhabengrundstücks die Festsetzung „nicht überbaubare Fläche, Frei- und Verkehrsfläche – öffentlicher Parkplatz“. Dieses impliziert die weitgehende Versiegelung der Fläche. Ein planungsrechtlich ausgleichender Eingriff liegt hinsichtlich der Versiegelung somit nicht vor. Das Bauungskonzept, das Grundlage des Bebauungsplanes VII-39-1 ist, sieht eine wesentlich geringere Versiegelung vor. Während die Flächen des Stadtplatzes sowie die Grundflächen der Baukörper versiegelt werden, werden die beiden Höfe als unversiegelte Grünflächen gestaltet. Da diese nicht unterbaut sind, ist ein problemloser Wuchs auch größerer Bäume möglich. So ist im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor festgelegt, dass 36 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm sowie Strauch- und Unterpflanzungen zu pflanzen sind. Zusätzlich ist die Pflanzung eines großkronigen Baumes auf dem Stadtplatz vereinbart, der zu diesem Zweck ebenso wie die beiden darunter gelegenen Tiefgeschosse eine Aussparung erhält, um dem Baum Anschluss an das natürliche Erdreich zu gewähren. Aus ökologischen Gründen werden ebenfalls die Dachflächen und Nachbarbrandgiebel begrünt.

Das bezirkliche Naturschutz- und Grünflächenamt hat den Eingriff in die Bestands-situation bewertet. Die Eingriffsermittlung und Bewertung erfolgte nach zwei Bewertungskriterien, zum einen dem Biotopflächenfaktor, zum anderen dem Biovo-lumen. Das Ergebnis der Prüfung zeigt, dass durch die dargestellten Grünpflanzun-gen des Bebauungskonzeptes die Eingriffe in die Bestandssituation mehr als aus-geglichen werden. Die vom Naturschutz- und Grünflächenamt entsprechend den Anforderungen der Baumschutzverordnung ermittelten Ersatzpflanzungen für das Entfernen von 29 Bäumen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 22 gesichert.

Eine Begrünung der Tiefgarage, die sich unter den Baukörpern und dem Stadtplatz befindet, ist aus konzeptionellen Gründen nicht möglich, aufgrund der Begrünungs-maßnahmen in den Höfen jedoch auch nicht nötig.

#### **Umweltverträglichkeitsprüfung:**

##### Stellungnahme:

Es wird die Forderung nach einer gutachterlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) erhoben.

##### Abwägung:

Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung ist für dieses Vorhaben rechtlich nicht geboten, da dieses nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes fällt (s. Anlage zu § 3 UVPG). Die im Rahmen der Trägerbeteiligung, von den für Umweltbelange zuständigen Fachabteilungen auf Bezirks- und Senatsebene – z.T. unterstützt durch von diesen beauftragten Ingenieurbüros – durchgeführten Untersuchungen beinhalten im Prinzip die auch vom UVPG beabsichtigte Zielsetzung, nämlich die Einschätzung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt, d.h. auf

- Menschen, Tiere, Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima,
- Landschaft.

Das Ergebnis floss in das Bebauungsplanverfahren ein und führte u.a. zur Auf-nahme der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14 und 22 (Pflanzen) und 16 (Luft/Energie). Ein ausreichender Schallschutz ist durch die vorgeschriebene Anwendung der DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte gewährleistet.

## **5.5 Diverse weitere Bedenken und Anregungen**

#### **Dachaufbauten:**

##### Stellungnahme:

Weitere Dachaufbauten sollten zulässig sein.

##### Abwägung:

Dieser Forderung konnte nicht gefolgt werden, da damit eine unerwünschte Gebäu-deerhöhung verbunden wäre (z.B. durch zusätzliche Wohn- oder sonstige Nutzflä-chen auf dem Dach). Die Zulässigkeit von erhöhten Treppenraum- und Aufzugstür-men bzw. notwendiger technischer Einrichtungen bleibt hiervon unberührt (vgl. text-liche Festsetzungen Nr. 6 und 7).

### **Bevölkerungsentwicklung:**

#### Stellungnahme:

Die Bevölkerungsentwicklung (Überalterung) sei nicht berücksichtigt worden.

#### Abwägung:

Diese Problematik ist bauplanungsrechtlich nicht relevant. Der Bebauungsplan weist lediglich Flächen für Wohnen aus – eine Spezifizierung hinsichtlich der Wohnungsgrößen bzw. Nutzergruppen ist nicht erforderlich, da diese bewusst variabel sein sollen, um eine Anpassung an die Nachfrage zu ermöglichen.

### **Ablehnung der Dachgeschosslage der Kita:**

#### Stellungnahme:

Pädagogische (Identifikation), gesundheitliche (Windverhältnisse, Ozonbelastung, Abgase Tiefgarage) und organisatorische Gründe (Aufzug) sprächen gegen die Lage der Kindertagesstätte im obersten Geschoss sowie der Spielfläche auf dem Dach.

#### Abwägung:

Die zuständige Fachabteilung, die Abteilung Jugend des Bezirksamtes Charlottenburg, hat die Lage der Kindertagesstätte im 7. und 8. Vollgeschoss aufgrund des quantitativ und qualitativ besseren Freiflächenangebotes gegenüber einer Anordnung über mehrere Geschosse an der Wielandstraße bevorzugt. Die Gründe, die für die Lage der Kindertagesstätte im obersten Geschoss und der Spielfläche auf dem Dach sprechen, sind in Kapitel II.3.1.1.2 dieser Begründung wiedergegeben. Die Einhaltung der Sicherheitsanforderungen bei der Gestaltung der Dachfläche wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

### **Kinderspielplätze:**

#### Stellungnahme:

Es wird gefordert, dass die bauordnungsrechtlich notwendige Spielfläche für die neu erstellten Wohnungen hergestellt werden müsse.

#### Abwägung:

Eine (zusätzliche) Regelung der bauordnungsrechtlichen Forderung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da die Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft wird. Es wird darauf verwiesen, dass der Bauantrag des Investors die notwendige Spielfläche (ca. 500 m<sup>2</sup>) im Hofbereich (voraussichtlich überwiegend im nördlichen Hof) nachweist.

### **Falsche Wohnungspolitik:**

#### Stellungnahme:

Die Wohnungen würden zu teuer. Es würden Fördermittel verschwendet.

#### Abwägung:

Ziel des Planungskonzeptes ist die Erhaltung und Fortentwicklung der Nutzungsmischung auch im Kerngebiet. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, im Innenstadtbereich bei gleichzeitiger Verdichtung Wohnanteile zu sichern. Die angespannte Haushaltslage Berlins hat ein geringeres Fördervolumen für Wohnungsbau als in den vergangenen Jahren zur Folge. Im Hinblick auf eine effektive Nutzung dieser

Mittel wurden die Wohnungsbauförderbestimmungen geändert, so dass nunmehr eine Förderung nur unter bestimmten Voraussetzungen gewährt wird (siehe Verwaltungsvorschriften zur Verteilung der Wohnungsbaufördermittel sowie zur Stärkung des freifinanzierten Wohnungsbaus vom 5. September 1994). Die Investoren müssen sich daher einem Wettbewerbsverfahren unterziehen. Durch die Auswahlkriterien wird unter anderem erreicht, dass der Investor über die geförderten Wohnungen hinaus gleichzeitig eine möglichst große Anzahl freifinanzierter Wohnungen erstellen soll. Das differenzierte Verfahren führt zu einer effektiven Nutzung der begrenzten Fördermittel, d.h. von einer „Verschwendung“ kann nicht die Rede sein. Die Wohnungsförderung ist im übrigen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

#### **Feuerwehrezufahrt:**

##### Stellungnahme:

Die Feuerwehrezufahrt über den derzeitigen Parkplatz zum Innenhof Wielandstraße 17/18 und zum Gebäude Kurfürstendamm 59/60 müsse erhalten bleiben.

##### Abwägung:

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Trägerbeteiligung geprüft worden. Eine erneute Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Sicherung einer Feuerwehrezufahrt für die Innenhöfe Wielandstraße 17/18 über den derzeitigen Parkplatz nicht erforderlich ist.

Die Feuerwehrezufahrt zum Gebäude Kurfürstendamm 59/60 wird über den Hof des südlichen Baukörpers sichergestellt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8).

Im weiteren Verlauf des Verfahrens (5. Deckblatt) wurde die Lage der Feuerwehrezufahrt verändert, um die Belange des Brandschutzes besser zu berücksichtigen.

#### **Baustellenlärm:**

##### Stellungnahme:

Das Vorhaben wird wegen des zu erwartenden Baustellenlärms abgelehnt.

##### Abwägung:

Die Bauzeit von ca. zwei Jahren stellt eine vorübergehende Belastung für die Anwohner dar, die hinzunehmen ist. Dieses ist jedoch nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Abwägung.

#### **Kritik am Baukörper im Hinblick auf dessen Energiebedarf:**

##### Stellungnahme:

Die geplanten Gebäude werden kritisiert, da sie zu viel Energie verbräuchten. Unter anderem wird vermutet, dass eine Klimaanlage vorgesehen sei.

##### Abwägung:

Die gewählte städtebauliche Figur in einer geschlossenen Bauweise bedingt ein geringeres Maß an Gebäudeoberfläche und verringert somit die Transmissionswärmeverluste von vorneherein. Der geplante Anschluss an die vorhandene Fernwärmeversorgung stellt einen weiteren Beitrag zu einer günstigen Energiebilanz der Gebäude dar. Fragen der künstlichen Klimatisierung von Räumen und Gebäuden sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren.

## **Grundsätzliche Bedenken zur Bürgerbeteiligung:**

### Stellungnahme:

Die Einwände der Bürger würden nicht berücksichtigt

### Abwägung:

Die Beteiligungsverfahren wurden wie im Baugesetzbuch vorgeschrieben durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eingeflossen.

## **III Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1 Auswirkungen auf die bisher ausgeübte Nutzung (Parkplatz)**

Die geplante zweigeschossige Tiefgarage soll Raum für insgesamt ca. 360 Plätze bieten. Dies bedeutet eine geringe Reduzierung gegenüber dem bisherigen Bestand (ca. 400).

Von den geplanten Tiefgaragenplätzen entfallen mindestens 65 auf die geplanten ca. 131 Wohnungen. Für den öffentlichen ruhenden Verkehr werden 220 Plätze geschaffen und bereitgestellt. Die restlichen Stellplätze reichen aus, um den Bedarf der gewerblichen Nutzungen zu decken.

Trotz der Nutzungsintensivierung infolge der Neubebauung erfolgt keine Erhöhung des Angebotes für den ruhenden Verkehr gegenüber dem jetzigen Zustand.

### **2 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **2.1 Auswirkungen auf Luftqualität, Standortklima, Verkehrslärm, Grundwasser**

##### **Luftqualität:**

Verglichen mit anderen Bebauungskonzepten, die im Vorfeld der Bebauungsplanung zur Diskussion standen (Blockrandschließung, Brandwandbebauung), stellt das derzeitige Konzept unter dem Gesichtspunkt des Luftaustausches zwischen den benachbarten Straßenräumen Leibniz- und Wielandstraße eine günstige Variante dar.

Die Ableitung der Tiefgaragenabluft (Großgarage) wird über Dach in den freien Luftstrom erfolgen.

Die geplante Schaffung von zwei neuen Teilblöcken schirmt die vorhandenen Höfe gegen Luftschadstoffe aus den angrenzenden Straßenräumen ab.

Eine Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der Größe der geplanten Innenhöfe (jeweils ca. 1.100 m<sup>2</sup>), die in direkter Verbindung mit den angrenzenden Hofbereichen stehen, nicht zu befürchten.

### **Standortklima:**

Die geplante Brunnenanlage an der Leibnizstraße dient gemeinsam mit dem groß-kronigen Solitärbaum auf dem Stadtplatz an der Wielandstraße der Verbesserung des Mikroklimas (Luftfeuchtigkeit).

Durch die geplante Neubebauung werden die zulässigen Grenz-, Leit- und Prüf-werte für die Luftgüte (Stickstoffdioxid, Benzol, Ruß, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Schwebstaub) nicht überschritten.

### **Verkehrslärm:**

Der Lärmpegel in der Leibnizstraße beträgt zwischen 70 und 75 dB(A). Durch die Realisierung des Bauprojektes werden sich die Pegel auf der Ostseite des geplanten Platzes und im Bereich der Wielandstraße deutlich vermindern. Eine geringe Erhöhung im Kreuzungsbereich Sybelstraße/Leibnizstraße ist auf Reflexionseffekte zurückzuführen. Im bislang ruhigsten Bereich (Mitte des derzeitigen Parkplatzes) ist zwar mit einem deutlichen Pegelanstieg zu rechnen, der jedoch lediglich eine Anhebung auf das Umgebungsniveau bedeutet. Die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte gewährleistet einen ausreichenden Schallschutz der geplanten baulichen Nutzungen.

Die Neubebauung wird sich positiv auf die Höfe der nördlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücke auswirken, da durch das Schließen der derzeit halb-offenen Hinterhöfe der angrenzenden Gebäude mit einer deutlichen Verminderung der Lärm- und Abgasimmissionen gegenüber dem jetzigen Zustand zu rechnen ist. Es wird auch zu einer erheblichen Verringerung des Lärms in der Wielandstraße kommen. Gleichzeitig wird für die Neubauten ein niedriger Lärmpegel an der hofseitigen Fassade sichergestellt.

### **Grundwasser:**

Zur Schonung des Grundwassers enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass Bauweisen anzuwenden sind, die eine Grundwasserabsenkung entbehrlich machen bzw. auf ein Mindestmaß reduzieren.

## **2.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan VII-39 setzt für das Plangebiet eine Parkplatzfläche fest, die zu 100 % versiegelt werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-39-1 erreichen eine GRZ von 0,82. Die Versiegelung verursacht keinen planungsrechtlich auszugleichenden Eingriff.

Das bezirkliche Naturschutz- und Grünflächenamt hat den naturrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG (a.F.), der durch den Bebauungsplan in den Bestand ermöglicht wird, ermittelt und bewertet. Die Eingriffsermittlung und -bewertung erfolgte nach zwei Bewertungskriterien, zum einen dem Biotopflächenfaktor, zum anderen dem Biovolumen.

Nach dem Biotopflächenfaktor (BFF) wird von einem nichtversiegelten Anteil von 30% (teilversiegelt) des damaligen Parkplatzes ausgegangen, der 2.913 m<sup>2</sup> entspricht. Neben einem Ausgleich für die 29 Bäume erfolgt ein Ausgleich für die durch die Bebauung zusätzlich entstehende Versiegelung von 723 m<sup>2</sup> gegenüber

dem Bestand. Der Ausgleich ist gegeben durch die Anpflanzung von insgesamt 36 Bäumen sowie Strauchpflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 22). Damit wird auch den Festsetzungen des Landschaftsplans VII-L-5 Rechnung getragen.

Ein weiterer Biomassenzuwachs ergibt sich aus der vorgesehenen Pflanzung eines Solitärbaumes (Stammumfang 100-120 cm, Höhe 12 m und einer Kronenbreite von 8-10 m) auf dem Stadtplatz in einer Größenordnung von ca. 525 m<sup>3</sup>. Die Verpflichtung zur Pflanzung und Unterhaltung dieses Solitärbaumes ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer geregelt. Die Pflanzung des Großbaumes erfolgt auch zur Verbesserung des Kleinklimas auf dem geplanten Stadtplatz.

Zusätzlich hat der Eigentümer angeboten, die Brandwände der Nachbargrundstücke zu begrünen, was eine weitere Erhöhung der Biomasse um 500 m<sup>3</sup> zur Folge hat. In der Gesamtbilanzierung ergibt sich somit für das Plangebiet ein Zuwachs an Biomasse.

#### **IV Verfahren**

##### **1 Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht**

Die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde am 17. September 1991 über die Absicht, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, informiert und hat mit Schreiben vom 24.10.1991 grundsätzlich zugestimmt.

##### **2 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes**

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin hat in seiner Sitzung am 17. März 1992 beschlossen, den Bebauungsplan VII-39-1 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 24. April 1992 auf Seite 1213 bekannt gegeben.

##### **3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung sowie deren Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 18. Mai 1992 bis zum 16. Juni 1992 statt. Sie wurde am 11. Mai 1992 in drei Berliner Tageszeitungen bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 9. Juni 1992 eine öffentliche Erörterungsveranstaltung im Rathaus Charlottenburg durchgeführt.

##### **4 Behördenbeteiligung**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden in der Zeit vom 6. April 1994 bis zum 6. Mai 1994 an der Planung beteiligt. Es wurden 28 Stellen beteiligt, deren Äußerungen nach ihrer Abwägung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden.

## **5 Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 20. Februar bis 27. März 1995 statt.

Über die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 10. Februar 1995 auf Seite 417 sowie durch Veröffentlichung in den Tageszeitungen "Der Tagesspiegel", "Berliner Morgenpost" und "Berliner Zeitung".

Am 21. März 1995 fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Erörterungsveranstaltung in der Sophie-Charlotte-Oberschule, Sybelstraße 2-4 in Charlottenburg zur Erläuterung der Planung statt.

## **6 Änderungen im Nachgang zur öffentlichen Auslegung**

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes VII-39-1 mehrfach geändert. Die Änderungen wurden in die Deckblätter vom 31. Mai, 17. Juli und 8. August 1995 eingearbeitet. Die Änderungen und Ergänzungen, die nach der öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind, berühren nicht die Grundzüge der Planung, nämlich die Schaffung einer zeitgemäßen, kerngebietstypischen Nutzungsmischung und eines öffentlichen Stadtplatzes.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

### **6.1 1. Deckblatt vom 31. Mai 1995**

- Die Nebenzeichnung 3 (Baugrenzen für die zwei Tiefgaragen-Ebenen) wurde aufgenommen. Die ursprüngliche zeichnerische Festsetzung „Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen“ (auch unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und die ergänzende textliche Festsetzung Nr. 4 entfielen in diesem Zuge.
- Für die oberirdische Bebauung wurden die Baugrenzen zum Stadtplatz und zu den angrenzenden Straßen durch Baulinien ersetzt. Hierdurch wurden die Baufluchten zwingend vorgeschrieben.
- Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe wurde um 1 m reduziert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 15 wurde nach Offenlage des Planes geändert und zwischen Wohn- und Büronutzung differenziert.
- Im Bereich der Kolonnaden wurde ein Gehrecht für die Allgemeinheit aufgenommen.
- Aus konstruktiven Gründen wurde die Tiefe der Kolonnaden entlang der Leibnizstraße von 3,00 auf 2,80 m verringert. Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat sich die Festsetzung jedoch erneut verändert.
- Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung erfolgte die textliche Festsetzung Nr. 22 mit einer Bindung zum Anpflanzen und zur Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und Unterpflanzungen. Die vorgenommene detaillierten Festsetzungen bestimmter Baumarten und Biovolumina wurden jedoch im vierten Deckblatt zugunsten generalisierter Pflanzbindungen zurückgenommen.
- Es erfolgten Festsetzungen zur Errichtung und zum Betrieb einer Brunnenanlage und zur Pflanzung und Unterhaltung eines großkronigen Baumes auf dem Stadtplatz, die textliche Festsetzung Nr. 12 wurde entsprechend angepaßt.

Diese Festsetzung ist im weiteren Verlauf des Verfahrens jedoch wieder entfallen.

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 17 (Werbeanlagen) und 23 (Aufteilung der Stellplätze in der Tiefgarage) wurden geändert bzw. eingefügt. Diese Festsetzungen sind im weiteren Verlauf des Verfahrens ebenfalls wieder entfallen, da sie zu detaillierte Regelungen trafen, die nicht festsetzungsfähig waren.
- Die textliche Festsetzung Nr. 1 (allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses, zusätzlich zur Festsetzung des zwingenden Wohnanteils gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2) entfiel im Ergebnis der öffentlichen Auslegung, um einer eventuellen Zurückdrängung der Kerngebietsnutzungen zu begegnen und die Gebietstypik sicherzustellen.

## **6.2 2. Deckblatt vom 17. Juli 1995**

- Die Höhe der „Turmbauten“ an der Leibnizstraße wurde von 72 m ü. NHN um 3,25 m reduziert. Im weiteren Verlauf des Verfahrens sind die Turmbauten vollständig entfallen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 11 wurde geändert: Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften entfiel. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde diese Änderung jedoch wieder zurückgenommen.

## **6.3 3. Deckblatt vom 8. August 1995**

- Es erfolgten redaktionelle Änderungen der Geschossbezeichnungen zur Lage der Kita (teilweise 7., teilweise 8. Vollgeschoss). Eine inhaltliche Änderung war damit nicht verbunden.
- Die Kolonnadentiefe an der Leibnizstraße wurde textlich dem zeichnerisch dargestellten Maß von 3 m angepasst.
- Es erfolgte eine einheitliche Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen für die gesamten Baukörper. Damit wurden die ursprünglich vorgesehenen „Kopfbauten“ an der Leibnizstraße mit einer Höhe von 72 m ü. NHN aufgegeben. Diese Änderung betraf lediglich ein architektonisch-städtebauliches Attribut des Planungskonzeptes, nicht jedoch die Grundzüge der Planung. Zudem wäre die nun festgelegte Obergrenze auch im Rahmen der ursprünglichen Planfassung zulässig gewesen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wurde dem angepasst, gleichzeitig erfolgte eine Präzisierung hinsichtlich Größe und Lage der Dachaufbauten.

## **7 Festsetzungsverfahren**

Mit Beschluss vom 6. Juni 1995 hat das Bezirksamt über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entschieden und den Bebauungsplanentwurf in der Fassung des 1. Deckblattes vom 31. Mai 1995 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Bereichsentwicklungsplanung und Bebauungspläne vom 9. Juni 1995 wurde der Bebauungsplanentwurf in der BVV-Sitzung am 15. Juni 1995 durch Beschluss des Bezirksamtes zurückgezogen. Mit Beschluss vom 27. Juni 1995 hat das Bezirksamt seinen Beschluss vom 6. Juni 1995 aufgehoben.

In der Sitzung am 8. August 1995 hat das Bezirksamt nach Reduzierung der Turmaufbauten an der Leibnizstraße den Bebauungsplanentwurf in der Fassung des dritten Deckblattes vom 8. August 1995 beschlossen.

## **8 Unterbrechung des Festsetzungsverfahrens**

In der BVV-Sitzung am 24. August 1995 wurde der Beschluss gefasst, die Beschlussfassung über den Bebauungsplan VII-39-1 für längstens 3 Monate auszusetzen (Beschluss Nr. 1112). Ursache war die Vorstellung eines von dem Architekten Baller auf Veranlassung der Bürgerinitiative erarbeiteten Alternativentwurfes, der ein grundsätzlich völlig neues Planungskonzept beinhaltete. Die Aussetzung des Verfahrens sollte der Prüfung des Planungskonzeptes hinsichtlich dessen Machbarkeit dienen.

## **9 Übergang der Zuständigkeit für das Verfahren auf die Senatsverwaltung**

Der Senat hat am 29. August 1995 mit der Vorlage 6301/95 seine Absicht erklärt, das Grundstück Leibniz-/Wielandstraße zu einem Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung zu erklären. Die Vorlage setzt sich auch mit den Inhalten des BVV-Beschlusses Nr. 1112 der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg vom 24. August 1995 auseinander.

Das gemäß § 4c AGBauGB (a.F.) erforderliche Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister wurde am 14. September 1995 hergestellt. Daraufhin hat der Senat am gleichen Tage die Vorlage 6359/95, mit der das Investitionsvorhaben Bebauung des Parkplatzes Leibniz-/Wielandstraße als ein Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung festgestellt wurde, beschlossen und somit die Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren erlangt (§ 4c AGBauGB a.F.).

## **10 Änderung des Bebauungsplanentwurfes**

Dem nunmehr von der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr durchzuführenden Bebauungsplanverfahren wurde der vom Bezirksamt Charlottenburg aufgestellte Entwurf eines Bebauungsplanes mit seinen Abwägungsergebnissen (Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg Nr. 524 vom 8. August 1995) im wesentlichen zugrunde gelegt. In folgenden Punkten, die in das vierte Deckblatt vom 11. September 1995 eingearbeitet wurden, kam der Senat jedoch nach ausführlicher Prüfung zu einem von der Beurteilung des Bezirksamtes abweichenden Ergebnis:

### **10.1 4. Deckblatt vom 14. September 1995**

- Aufnahme der neugefassten textlichen Festsetzung Nr. 4: Zulässigkeit von Tiefgaragen im MK.
- Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 5a. Stattdessen wird der öffentliche Kleinkinderspielplatz im städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7: In Satz 1 Einfügen des Wortes „jeweils“. Dies dient der Klarstellung und trägt den technischen Anforderungen nach Errichtung mehrerer Dachaufbauten Rechnung. Die vorgenommene Änderung betrifft Details, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 8: Satz 2 wurde gestrichen, da die Grundflächen von Kolonnaden grundsätzlich bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht anzurechnen sind. (Im Übrigen ist eine Geschossfläche nicht festgesetzt.)

- Die Breite der Kolonnaden an der Leibnizstraße wurde von 2,80 auf 3,00 m vergrößert.
- Zeichnerische Festsetzung des Gehrechts für die Allgemeinheit innerhalb der Kolonnadenflächen.
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 11 in die ursprüngliche Fassung.
- Wegfall der zeichnerischen Festsetzung der Brunnenanlage und der Fläche für den großkronigen Baum auf dem Stadtplatz sowie der dazugehörigen textlichen Festsetzungen 20 und 21. Diese Festsetzungen können nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Sie werden daher im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer geregelt. Entsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 angepasst (Wiederaufnahme der ursprünglichen Fassung).
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 17 (Werbeanlagen): Wiederaufnahme der Fassung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes i.d.F. vom 4. Januar 1995. Die Änderung betrifft lediglich ein Detail der formalen Gestaltung.
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 22: Die detaillierten Festsetzungen bestimmter Baumarten sowie von Biovolumina wurde gestrichen, da sie nicht festsetzungsfähig sind. Sie wurden zugunsten generalisierter Pflanzbindungen zurückgenommen.
- Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 23. Die detaillierten Festlegungen für die Tiefgarage können nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sein. Stattdessen werden sie in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer geregelt.
- zeichnerische Korrektur der Kolonnadendarstellung.

## 11 Festsetzungsverfahren

Am 14. September 1995 hat der Senat die Vorlage 6360/95 beschlossen, mit der dem Entwurf des Bebauungsplanentwurfes VII-39-1 in der Fassung des 4. Deckblattes vom 11. September 1995 zugestimmt sowie dessen Weiterleitung zwecks Zustimmung an das Abgeordnetenhaus beschlossen wurde.

Nach ausführlicher Erläuterung des Alternativkonzeptes des Architekten Baller im Vergleich zu dem bisher dem Verfahren zugrunde liegenden Planungskonzept der Architekten Kollhoff und Timmermann (unter Beteiligung der genannten Architekten sowie Vertreter der Bürgerinitiative) im Bauausschuss des Abgeordnetenhauses am 20. September 1995 entschied sich dieser für das zuletzt genannte, ergänzte den Beschluss jedoch um einen Prüfauftrag zur Lage der Kita im Gebäude.

Dementsprechend hat das Abgeordnetenhaus in seiner 89. Sitzung am 21. September 1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes grundsätzlich zugestimmt – jedoch mit der Maßgabe zu prüfen, ob die Realisierung der Kita im Erdgeschoss des Gebäudes möglich sei.

Das Ergebnis der von der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr durchgeführten Prüfung ergab, dass aufgrund von konzeptionellen und funktionalen Anforderungen der Kita keine Unterbringung im Erdgeschoss des vorgesehenen Baukörpers möglich ist. Dieses Ergebnis darstellende Senatsvorlage 6646/96 wurde am 23. Januar 1996 beschlossen. Eine entsprechende Mitteilung des Senats wurde am 24. Januar 1996 vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen.

## **12 Änderung des Bebauungsplanentwurfes**

Nach dem erfolgten Festsetzungsbeschluss wurden erneut Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich, die in das 5. Deckblatt eingearbeitet wurden.

### **12.1 5. Deckblatt vom 11. Dezember 1995**

- Festsetzung der Geschosszahl
- Lagekorrektur der Gebäudedurchfahrt im südlichen Baukörper (Baugrenze und Geh- und Fahrrecht). Statt am Ostrand des ehemaligen Kopfbaus befindet sie sich nunmehr in der Mitte des südlichen Baukörpers.
- Verlagerung der Gebäudetrennlinie LQ (Grenze zwischen den Gebäudeteilen mit 7 bzw. 8 Vollgeschossen) um wenige Meter nach Osten.
- Festsetzung einer einheitlichen Tiefe von 4,00 m für die Kolonnaden entlang der Leibnizstraße.
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7: Präzisierung hinsichtlich Größe und Lage der Dachaufbauten. Die vorgenommenen Änderungen betreffen Details.
- Textliche Festsetzung Nr. 9: Im fünften Deckblatt wurde eine Präzisierung hinsichtlich des Fahrrechts hinsichtlich der Nutzer (Kurfürstendamm 59-60) und Begünstigten (Feuerwehr) vorgenommen.
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 13 (Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) wegen Wegfalls der textlichen Festsetzung für den Kinderspielplatz.
- Textliche Festsetzung Nr. 18: Änderung des Begriffs „Sandsteinfassade“ in „Steinfassade“, um eine unnötig starke Einengung zu vermeiden. Die Änderung betrifft lediglich ein Detail der formalen Gestaltung.
- Änderung des Begriffs „Arkade“ in „Kolonnade“. Eine inhaltliche Änderung war damit nicht verbunden.

## **13 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange**

Durch die in den fünf Deckblättern vorgenommenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes, die allerdings die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde eine eingeschränkte Beteiligung von Eigentümern und davon betroffenen Trägern öffentlicher Belange erforderlich – vor allem wegen der Reduktion der Geschosszahl an der Leibnizstraße von 10 auf 7 Geschosse und den daraus folgenden Funktionsverlagerungen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen als damalige Eigentümerin des Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mit den Schreiben vom 27. November 1995 und 15. Dezember 1995 um Stellungnahme gebeten. Sie äußerte keine Bedenken zu den Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes. Dem zukünftigen Investor wurden mit Schreiben vom 28. Dezember 1995 die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 11. Dezember 1995 und das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 i.V. mit § 13 BauGB zur Kenntnis gegeben.

Die Eigentümer der nördlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücke sowie die von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Dezember 1995 beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, sich bis zum 5. Januar 1996 zu den Änderungen und Ergänzungen des Bebauungs-

planentwurfes zu äußern. Ein Eigentümer sowie die Berliner Feuerwehr gaben jeweils eine Stellungnahme ab, die jedoch nicht zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplanentwurfes führten.

Stellungnahme:

Der Eigentümer führt an, dass der nördliche Baukörper von 7 auf 8 erhöht worden sei und nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 weitere Dachaufbauten möglich wären. Des Weiteren sei die Standsicherheit seines Hauses durch die geplante zweigeschossige Tiefgarage gefährdet. Der Plangeber habe sich nicht mit dieser Problemstellung befasst.

Abwägung:

Der geplante Baukörper hat sich durch die Änderungen des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung nicht grundsätzlich geändert. Er wurde nur durch Reduktion der Bebauung an der Leibnizstraße von 10 auf 7 Geschosse und der deshalb über dem 7. Obergeschoss erforderlichen Dachausgänge und Aufzugsüberfahrten verändert. Das 8. Vollgeschoss war bei der Auslegung in der Nebenzeichnung 2 dargestellt. Dachaufbauten sind über den maximal festgesetzten Höhen von 61 und 64 m nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 nur ausnahmsweise für technische Einrichtungen zulässig. Durch die Ausnahmeregelung können nachbarliche Belange berücksichtigt werden.

Nach der Baugrundkarte von Berlin (Fassung von 1964) und nach den Bauakten der benachbarten Gebäude handelt es sich hier um tragfähigen Baugrund. Darüber hinaus wurde eine Bodengutachten erstellt, welches diesen Sachverhalt bestätigt. Danach ist der Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage mit Unterfahrungen der Nachbargiebel bei den gegebenen Verhältnissen ohne Gefährdung der Nachbargebäude technisch möglich. (Dieser Einwand ist durch die am 15.03.1995 abgeschlossene Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Nachbarn gegenstandslos.)

## 14 Städtebaulicher Vertrag

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurde am 24./25. Januar 1996 zwischen dem Bauherrn und dem Land Berlin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Er dient der Verpflichtung des Bauherrn zur Durchführung von Maßnahmen, die über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes hinausgehen. Die Regelungen dieses Vertrages werden durch die Bestimmungen des zwischen den Parteien abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages ergänzt.

Der städtebauliche Vertrag beinhaltet Verpflichtungen des Bauherrn bezüglich folgender (baulicher und gestalterischer) Maßnahmen:

- Kindertagesstätte: Erstellung einer Kindertagesstätte (128 Plätze – 1.481 m<sup>2</sup>) einschließlich einer Spielfläche (910 m<sup>2</sup>) auf dem Dach mit Dauernutzungsrecht für Berlin.
- Kleinkinderspielplatz: Herstellung eines öffentlichen Kleinkinderspielplatzes (ca. 300 m<sup>2</sup> Spielfläche) auf dem südlichen Innenhof einschließlich dessen Unterhaltung.
- Tiefgarage: Erstellung einer Tiefgarage (u.a. 220 öffentliche Wageneinstellplätze) und deren Unterhaltung
- Stadtplatz: Erstellung des Stadtplatzes und dessen Unterhaltung einschließlich Brunnenanlage und großkronigem Baum

- Brandwände: Begrünung der zu den Innenhöfen gerichteten Brandwände der benachbarten Bebauung.

## **15 Planreifebeschluss**

Die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 10. Januar 1996 (Abt. IV E) und 14. Februar 1996 (Abt. II B) erklärt, dass das Bauvorhaben Leibnizstraße 49-53, Wielandstraße 19-22 nach dem Entwurf der Architekten Kollhoff und Timmermann (Bauantrag vom 7. April 1995 in der Fassung vom 2. November 1995) den (künftigen) Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-39-1 in der Fassung vom 11. Dezember 1995 entspricht. Der Eigentümer hat die (künftigen) Festsetzungen des Bebauungsplan VII-39-1 anerkannt. Somit lagen die Voraussetzungen zur Erteilung einer Baugenehmigung unter Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB (sog. Planreife) vor.

## **16 Überleitungsvorschrift**

Es wird von der Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB und des § 243 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt. Für die Eingriffsregelung gilt das BNatSchG in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung.

### **16.1 Ergänzungen vom 4./19 Mai 2006 auf dem 5. Deckblatt vom 11. Dezember 1995**

Die textliche Festsetzung Nr. 15 ist nicht mehr notwendig und kann daher wegfallen. Die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte ist verbindlich zu beachten. Des Weiteren wurden einige redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

## **B. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) in Verbindung mit dem AGBauGB vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 1995 (GVBl. S. 407)

**C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen**

Die Investoren haben sich vertraglich zur Herstellung des Stadtplatzes, der Kita einschließlich Spielplatzfläche, eines öffentlichen Kleinkinderspielplatzes sowie zur Schaffung von 220 öffentlichen Stellplätzen in der Tiefgarage verpflichtet.

**D. Gesamtkosten**

Siehe C und F.

**E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg**

Keine.

**F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch den Verkauf des Grundstücks Leibnizstraße 49-53 / Wielandstraße 19-22 erzielte das Land Berlin Einnahmen in Höhe von 13,88 Mio €. Diese berücksichtigten eine Kaufpreisminderung im Hinblick auf die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Verpflichtungen des Bauherren (u.a. Erstellung einer Kindertagesstätte mit Dauernutzungsrecht für Berlin und Erstellung einer Tiefgarage mit 220 öffentlichen Wageneinstellplätzen und deren Unterhaltung, s. Kapitel IV.15).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

**G. Flächenmäßige Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan VII-39-1 wird eine öffentliche Stellplatzfläche mit einer Fläche von ca. 9.700 m<sup>2</sup> überplant.

**H. Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Anpflanzung von insgesamt 36 Bäumen, eines großkronigen Solitärbaumes auf dem Stadtplatz, Strauchpflanzungen und Brandwandbegrünungen wird in der Gesamtbilanzierung die Grünsituation verbessert. Durch die festgesetzten Grünmaßnahmen stehen die Inhalte des Bebauungsplanes VII-39-1 im Einklang mit den Regelungen des Landschaftsplanes VII-L-5.

Verglichen mit anderen Bebauungskonzepten, die im Vorfeld der Bebauungsplanung zur Diskussion standen (Blockrandschließung, Brandwandbebauung), stellt das derzeitige Konzept unter dem Gesichtspunkt des Luftaustausches zwischen den benachbarten Straßenräumen Leibniz- und Wielandstraße eine günstige Variante dar.

Im bislang ruhigsten Bereich (Mitte des derzeitigen Parkplatzes) ist zwar mit einem deutlichen Lärmpegels zu rechnen, der jedoch lediglich eine Anhebung auf das Umgebungsniveau bedeutet. Die Neubebauung wird sich positiv auf die Höfe der

nördlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücke auswirken, da durch das Schließen der derzeitig halboffenen Hinterhöfe der angrenzenden Gebäude mit einer deutlichen Verminderung der Lärm- und Abgasimmissionen gegenüber dem jetzigen Zustand zu rechnen ist. Es wird auch zu einer erheblichen Verringerung des Lärms in der Wielandstraße kommen. Gleichzeitig wird für die Neubauten ein niedriger Lärmpegel an der hofseitigen Fassade sichergestellt.

Berlin, den 31.Mai 2006

Ingeborg J u n g e – R e y e r  
.....  
Senatorin für Stadtentwicklung