

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

vom 6. März 2012

mit einer redaktionellen Änderung
vom 22. Juni 2012

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE

für das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Inhaltsverzeichnis

I	Gegenstand der Planung	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
2.1	Stadträumliche Einordnung, Geltungsbereich.....	5
2.2	Geschichtliche Entwicklung	6
2.3	Bestand und Nutzungen	6
2.3.1	Verkehr und Erschließung	7
2.3.2	Technische Infrastruktur	7
2.3.3	Natur und Landschaft.....	8
2.4	Eigentumssituation.....	11
2.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
2.5.1	Raumordnung und Landesplanung.....	11
2.5.2	Flächennutzungsplan.....	12
2.5.3	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	12
2.5.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP).....	14
2.5.5	Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf (BEP)	15
2.5.6	Leitlinien für die City West	16
2.5.7	Festgesetzte Bebauungspläne	16
2.5.8	Landschaftsplan IX-L-5 Wilmersdorfer Innenstadt	16
2.5.9	Umgebungsschutz Denkmale	17
2.5.10	Baulasten und Grunddienstbarkeiten.....	17
II	Planinhalt.....	18
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	18
2	Intention der Planung und wesentlicher Planinhalt	18
3	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	19
3.1	Art der baulichen Nutzung	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
3.2.1	Grundfläche	21
3.2.2	Geschossfläche	22
3.2.3	Oberkanten	26
3.2.4	Überschreitung der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen.....	27
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	28
3.4	Einschränkung der Abstandsflächen nach Bauordnung für Berlin	29
3.5	Bauweise	32
3.6	Verkehr und Erschließung	33
3.6.1	Tiefgarage.....	33
3.6.2	Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen.....	34

3.7	Immissionsschutz.....	34
3.7.1	Beschränkung der Brennstoffe	34
3.8	Grünfestsetzungen.....	35
3.8.1	Dachbegrünung	35
3.8.2	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	37
3.9	Sonstige Festsetzungen	37
3.9.1	Außerkräfttreten von Rechtsvorschriften.....	37
4	Ergänzende Regelungen aus dem Durchführungsvertrag.....	38
III	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	39
1	Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten	39
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	39
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	42
IV	Verfahren	44
1	Bebauungsplan der Innenentwicklung: Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	44
2	Mitteilung der Planungsabsicht	46
3	Aufstellungsbeschluss	46
4	Information über die Verfahrensführung auf der Grundlage des § 13a BauGB	47
5	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	47
6	Änderungs- und Offenlegungsbeschluss	60
7	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	61
8	Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	80
9	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.....	81
V	Rechtsgrundlagen.....	86

I Gegenstand der Planung

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Grundstück Albrecht-Achilles Straße 65, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE überplant wird, ist mit einem 5-geschossigen Bürogebäude, das 1939 für die Lignose Sprengstoffwerke GmbH errichtet wurde, bebaut. Es wurde Ende der 60er Jahre vom Land Berlin erworben und als Erweiterung für das städtische Krankenhaus Wilmersdorf umgebaut und bis in die 80er Jahre genutzt. Danach diente es wieder als Büro- und Verwaltungsgebäude und Standort für soziale Dienste. Diese Nutzung trägt den aktuellen Anforderungen nicht mehr genüge: Große Teile des Gebäudes sind ungenutzt und stehen leer. Gleichzeitig besteht – insbesondere in der City West – seit Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum.

Vor diesem Hintergrund veräußerte der bisherige Eigentümer, der Liegenschaftsfonds Berlin, das Grundstück im Frühjahr 2010 an die LAGRANDE Management GmbH.

Deren Tochter, die LAGRANDE Projekt 5 GmbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin auf dem Grundstück die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens. Der Entwurf, der die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens bildet, ist dem Ausschuss für Stadtplanung der BVV-Charlottenburg-Wilmersdorf am 23. März 2011 vorgestellt worden.

Das angestrebte städtebauliche Konzept ist auf der Basis des geltenden Planungsrechtes, d.h. auf Grundlage des Bebauungsplans IX-170, der für dieses Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Verwaltungen“ festsetzt, nicht genehmigungsfähig. Für die Umsetzung des Entwurfs des Architekturbüros HÖHNE Architekten BDA ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Schaffung neuen Planungsrechtes erfolgt über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 2 BauGB.

Hierfür hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 4. Mai 2011 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 beim Bezirksamt Charlottenburg- Wilmersdorf gestellt.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 5. Mai 2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IX-170-1VE beschlossen und ist somit dem o. g. Antrag gefolgt.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der City-West im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im nördlichen Bereich des Ortsteils Wilmersdorf, südlich vom Kurfürstendamm zwischen Adenauerplatz und Lehniner Platz. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IX-170-1VE findet seine Begrenzung im Norden durch die Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken Kurfürstendamm 157-158 und 159, im Osten durch die Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Eisenbahnstraße 1, 3 und 4, im Süden durch die Grundstücksgrenze zum Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 61-64, und im Westen verläuft sie entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie vom 26. Oktober 1998.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst somit das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 (Flurstück 32/1) und hat eine Größe von 3.300 m².

Auf den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken befindet sich eine überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Blockrandbebauung der Jahrhundertwende mit in der Regel fünf Vollgeschossen und typischem Berliner Dach. Die hierzu gehörenden Grundstücke am Kurfürstendamm (157-160) werden im Erdgeschoss von Läden genutzt, und in den Vorderhäusern befinden sich teilweise auch tertiäre Nutzungen wie Arztpraxen und Anwaltskanzleien etcetera. Auf dem Grundstück Eisenbahnstraße 1 befindet sich ein Nachkriegswohngebäude aus den 60er Jahren mit sechs Vollgeschossen und einer Tiefgarage. Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 61-64 ist mit einem als Bürogebäude konzipierten, über 40 Jahre als Krankenhaus und im Anschluss daran als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzten vier- bis fünfgeschossigen Gebäude aus dem Anfang der 40er Jahre bebaut. Es hat zur Albrecht-Achilles-Straße einen nördlichen und einen südlichen fünfgeschossigen Kopfbau mit einem hohen Walmdach und dazwischen einen viergeschossigen Mittelteil mit Satteldach. Die beiden viergeschossigen Seitenflügel mit Satteldach wurden 2010 durch viergeschossige seitliche Anbauten mit Flachdach erweitert.

Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist heterogener. Hier entstand für die Wohnungsverwertungs-AG in der 1920er Jahren auf einem 40.000 m² großen Areal ein Komplex, der verschiedene City-Funktionen zu einem dynamischen Organismus zusammenführte (WOGA-Komplex). Am Kurfürstendamm zum Lehniner Platz entstanden zwei niedrige Kopfbauten. Das ehemalige Kabarett der Komiker Kurfürstendamm 156 ist zweigeschossig, das ehemalige Universumkino Kurfürstendamm 153 zwei- bis sechsgeschossig und die Wohngebäude fünfgeschossig bis siebengeschossig.

2.2 Geschichtliche Entwicklung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IX-170-1VE ist Bestandteil des Blockes 18 am Kurfürstendamm zwischen Albrecht-Achilles-Straße, Paulsborner Straße und Eisenbahnstraße, der größtenteils bereits um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert bebaut wurde. Durch den Zweiten Weltkrieg wurden etliche Gebäude der Ursprungsbebauung zerstört oder beschädigt.

Das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 wurde 1939 mit einem fünfgeschossigen Bürogebäude mit Satteldach bebaut. Es wurde für die Lignose Sprengstoffwerke GmbH errichtet. Ende der 60er, Anfang der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts wurde es vom Land Berlin erworben und in die Erweiterung des städtischen Krankenhauses Wilmersdorf mit einbezogen und zu diesem Zweck umgebaut. Es erhielt als zweiten Fluchtweg ein zusätzliches Treppenhaus an der südlichen Grundstücksgrenze sowie einen eingeschossigen Anbau in der Mitte des Gebäudes am Gartenhof als Eingangshalle mit Rampe für Krankentransportliegen sowie eine Krankenwagenvorfahrt. Die dort eingerichtete „Unfallstelle“ verblieb auch noch einige Jahre nach der Schließung des städtischen Krankenhauses Wilmersdorf im Sommer 1982.

Auf dem Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 61-64 wurde zwischen 1938-1940 das vom Architekten M. Braunstorfinger entworfene Bürogebäude für die Niederlausitzer Kohlenwerke errichtet. In diesem Bürogebäude wurde während des Zweiten Weltkrieges ein provisorisches Krankenhaus eingerichtet, das nach dem Krieg bis zum Sommer 1982 als städtisches Krankenhaus Wilmersdorf weitergeführt wurde. Danach wurde das Gebäude vom Landesverwaltungsamt übernommen und durch das Landesamt für Zentrale Soziale Aufgaben – Landesversorgungsamt – mit den Versorgungsämtern I und II und der Hauptfürsorgestelle genutzt.

2010 wurde das Gebäude denkmalgerecht umgebaut und saniert, dabei wurden die beiden Seitenflügel erweitert. Es ist nun der Sitz des Finanzamtes Wilmersdorf.

Auf dem westlich angrenzenden Nachbarblock Nr. 17 entstand der WOGA-Komplex mit Universumkino 1927-28, das Kabarett der Komiker 1926-28 und eine Wohnanlage mit Tennisplätzen 1927-31. Das stark kriegsbeschädigte Universumkino wurde 1978-81 nach Plänen von Jürgen Sawade rekonstruiert und umgebaut. Seitdem ist es Sitz des Theaters „Schaubühne“.

Das ehemalige Kabarett der Komiker, Kurfürstendamm 156, wurde 1964 von Sobotka & Müller umgebaut und beherbergt eine Bowlingbahn, Restaurants und Läden, eine Spielhalle und bis vor wenigen Jahren eine Diskothek.

2.3 Bestand und Nutzungen

Das Vorhabengrundstück in der Albrecht-Achilles-Straße 65 ist mit einem Bürogebäude vom Ende der 1930er Jahre bebaut. Es handelt sich dabei um ei-

ne rund 60 m lange Blockrandbebauung mit fünf Vollgeschossen. Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist unbebaut, jedoch in Teilen durch den Krankenwagenu- und Vorfahrtsbereich der ehemaligen Unfallstelle versiegelt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE waren nur noch rund ein Zehntel der gesamten Geschossfläche in dem Gebäude vermietet. Die Räume wurden als Büroflächen genutzt. Die Mietverträge sind zum Ende des Jahres 2011 ausgelaufen. Das Gebäude steht mittlerweile leer.

2.3.1 Verkehr und Erschließung

Das Grundstück ist durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche Albrecht-Achilles-Straße verkehrstechnisch erschlossen. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit nur mäßigem Kfz-Verkehrsaufkommen. Sie mündet im Norden in den Kurfürstendamm und im Süden in die Paulsborner Straße. Die vorhandenen Straßen sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung des Grundstückes ist somit gesichert.

Durch den U-Bahnhof Adenauerplatz der U-Bahnlinie 7 in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m) zum Vorhabengrundstück und durch die auf dem Kurfürstendamm verkehrenden Buslinien (Haltestelle Lehniner Platz in ca. 200 m Entfernung, zurzeit Buslinien M 19 und M 29; Haltestelle Adenauerplatz in 250-280 m Entfernung, zurzeit Buslinien M 19, M 29, X 10, 109 und 110) ist das Vorhaben gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Hinzu kommt der rund 700 m entfernte S- und Regionalbahnhof Charlottenburg, über den die Stadtbahn mit derzeit vier S-Bahnlinien erreicht werden kann.

2.3.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch alle stadttechnischen Versorgungsmedien (einschließlich Fernwärmeversorgung) erschlossen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich Kabelanlagen sowie die Übergabestation Ü 7 9125 der Vattenfall Europe Distribution GmbH. Sie diente der Versorgung des ehemaligen Krankenhausgebäudes auf dem Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 und kann zurückgebaut werden.

2.3.3 Natur und Landschaft

Geologie, Boden

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

Die Versiegelung des Baublockes beträgt laut Karte 01.02, „Versiegelung“ (Ausgabe 2007) des Umweltatlasses 71-80 %. Der hohe Versiegelungsgrad ist im Bereich des Kurfürstendamms nicht untypisch, wird aber in Nachbarblöcken nicht überall erreicht. Die Versiegelung auf dem Vorhabengrundstück im Bestand liegt bei 65-70 %.

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

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

Altlasten

Das Vorhabengrundstück ist im Bodenbelastungskataster des Umweltamtes des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf unter folgender Verdachtsfläche eingetragen:

Fläche Nr. 9620

Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65. Auf dem Grundstück befand sich bis in die 30er Jahre des vorigen Jahrhunderts eine Kfz-Werkstatt. Das 1939 errichtete Gebäude wurde von den 70er bis Anfang der 80er Jahre durch ein Krankenhaus mit Räumen für Röntgen und Labor genutzt. Eine Beschränkung für die Festsetzung des Vorhabengrundstücks für Wohnungen ergibt sich aus der Altlastensituation nicht.

Im Sinne des Planungsrechtes sind nur die Flächen kennzeichnungspflichtig, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgrund des Status der Verdachtsfläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IX-170-1VE sind aus Sicht des Umweltamtes die hierfür notwendigen Erkenntnisse und Grundlagen nicht gegeben, sodass der Festsetzung der beabsichtigten Nutzung nichts entgegensteht, zumal davon auszugehen ist, dass bei Errichtung der baulichen Anlage durch den Aushub der Baugrube gegebenenfalls noch vorhandene Altlasten beseitigt werden.

Grundwasser

Im Berliner Urstromtal bilden die quartären Kiese und Sande einen über 50 m mächtigen Grundwasserleiter. Der Grundwasserstand im Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt bei 31,70 m über NHN (Messung Februar 2011). Bei einer mittleren Geländehöhe im Bereich des Vorhabengrundstücks von 35,4 m über NHN beträgt der Grundwasserflurabstand somit ca. 3,7 m.

Für den Block, in dem das Plangebiet liegt, gibt der Umweltatlas Berlin einen durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 71-80 % und eine geringe Grundwasserneubildungsrate von 150-200 mm/Jahr an (Karte 02.17, Ausgabe 2007). Dieser Wert stellt einen Durchschnittswert über alle versiegelten und unversiegelten Flächen des Blocks dar.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Umweltatlas „mittel“ (Karte 02.16, Ausgabe 2004). Auf dem Grundstück beträgt die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 3-5 Jahre.

Vegetation und Arten

Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich insgesamt neun großkronige, nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützte Laubbäume sowie ein stattlicher Nadelbaum, der jedoch nicht unter die Baumschutzverordnung fällt. Weitere Nadelbäume und Sträucher befinden sich unmittelbar angrenzend an das vorhandene Gebäude. Die restlichen Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht versiegelt sind, Sandflächen, auf denen nur eine spärliche Vegetation aus Gräsern vorhanden ist.

In der Karte 05.08 des Umweltatlases („Biotoptypen“, Ausgabe 2009) ist die Fläche der Wohn- und Mischbebauung zugeordnet. Nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope sind nicht kartiert.

In einem faunistischen Gutachten (Dipl.-Ing. Götz Nessing, Bearbeitungsstand 4. November 2011) erfolgte eine Untersuchung des Bestandsgebäudes Albrecht-Achilles-Straße 65 im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG. Im Fokus standen gebäudebrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse. Am Bestandsgebäude ließen sich zwei Fortpflanzungsstätte des Haussperlings nachweisen. Weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten waren nicht feststellbar. Die Untersuchung bestätigte damit die Hinweise des Umweltamtes, wonach bei einer Begehung am 25. Mai 2011 ebenfalls Lebensstätten von Haussperlingen festgestellt worden waren.

Klima und Lufthygiene

Klima

Gemäß Umweltatlas (Karte 04.11.2 – „Planungshinweise Stadtklima“, Ausgabe 2009) ist auf dem Vorhabengrundstück die bioklimatische Belastung mäßig, in Einzelfällen hoch (Bewertungskategorie „ungünstig“). Dieser Kategorie sind weite Teile der bebauten Blöcke in der Berliner Innenstadt zuge-

ordnet. Der Bereich weist eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Als Maßnahmen werden keine weitere Verdichtung, eine Verbesserung der Durchlüftung und die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller Freiflächen sowie die Entsiegelung und ggf. die Begrünung von Blockinnenhöfen genannt.

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

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

Gemäß Karte 04.12 „Klimawandel“ (Ausgabe 2010) betrug das Jahresmittel der Anzahl der Tage mit Wärmebelastung zwischen 1971 und 2000 im Bereich des Vorhabens mehr als 15-18 Tage pro Jahr. Dies trifft auch für die nähere Umgebung zu.

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

Luft

Laut Umweltatlas (Karte 03.12.02.4 „Langjährige Entwicklung der Luftqualität für Stickoxyde (NO_x)“, Ausgabe 2011) betragen die Gesamtemissionen im Jahre 2005 50,0 bis 100,0 t/km²a. Die Verursacherguppen sind Verkehr und Hausbrand, wobei der Verkehr mit etwa 3/4 ausschlaggebend ist. Laut Karte 03.12.03.4 (Ausgabe 2011) ist die Belastung mit Stickoxyden (NO_x) durch den Hausbrand gering. Sie betragen 10,0 bis 20,0 t/km²a.

Hinsichtlich der Belastung durch Schwefeldioxide (SO₂) verhält es sich laut Karten 03.12.07.4 und 03.12.09.4, Ausgabe 2011 mit 5,0-10,0 t/km²a Emissionen Hausbrand und ≤ 0,1 t/km²a Emissionen Verkehr umgekehrt.

Lärm

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

An der Albrecht-Achilles-Straße ist an der nördlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks (zum Grundstück Kurfürstendamm 157 hin) für den Fassadenpegel ein Tag-Abend-Nacht-Index L_{DEN} von 59,3 dB(A) und ein Nacht-Index L_{Night} von 51,6 dB(A) verzeichnet. Nach Süden hin nimmt die Verkehrslärmbelastung weiter ab.

Die DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese unterliegen der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Für die auf dem Vorhabengrundstück geplanten Nutzungen kann ein Schutzanspruch wie in einem allgemeinen Wohngebiet angenommen werden. Die DIN 18005 enthält für allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für die Nacht (22 bis 6 Uhr) wird somit im Plangebiet an der zur Albrecht-Achilles-Straße orientierten Fassadenseite um bis zu 6,6 dB(A) überschritten. Für den Tagwert ist ein direkter Vergleich mit dem Tag-Abend-Nacht-Index der strategischen Lärmkarte nicht möglich.

Landschafts- und Ortsbild

Bestimmend für das Ortsbild in der Albrecht-Achilles-Straße wirkt in erster Linie die vorhandene Blockrandbebauung. Diese weist jedoch keine durchgängige Flucht auf, vielmehr springt der Baukörper des südlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Baudenkmals Albrecht-Achilles-Straße 61-64 (Finanzamt Wilmersdorf) auf einem Großteil seiner Gebäudelänge um 7 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurück. Auf der dem Vorhabengrundstück gegenüber liegenden Straßenseite (Grundstück Kurfürstendamm 156, ehemaliges Kabarett der Komiker) befindet sich am Blockrand ein lediglich zweigeschossiger Baukörper, der Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Kurfürstendamm 153, 154-155B, 156 WOGA-Komplex mit Universum-Kino und Cicerostraße 55-63, Albrecht-Achilles-Straße 2 ist, und der sich durch seine niedrigere Geschossigkeit von der sonstigen Blockrandbebauung an der Albrecht-Achilles-Straße abhebt.

Darüber hinaus prägt der üppige Baumbestand aus Platanen die Straße.

2.4 Eigentumssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IX-170-1VE umfasst das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007

(GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182).

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

Das Plangebiet liegt nach den zeichnerischen Festlegungen des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen auf der Ebene der Landesplanung grundsätzlich ermöglicht wird und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich.

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

Das Plangebiet ist im LEP B-B als städtischer Kernbereich festgelegt (Gebiet/Umfeld westlicher Kurfürstendamm).

2.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), trifft für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1VE und die unmittelbar angrenzende Umgebung folgende Aussagen:

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan überwiegend Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar. Im nördlichen Teil wird er von der in symbolischer Breite dargestellten Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration tangiert.

Die westlich des Geltungsbereiches befindliche Schaubühne ist als Kulturstandort dargestellt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

2.5.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Artikel II des Geset-

zes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung in Grundzügen dar. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IX-170-1VE und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt/ Umweltschutz

Der Planbereich befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung mit den Erfordernissen

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

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

Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III dar. Zur Verbesserung der Freiraumversorgung werden für öffentliche und halböffentliche Freiräume die folgenden Maßnahmen formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Verbesserung der Straßenqualität im Freiraum,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist dem Innenstadtbereich zugeordnet, für den folgende Maßnahmen aufgeführt werden:

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

Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet zählt zum städtischen Innenstadtbereich mit folgenden Maßnahmen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulicher Verdichtung,
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

2.5.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Der vom Senat von Berlin am 29. März 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ (StEP Verkehr 2025) trifft für das Plangebiet und sein Umfeld folgende Aussagen:

Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2011

Der nördlich des Plangebiets verlaufende Kurfürstendamm wird als übergeordnete Straßenverbindung eingestuft (Stufe II). Die im Süden gelegene Paulsborner Straße wird als örtliche Straßenverbindung klassifiziert (Stufe III).

Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025

Die Darstellungen des Kurfürstendamms und der Paulsborner Straße entsprechen denen in der zuvor benannten Bestandskarte.

Konzept Parkraumbewirtschaftung Bestand 2010 / Erweiterungspotenziale

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

Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich demnach in einem zentrentragenden Stadtraum mit höchster/hoher Urbanität. Es liegt im Übergangsbereich zwischen dem Zentrumsbereich „City-West“ (außerhalb der Zentrumsbereichskerne) und dem Stadtteilzentrum „Westlicher Kurfürstendamm“. Für das Stadtteilzentrum „Westlicher Kurfürstendamm“ wird Handlungsbedarf mit mittlerer Dringlichkeit sowohl im Bezug auf die Einzelhandelsstruktur als auch in städtebaulicher Hinsicht gesehen.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) wurde vom Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen.

Gemäß den Analysekarten Bioklima wird das Plangebiet – so wie große Teile der dicht bebauten Innenstadt – als bioklimatisch belastet eingestuft; sowohl tags als auch nachts. Diese Belastung ist bereits aktuell vorhanden und wird in den nächsten Jahren noch zunehmen (Karten 01 und 02). Es wird deshalb ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet und dessen Umfeld gesehen (Karte 03).

Mit Blick auf Grün- und Freiflächen besteht hinsichtlich der Stadtbäume im Siedlungsbereich eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer (Karte 04). Daraus resultiert ein aktuell prioritärer Handlungsbedarf (Karte 05). Als Maßnahme zur bioklimatischen Entlastung wird das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen benannt (Karte 06).

In der Analysekarte 07 „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Trennkanalisation gekennzeichnet. Versickerungsmöglichkeiten sollen hier vorrangig ausgeschöpft werden (Karte 10).

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

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

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

Die sonstigen Stadtentwicklungspläne enthalten keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

2.5.5 Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf (BEP)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 die Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen. Im vorliegenden Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf ist das Plangebiet entsprechend der bisherigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die Darstellungen der BEP werden in der weiteren Bearbeitung, entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, modifiziert werden.

2.5.6 Leitlinien für die City West

Mit Beschluss des Senats vom 25. August 2009 wurden acht Leitlinien für die City West verabschiedet, die als programmatische Grundlagen für die Weiterentwicklung der City West dienen:

- Kultur, Freizeit und Tourismus als Motoren der City West nutzen
- Das Wissenszentrum in die City West integrieren
- Das Einzelhandelsprofil als Kernkompetenz ausbauen
- Die City West als Arbeits- und Bürostandort weiter profilieren
- Die City West als urbanen Wohnort für alle Generationen qualifizieren
- Die Baukultur als Geschichtsträger der City West präsentieren
- Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen
- Netzwerke in der City West stärken

2.5.7 Festgesetzte Bebauungspläne

Das derzeit geltende Planungsrecht für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1VE ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-170.

Bebauungsplan IX-170

Der Bebauungsplan IX-170, festgesetzt durch Verordnung vom 26. Oktober 1998 (GVBl. S. 318) setzt für das Plangebiet folgendes fest

- Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Verwaltungen“,
- Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen,
- Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (fünf),
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt.

Über die Baukörperfestsetzung wurde der bauliche Bestand festgesetzt.

2.5.8 Landschaftsplan IX-L-5 Wilmersdorfer Innenstadt

Der Landschaftsplan IX-L-5 Wilmersdorfer Innenstadt vom 24. Mai 2005 (GVBl. S. 349) setzt die Mindestanforderungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und Landschaftsbildes als Biotopflächenfaktor fest.

Der Biotopflächenfaktor (BFF) ist ein quantitativer Kennwert, der das Verhältnis von naturhaushaltwirksamen Flächen zur gesamten Grundstücksfläche benennt. Dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer ökologischen Wertigkeit Anrechnungsfaktoren zugeordnet. Mit der Festsetzung des Biotopflächenfaktors wird erreicht, dass in dem überwiegend durch Bebauung geprägten Gebiet die ökologische Situation verbessert werden kann, z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung, durch Reduzierung der versiegelten Flächen und durch Verwendung eines wasser- und luft-

durchlässigen Aufbaus für Wege, Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1VE wird als Sonderfläche ausgewiesen. Für diese Flächen gilt ein Ziel-Biotopflächenfaktor von 0,45.

Die Festsetzungen des Landschaftsplans IX-L-5 gelten neben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fort und sind bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Die Erreichung des BFF ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.5.9 Umgebungsschutz Denkmale

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine in der Denkmalliste Berlin eingetragene Baudenkmale.

In der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Denkmale, die in der Denkmalliste Berlin eingetragen sind:

Direkte Nachbarschaft

OBJ-Dok-Nr.: 09011622, Ensemble, Kurfürstendamm 157-160, Albrecht-Achilles-Straße, Eisenbahnstraße: Wohnhausgruppe, erbaut 1905-1906 nach einem Entwurf von H. C. Ziechmann und Rudolph Krause.

OBJ-Dok-Nr.: 09011404, Baudenkmal, Albrecht-Achilles-Straße 61-64: Landesversorgungamt Berlin (Krankenhaus), erbaut 1938-1940 nach einem Entwurf von Martin Braunstorfinger und Felix Halbach.

OBJ-Dok-Nr.: 09011464, Gesamtanlage, Kurfürstendamm 153, 154-155B, 156, WOGA-Komplex mit Universum-Kino, 1927-28 erbaut nach einem Entwurf von Erich Mendelsohn, 1978-81 Umbau von Jürgen Sawade (D), Wohnanlage 1927-31 erbaut nach einem Entwurf von Erich Mendelsohn (D), ehem. Kabarett der Komiker, 1926-28 erbaut nach einem Entwurf von Erich Mendelsohn, 1964 Umbau von Sobotka & Müller (D) und Tennisplätzen Albrecht-Achilles-Straße 2 Cicerostaße 55A, 56-63.

Grundsätzlich bedarf jegliche Maßnahme, die Denkmale sowie deren unmittelbare Umgebung berühren, gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin der vorherigen Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde des Landes Berlin.

2.5.10 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Für das Vorhabengrundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 sind weder Baulasten noch Grunddienstbarkeiten eingetragen.

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Vorhabengrundstück ist mit einem Bürogebäude aus dem Jahr 1939 bebaut, das seit einiger Zeit weitgehend leer stand. Ende 2011 sind die letzten Mieter ausgezogen. Für die nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan IX-170) hier zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen besteht an diesem Standort kein Bedarf mehr. Das Land Berlin hat das Vorhabengrundstück daraufhin im Jahr 2010 im Rahmen eines Bieterverfahrens veräußert.

In diesem Verfahren hat der Vorhabenträger das Grundstück mit dem Ziel erworben, hier ein Wohngebäude zu errichten. Die beabsichtigte Projektplanung wurde dem Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf am 23. März 2011 vorgestellt. Das geplante Vorhaben fand grundsätzlich die Zustimmung des Ausschusses, sodass das Bezirksamt am 5. Mai 2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen hat.

2 Intention der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist es, das geplante Wohnungsbauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens zu schaffen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine der Innenstadtlage angemessene Nutzung sowie adäquate bauliche Dichte ermöglicht werden.

Den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt das planerische Ziel des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung zu Grunde. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Ausschöpfung von Flächenreserven im Innenstadtbereich für Wohnungsbau ermöglicht zudem eine Stadt der kurzen Wege und trägt zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Neben der primären Planungsintention, nämlich der Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf dem Vorhabengrundstück in Wohnen, verfolgt das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren folgende Zielstellungen

- Ermöglichen einer stadtverträglichen baulichen Dichte durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche, Geschossfläche und durch Festsetzung von Oberkanten definierte maximale Höhe baulicher Anlagen,
- Sicherstellung ausreichender Abstände der Bebauung zu den Nachbargrundstücken sowie ausreichend großer zusammenhän-

gender Grundstücksfreiflächen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und den Ausschluss oberirdischer Stellplätze,

- Berücksichtigung von Umweltbelangen durch den Ausschluss bestimmter Brennstoffe sowie die Festsetzung von Dachbegrünung und einer Mindesterdüberdeckung von Tiefgaragen.

3 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet nach BauNVO fest, sondern definiert positiv durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die auf dem Vorhabengrundstück allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO eröffnen. Dies ermöglicht § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Allgemeine Zulässigkeit

Gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers soll das neu zu errichtende Gebäude ausschließlich über Wohnnutzungen sowie dem Wohnen dienende Nebenanlagen wie Tiefgaragen verfügen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 Wohnungen allgemein zugelassen.

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

Neben der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen sind auch Räume für freie Berufe zulässig, jedoch nur im ersten und zweiten Vollgeschoss. Entsprechende Nutzungen haben in der Regel keine störenden Auswirkungen auf das Wohnen und stellen dadurch eine adäquate Nutzungskomponente dar. So besteht die Möglichkeit, dass beispielsweise Freiberufler, die in dem Gebäude wohnen, einzelne Einheiten auch als Praxis bzw. Büro nutzen können. Eine Störung der Wohnnutzung würde jedoch eintreten, wenn Räume für freie Berufe in erheblichem Umfang eingerichtet würden und es dadurch zu einem starken Publikumsverkehr im Treppenhaus kommen würde. Aus diesem Grund werden die Räume für freie Berufe auf das erste und zweite Vollgeschoss beschränkt. Die oberen Geschosse des Gebäudes bleiben dadurch ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf das erste und zweite Vollgeschoss führt zu einer der Hauptnut-

zung – dem Wohnen – untergeordneten Bedeutung. Planungsziel ist es, das innerstädtische Wohnen zu stärken. Eine schleichende Tertiärisierung, bei der die Wohnungen zu einem großen Teil in Räume für freie Berufe umgewandelt werden, wie dies entlang des Kurfürstendamms oftmals vorzufinden ist, soll verhindert werden.

Ausnahmsweise Zulässigkeit

Ladennutzungen sollen in sehr engen Grenzen ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Vorhabenträger plant zwar auch im Erdgeschoss ausschließlich Wohnungen, langfristig ist jedoch denkbar, dass Interesse an einer Umnutzung für eine Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung besteht. Dies soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.

Die Ausnahme soll allerdings nur gewährt werden, wenn eine Störung der Wohnnutzung nicht zu erwarten ist. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens besteht hier die Möglichkeit einer Prüfung im Einzelfall, z.B. im Bezug auf die Anlieferung und die Öffnungszeiten, durch die das Wohnen möglicherweise gestört werden könnte.

Zugelassen werden können nur Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Damit sind nur solche Läden zulässig, wie sie auch im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zugelassen werden könnten. Unter dem Begriff „Gebiet“ ist hierbei nicht nur der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verstehen, sondern auch die nähere Umgebung. Die nähere Umgebung südlich des Plangebietes ist im Bebauungsplan IX-170 bzw. im Baunutzungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dem Wohnen und fügt sich damit hinsichtlich seines Gebietscharakters in diese Umgebung ein. Zur Beurteilung, ob der Laden „der Versorgung des Gebietes“ dient, ist daher auf den zusammenhängenden, durch Wohnnutzung geprägten Bereich, der sowohl aus dem Vorhabengrundstück als auch seiner Umgebung besteht, abzustellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Läden werden bezüglich ihrer Lage innerhalb des geplanten Baukörpers dahingehend beschränkt, dass sie nur im ersten Vollgeschoss des straßenseitigen Gebäudeteils zugelassen werden können. Dies hat zur Folge, dass die Läden möglichst dicht am öffentlichen Straßenraum gelegen sind und dadurch die Wege von Lieferanten und Kunden minimiert werden sowie rückwärtige Grundstücksbereiche nicht signifikant beeinflusst werden.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Läden nur zugelassen werden können, wenn die Geschossfläche pro Ladengeschäft 300 m² nicht überschreitet. Dieser Wert liegt im Rahmen der allgemein üblichen Größe kleinerer Läden, wie sie im Erdgeschoss von Wohngebäuden häufig anzutreffen sind. Gleichzeitig sind Läden in dieser Größenordnung entsprechend der aktuellen Projektplanung im straßenseitigen Gebäudeteil grundsätzlich realisierbar. Die maximale Geschossfläche von 300 m² scheint auch im Hinblick auf die Versorgungsfunktion für das Gebiet angemessen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird das zulässige Maß der Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR), der zulässigen Geschossfläche (GF) sowie durch differenzierte Festsetzungen zu den Oberkanten (OK) baulicher Anlagen bestimmt.

3.2.1 Grundfläche

Als zulässige Grundfläche wird eine GR von 1.315 m² festgesetzt. Dieser Wert entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, also dem Wert, den die Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete als Obergrenze vorsieht. Auch wenn die Baunutzungsverordnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anzuwenden ist, wird sie hier dennoch als Orientierungsmaßstab herangezogen. Bei der GRZ von 0,4 ist sichergestellt, dass ausreichend große wohnungsnaher Freiflächen auf dem Grundstück verbleiben, die von den künftigen Bewohnern zu Erholungszwecken genutzt und gärtnerisch gestaltet werden können.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von unterirdischen baulichen Anlagen und Nebenanlagen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 bis zu einer GRZ von 0,6, d.h. um 50 % überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird im vorliegenden Fall vor allem für die geplante Tiefgarage benötigt (vgl. Kap. II Punkt 3.6). Um darüber hinaus die notwendigen Fahrradstellplätze unterbringen zu können, kann hierfür eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,65 ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung ist gerechtfertigt, da Fahrradstellplätze gemäß § 50 BauO Bln in ausreichender Zahl errichtet werden müssen. Damit der Vorhabenträger dieser landesrechtlichen Fahrradstellplatzpflicht nachkommen kann, wird die Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung aufgenommen. Dadurch wird dem Vorhabenträger die Möglichkeit gegeben, bis zur Hälfte der notwendigen Fahrradstellplätze auch außerhalb des durch die Tiefgarage unterbauten Bereichs unterzubringen und so eine sinnvolle Freiflächengestaltung umsetzen zu können. Bedingung ist, dass die Befestigung der Fahrradstellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt wird. Somit steht die Regelung dem Ziel, die Versiegelung zu begrenzen, nicht entgegen.

Die Grundflächenzahlen der Nachbargrundstücke im Bestand liegen zwischen 0,45 für das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 61-64 und 0,8 beim Eckgrundstück Kurfürstendamm 160/Eisenbahnstraße 1. Der Durchschnittswert der Nachbarschaft liegt bei einer GRZ von 0,65. Mit einer GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und einer „Neben-GRZ“ von 0,6 bzw. ausnahmsweise 0,65 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Grundfläche und des Versiegelungsgrades in die Umgebung ein.

Bei Ausschöpfung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Grundfläche verbleiben auf dem Grundstück ausreichend naturhaushaltswirksame Flächen, um den im Landschaftsplan IX-L-5 festgesetzten Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,45 erreichen zu können.

3.2.2 Geschossfläche

Als zulässige Geschossfläche wird eine GF von 8.000 m² festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht das zwischen Vorhabenträger und Bezirk abgestimmte Vorhaben und stellt ein angemessenes Nutzungsmaß für dieses zentral gelegene Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kurfürstendamm dar.

In der Vorhabenplanung ist ein Gebäude vorgesehen, das für einen Neubau vergleichsweise hohe Geschosshöhen aufweist, bei sieben, zum Teil zurückgestaffelten Vollgeschossen. Die Projektplanung sieht sechs Normalgeschosse mit einer lichten Höhe von 2,90 m zzgl. einer Deckenstärke von 0,35 m, d.h. mit einer Gesamthöhe von 3,25 m, und ein siebtes Geschoss mit einer lichten Höhe von 3,56 m vor. Hinzu kommen die Höhenlage des Hochparterres sowie die Attika. Bei Realisierung niedrigerer Geschosse würden die festgesetzten Gebäudeoberkanten theoretisch auch ein Gebäude mit mehr Vollgeschossen erlauben. So könnten bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe (Gesamthöhe) von 3,12 m acht Vollgeschosse und bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2,78 m neun Vollgeschosse realisiert werden. Die mögliche Geschossfläche des Gebäudes könnte damit über 8.000 m² liegen. Durch die Begrenzung der zulässigen Geschossfläche auf 8.000 m² wird ein unverträglich hohes Nutzungsmaß verhindert.

Das oberste Geschoss soll zurückgestaffelt ausgebildet werden (vgl. auch Kap. II Punkt 3.2.3), wird aber voraussichtlich mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen und damit als Vollgeschoss gelten. Sollte es allerdings in kleineren Abmessungen realisiert werden, wäre es u. U. als Nicht-Vollgeschoss einzustufen und würde damit ohne weitere Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht in die Geschossflächenberechnung eingehen. Für die Ziele, die mit der Geschossflächenfestsetzung verbunden sind (Begrenzung der Nutzungsintensität), ist es jedoch unerheblich, ob die Geschossfläche in einem Vollgeschoss oder in einem Nicht-Vollgeschoss entsteht. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird deswegen bestimmt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der Treppenträume sowie ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die festgesetzte Geschossfläche von 8.000 m² entspricht einer Geschossflächenzahl von 2,43.

Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans – welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird – bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE unterliegt daher nicht unmittelbar und strikt der Bindung an die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO, welcher die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach Baugebieten festlegt. Der Zweck dieser Regelung, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Insofern kommt den Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine Orientierungs- und Leitlinienfunktion zu.

Bei der Betrachtung der baulichen Dichte in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstückes Albrecht-Achilles-Straße 65 ergibt sich folgendes Bild im Bestand:

Die grundstücksbezogene bauliche Dichte (GFZ) im betroffenen Block (Block 18) liegt im arithmetischen Mittel aller Grundstücke bei 3,0. Die Grundstücke Kurfürstendamm 160 und Albrecht-Achilles-Straße 58 weisen jeweils eine GFZ von 4,4 und damit die höchsten Werte des Blockes auf. Auf den meisten anderen Grundstücken mit Blockrandbebauung der Jahrhundertwende mit Seitenflügeln und Hinterhäusern liegt die GFZ zwischen 2,9 und 3,8. Unterhalb des Durchschnittes liegen das in den 1960er Jahren neu bebauten Grundstück Eisenbahnstraße 1 mit einer GFZ 2,1, das südlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 61-64 (ehemaliges Krankenhaus Wilmersdorf) mit einer GFZ von ebenfalls ca. 2,1 sowie das Grundstück Paulsborner Straße 8, 8A mit einer GFZ von 1,9. Auf dem Vorhabengrundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 selbst liegt die Bestands-GFZ mit 1,4 deutlich unterhalb der Dichtewerte der anderen Grundstücke.

Bei der Betrachtung der umliegenden Baublöcke können ähnliche Werte zur baulichen Dichte wie im Block 18 festgestellt werden.

Mit einer GFZ von 2,43 ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE eine moderate Nachverdichtung auf dem Vorhabengrundstück, die bei einem Vergleich mit den Dichtewerten in der näheren Umgebung als verträglich einzustufen ist. Die Gebäude im Block sind straßenseitig in der geschlossenen Bauweise errichtet. Darüber hinaus haben die Altbauten noch in die Grundstückstiefe reichende Seitenflügel und Hinterhäuser. Diese Baustruktur wird durch das durch den vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben aufgenommen. Des Weiteren orientieren sich die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen an den First- und Traufhöhen im Bestand auf den Nachbargrundstücken. Dadurch wird dafür Sorge getragen, dass sich die Bebauung in das Erscheinungsbild der Örtlichkeit einfügt. Um diese städtebaulich erwünschte Gebäudehöhe zu erzielen, ist ein Neubau mit sieben, zum Teil zurückgestaffelten Geschossen erforderlich. Die in der Vorha-

benplanung vorgesehenen Geschosse weisen bereits eine für Neubauten überdurchschnittliche Geschosshöhe auf, so dass bei einer geringeren Geschossigkeit der Neubau nicht mehr die Höhe der Nachbargebäude aufgreifen könnte und ein städtebaulich unerwünschter Bruch in der Bebauung am Blockrand entstehen würde. Um aber einen Baukörper in der erwünschten Geschossigkeit und mit der sinnvollen, teilweise in das Blockinnere hineinreichenden Baustruktur mit einer nur mäßig hohen GRZ von 0,4 zu ermöglichen, ist die festgesetzte Geschossfläche erforderlich.

Mit einer GFZ von 2,43 bleibt das Vorhaben dabei noch hinter der durchschnittlichen GFZ der Grundstücke in dem Block 18 von 3,0 zurück.

Mit der durch das Vorhaben angestrebten GFZ wird eine Nutzungsintensität erreicht, die der zentralen Lage des Grundstückes in der Nähe des Kurfürstendamms angemessen ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Innenentwicklung zu stärken und die Wohnnutzung im Innenstadtbereich zu fördern.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das geplante Nutzungsmaß nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen auf dem Vorhabengrundstück wie auch der Wohnungen und Arbeitsstätten auf den Nachbargrundstücken erfüllt werden, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen befolgt werden. Diese werden im vorliegenden Fall an fast allen Stellen zu den Nachbargrundstücken sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenmitte) hin eingehalten.

Lediglich an einzelnen Stellen ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE durch die textliche Festsetzung Nr. 7 geringfügige Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung. Es ist ausgeschlossen, dass hiermit Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbunden sind, vgl. hierzu ausführlich Kapitel II Punkt 3.4.

Durch die Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich der Flächen über den Tiefgaragen mit einer entsprechenden Erdaufschüttung, vgl. Kap. II Punkt 3.8.2) wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen sichergestellt. Es wird keine Hinterhofsituation entstehen, sondern die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Vorhabengrundstück bilden zusammen mit den Grundstücksfreiflächen auf den Nachbargrundstücken für den innerstädtischen Bereich relativ großzügige zusammenhängende Freiflächen, die eine gute Belichtung und Belüftung aller Gebäude sicherstellen. Dies gilt namentlich auch für das nördlich angrenzende Nachbargrundstück Kurfürstendamm 157-158, das durch das geplante Neubauvorhaben am ehesten verschattet werden könnte. Auf diesem Grundstück sind nur die Fenster des Vorderhauses nach Süden, also zum Vorhabengrundstück hin orientiert. Diese haben selbst an der engsten

Stelle einen Abstand von mehr als 30 m zum geplanten Vorhaben, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Eine Beeinträchtigung kann auch für das ebenfalls nördlich des Vorhabengrundstücks gelegene Grundstück Kurfürstendamm 159 ausgeschlossen werden, da durch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Osten des Vorhabengrundstücks eine gute Besonnung und Belüftung des dort befindlichen Hinterhauses gewährleistet ist.

Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, die ebenfalls für die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Belang ist, entzieht sich der Regelungsmöglichkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren. Da ein Neubau vorgesehen ist, ist jedoch im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren nachzuweisen, dass Materialien entsprechend dem Stand der Technik eingesetzt werden, so dass auch diesbezüglich von einer Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann. Nach der gegenwärtigen Projektplanung entstehen auch keine Wohnungen mit reiner Nordlage.

Die Belange des ruhenden Verkehrs stehen dem geplanten Nutzungsmaß ebenfalls nicht entgegen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine ausreichend große Tiefgarage vorsieht, um die nach Einschätzung des Vorhabenträgers benötigten Stellplätze unterzubringen. Eine Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum ist somit durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE ermöglicht Nutzungen, die bei Anwendung der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden könnten. Bei Anwendbarkeit der BauNVO läge mit der festgesetzten Geschossfläche von 8.000 m² und der daraus resultierenden GFZ von 2,43 eine Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2) vor. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen „besondere städtebauliche Gründe“, die eine Maßüberschreitung im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauNVO „erfordern“, bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht vorliegen. Insoweit besteht ausdrücklich keine besondere Rechtfertigungslast. Der Regel-Ausnahme-Zusammenhang zwischen § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO besteht danach nicht, wenn die Gemeinde sich bei der Bestimmung der Geschossflächenzahl in dem gestalterischen Freiraum bewegt, den ihr § 12 Abs. 3 BauGB abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO eröffnet hat.

Die Grenzen dieses Freiraums werden durch das Verbot, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verletzen, strikt vorgegeben. Zur Konkretisierung dieser Abwägungsschranke kann auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden könnten, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (das heißt auf Schutzgüter, auf denen unter anderem die bauordnungsrecht-

lichen Abstandsflächen beruhen) sowie auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen und auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (§ 136 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BauGB). Diese Anforderungen werden im vorliegenden Fall, wie oben erläutert, erfüllt.

3.2.3 Oberkanten

Die zulässige Oberkante des Hauptbaukörpers am Blockrand wird mit 61,4 m über NHN bzw. im Anschlussbereich an die nördlich und südlich benachbarten Bestandsgebäude mit 61,0 m über NHN festgesetzt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass der Neubau nicht über die benachbarten Gebäude hinausragt. Die festgesetzten Oberkanten liegen etwas unterhalb der Firsthöhen der angrenzenden Gebäude Kurfürstendamm 157-158 (ca. 62,0 m über NHN) und Albrecht-Achilles-Straße 61-64 (ca. 64,2 m über NHN). Da das geplante Neubauvorhaben mit einem Flachdach geplant ist, während die angrenzenden Bestandsgebäude Pult- bzw. Satteldächer besitzen, muss die Oberkante des Flachdaches etwas unter der Firsthöhe der angrenzenden Gebäude zurückbleiben, um ein Einfügen in die Dachlandschaft zu gewährleisten.

Entlang der Albrecht-Achilles-Straße wird ein 2,0 m breiter Streifen festgesetzt, in dem die zulässige Oberkante lediglich 57,2 m über NHN beträgt. Dieser Wert entspricht einer Höhe von ca. 21,8 m über Gehweg und orientiert sich in etwa an der Traufhöhe der nördlich und südlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Gebäude. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das oberste Vollgeschoss zur Straße hin zurückgestaffelt wird und vom Straßenraum die niedrigere Höhe als Traufhöhe wahrgenommen wird. Das oberste Staffelgeschoss ist dadurch vom anliegenden Gehweg der Albrecht-Achilles-Straße aus nicht signifikant wahrnehmbar.

Hofseitig im Anschluss an die nördliche und südliche Nachbarbebauung werden zwei jeweils 3,0 x 2,0 m große Bereiche festgesetzt, in denen ebenfalls eine Oberkante von 57,2 m über NHN nicht überschritten werden darf. Durch diese Abstufung soll sich das Neubauvorhaben an die Pult- bzw. Satteldächer der Nachbargebäude anpassen.

Eine weitere Abstufung der Gebäudehöhen sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Osten des geplanten Baukörpers vor. Die zulässige Oberkante des hofseitigen Gebäudetraktes liegt mit 61,0 m über NHN geringfügig unterhalb der Oberkante des Hauptbaukörpers am Blockrand (61,4 m über NHN) und reduziert sich im Osten in mehreren Abstufungen bis auf eine zulässige Oberkante von lediglich 47,4 m über NHN an der niedrigsten Stelle. Dem geplanten Gebäude liegen hier der Seitenflügel und das Hinterhaus auf dem Grundstück Eisenbahnstraße 3 gegenüber. Der Seitenflügel besitzt nach Westen orientierte Fenster in ca. 7 m Abstand zur Grundstücksgrenze, südlich an diesen ist das Hinterhaus angebaut, das mit einer Brandwand an die Grundstücksgrenze zum Vorhabengrundstück anschließt. Aufgrund der geschlossenen Bauweise gehen von diesem Baukörper keine Abstandsflä-

chen aus. Da das geplante Vorhaben jedoch nicht an dieses Hinterhaus angebaut wird, sollen sich seine Abstandsflächen nicht mit den fiktiven Abstandsflächen des Hinterhauses und des Seitenflügels Eisenbahnstraße 3 überlappen, um sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf keinen Fall beeinträchtigt werden. Die Abstandsflächen der maximal 23,2 m hohen Brandwand des Hinterhauses Eisenbahnstraße 3 würden 9,3 m betragen und nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern auf dem Vorhabengrundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 zu liegen kommen. Die festgesetzten Oberkanten für das Neubauvorhaben auf dem Vorhabengrundstück gewährleisten, dass sich die Abstandsflächen des Vorhabens in keinem Fall mit den fiktiven Abstandsflächen des Hinterhauses noch des Seitenflügels Eisenbahnstraße 3 überlagern werden.

Die niedrigste festgesetzte Oberkante von 47,4 m über NHN entspricht einer Höhe von ungefähr 12,0 m über dem Gelände des Hofes und ermöglicht gemäß der derzeitigen Projektplanung die Realisierung von drei Vollgeschossen an dieser Stelle.

3.2.4 Überschreitung der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen

Oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 61,0 bzw. 61,4 m über NHN können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten für Treppenhäuser oder technische Einrichtungen (Aufzüge, Haustechnik) zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Bauteile sind in der Regel für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich und beeinflussen den Charakter des Hauptbaukörpers nicht. Um dies sicherzustellen und zu vermeiden, dass die Dachaufbauten von der Straße aus wahrnehmbar sind, ist in der textlichen Festsetzung als Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung definiert, dass die Dachaufbauten eine Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen und in einem Neigungswinkel von 60° hinter die straßenzugewandte Baugrenze des obersten Geschosses (Baugrenze zwischen den Punkten A und B) zurücktreten müssen. Zudem dürfen die Grundflächen der Dachaufbauten insgesamt eine Größe von 200 m² nicht überschreiten. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren, um zu massive Aufbauten zu verhindern. So sollen Dachaufbauten, bei denen der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht, wie zum Beispiel bei der Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“, nicht zugelassen werden.

Aufenthaltsräume oder sonstige Nutzflächen wie z. B. Wintergärten oder ähnliches in den Dachaufbauten sind durch die Regelung, dass diese nur für Treppenhäuser und technische Einrichtungen zulässig sind, ausgeschlossen.

Des Weiteren wird eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkanten von 57,2 m über NHN sowie 61,4 m über NHN durch transparente Bauteile durch die textliche Festsetzung Nr. 4 bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen von 47,4 m über NHN, 53,4 m über NHN, 56,7 m über NHN sowie 61,0 m über NHN ist

eine Überschreitung bis zu 1,10 m zulässig. Dies ermöglicht beispielsweise vor den Staffelgeschossen die Anlage von Terrassen, die dann oberhalb einer massiven Brüstung (die die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen einhalten muss) durch bis zu 0,50 m bzw. 1,10 m hohe transparente Geländer zusätzlich gesichert werden können. Bei Verwendung der festgesetzten Materialien (Metallgitter, Draht oder Glas) und angesichts der begrenzten Höhe der Geländer resultiert aus der Überschreitungsmöglichkeit keine Beeinträchtigung städtebaulich relevanter Höhenvorgaben oder der architektonischen Kubatur des Hauptbaukörpers.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen, die sich an dem geplanten Baukörper orientieren, aber noch einen gewissen Spielraum lassen, festgesetzt.

Ermöglicht wird ein Baukörper entlang des Blockrandes, der im Norden und Süden an die angrenzende Blockrandbebauung Kurfürstendamm 157-158 und Albrecht-Achilles-Straße 61-64 anschließt. Die Tiefe der Vorderhäuser auf diesen Grundstücken (Kurfürstendamm 157: 12,6 m; Albrecht-Achilles-Straße 64: 13,0 m) wird durch die hintere Baugrenze jeweils aufgenommen. Dadurch ist sichergestellt, dass nur an die vorhandenen Brandwände angebaut wird und die Nachbargrundstücke nicht durch eine größere Gebäudetiefe des Neubaus verschattet oder anderweitig beeinträchtigt werden. Gegenüber dem Bestandsgebäude kommt es dadurch zu einer Reduzierung der Gebäudetiefe und damit zu einer Verbesserung der Situation.

In einem Abstand von jeweils 7,7 m zu der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze weiten sich die Baugrenzen um jeweils 1,3 m nach Osten auf. Diese Aufweitung wird benötigt, um die nach der Vorhabenplanung vorgesehenen Treppenhäuser des Vorderhauses realisieren zu können. Eine andere Anordnung der Treppenhäuser würde zu erheblichen Problemen bei der Grundrissgestaltung des Neubaus führen. Entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten E und F sowie G und H erzeugen die Außenwände der geplanten Treppenhäuser Abstandsflächen, die nach Norden und Süden hin nicht vollständig auf dem Vorhabengrundstück zu liegen kommen, sondern mit jeweils ca. 3 m² auch auf die Nachbargrundstücke fallen (vgl. Abschnitt 3.4).

In einem Abstand von 10,40 m zu den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen springt die Baugrenze dann nochmals zurück und ermöglicht eine größere Gebäudetiefe des geplanten Neubaus von 17,50 m. Der Abstand von 10,40 m gewährleistet, dass die seitlichen Abstandsflächen dieses Gebäuderücksprungs auf dem Vorhabengrundstück selbst liegen.

Darüber hinaus weiten sich die überbaubaren Grundstücksflächen in der Mitte des Vorhabengrundstücks nach Osten deutlich auf und ermöglichen entsprechend der abgestimmten Projektplanung die Realisierung eines an das Vorderhaus anschließenden hofseitigen Gebäudeteils. Die östlichste Bau-

grenze dieses Gebäudetrakts wird in einer Tiefe von 40 m zur Albrecht-Achilles-Straße festgesetzt. Dies ist erforderlich, um angesichts des Grundstückszuschnittes eine für die Innenstadtlage angemessene Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,4 zu ermöglichen.

Das Vorhabengrundstück ist im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken im Zuschnitt fast doppelt so tief wie diese und deutlich breiter als die meisten anderen. Aus diesem Grund ist eine Bebauung durch ein T-förmiges Gebäude für dieses Grundstück in besonderem Maße geeignet.

Trotz dieser rückwärtigen Bebauung, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht wird, verbleiben für den Innenstadtbereich ringsum großzügige nicht überbaubare Grundstücksflächen, die gärtnerisch gestaltet werden. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden durch den hofseitigen Gebäudeteil durchweg eingehalten und entsprechen den Anforderungen des § 6 Abs. 3 BauO Bln (siehe auch Kapitel II Punkt 3.2.3).

3.4 Einschränkung der Abstandsflächen nach Bauordnung für Berlin

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, dass an die Baugrenzen zwischen den Punkten E und F, G und H, I und J sowie K und L unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung herangebaut werden darf. Die Festsetzung ist eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 BauO Bln, mit der sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan über die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung für Berlin hinwegsetzt. Es handelt sich jeweils lediglich um geringfügige Abweichungen von den nach § 6 Abs. 1 bis 7 BauO Bln sonst anzuwendenden Abstandsflächenregelungen, die nicht im Widerspruch zu den Schutzziele des Abstandsflächenrechts stehen. Im Einzelnen betrifft die Festsetzung folgende Bereiche:

- Für die gemäß Projektplanung geplanten Treppenhäuser des Vorderhauses weitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Baugrenzen im Bereich der Punkte E und F sowie G und H um jeweils 1,3 m nach Osten auf. Ohne die Aufnahme der ausdrücklichen Festsetzung für die Baugrenzen in diesen Abschnitten würden die Abstandsflächen der geplanten Treppenhäuser nach Norden und Süden jeweils auf die Nachbargrundstücke fallen.

Die betroffene Fläche auf den Nachbargrundstücken, die von den Abstandsflächen überstrichen würde, ist allerdings sehr gering (jeweils weniger als 3 m²). Die Auswirkungen unterscheiden sich insofern kaum von Erkern oder ähnlichen Vorbauten, die in einem ähnlichen Umfang wie die geplanten Treppenhäuser gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vor die Baugrenzen vorspringen können, ohne dass es einer ausdrücklichen Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedürfte. Solche Bauteile können gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bei der Ermittlung der Abstandsflächen ausnahmsweise außer Betracht bleiben. Analog zu dieser Regelung wird einge-

schätzt, dass die ausdrückliche Festsetzung für die Abstandsflächen der geplanten Treppenhäuser vertretbar ist.

Auch kommt es zu keiner Überlappung mit den Abstandsflächen der vorhandenen Gebäudewänden auf den Nachbargrundstücken, die den geplanten Baugrenzen zwischen den Punkten E und F sowie G und H gegenüber liegen (Seitenflügel auf dem Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 59-64 bzw. runde Vorbauten auf dem Grundstück Kurfürstendamm 158). Die Abstandsflächen dieser Gebäudeteile reichen nämlich auf ihren eigenen Grundstücken jeweils nicht bis an die Grundstücksgrenzen zum Vorhabengrundstück heran.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass es durch den Neubau im Vergleich zur Bestandssituation zu einer Verbesserung kommt: Das vorhandene Gebäude auf dem Vorhabengrundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 hat durchgängig eine Tiefe von 15,0 m und ist in dieser Tiefe auch an die Grundstücksgrenzen angebaut. Es ragt damit unmittelbar an der Grundstücksgrenze über die hintere Gebäudeaußenwand auf den Nachbargrundstücken hinaus. Im Gegensatz dazu wird der geplante Neubau die rückwärtigen Gebäudekanten der Nachbarbebauung aufgreifen. In dem Bereich der Treppenhäuser, in dem die bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden, liegt die zulässige Gebäudetiefe des Neubaus im nördlichen Teil mit maximal 13,9 m immer noch mehr als 1 m unter der Gebäudetiefe des Bestandsgebäudes. Im südlichen Teil mit der geplanten Gebäudetiefe von 14,3 m ergibt sich durch den Wegfall des 2. Treppenhauses des Bestandsgebäudes, durch das hier eine Gebäudetiefe von 22,5 m im Bestand erreicht wird, eine Reduzierung um 8,2 m.

Die Einschränkung der Abstandsflächen für die geplanten Treppenhäuser ist verträglich und führt zu keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

- Zwischen den jeweils 3,0 x 2,0 m großen Einschnitte an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken Albrecht-Achilles-Straße 61-64 und Kurfürstendamm 157-158, für die eine Oberkante von 57,2 m über NHN festgesetzt wird, und den angrenzenden höheren Gebäudeteilen mit einer zulässigen Oberkante von 61,0 m über NHN liegen Außenwände, die ohne die ausdrückliche Festsetzung Abstandsflächen werfen würden. Dies betrifft die Außenwände, die parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufen (entlang der Baugrenzen zwischen den Punkten I und J sowie K und L). Formal ist für die Ermittlung der Abstandsfläche die Höhe der Außenwand über Gelände maßgeblich. Diese beträgt 25,6 m, d.h. die resultierenden Abstandsflächen wären jeweils 10,24 m tief und würden damit auf die Nachbargrundstücke fallen, da der Abstand zur Grundstücksgrenze jeweils nur 3,0 m beträgt.

Tatsächlich entstehen hier allerdings keine 25,6 m hohen durchgängigen Gebäudeaußenwände, sondern es handelt sich um geringfügige Einschnitte in die Dachlandschaft des geplanten Gebäudes – nach der Projektplanung ist hier jeweils eine Terrasse für die Wohnung im obersten Geschoss vorgesehen – mit lediglich 4,8 m hohen Außenwänden (61,0 m über NHN – 57,2 m über NHN). Es entsteht also kein tiefer Schacht, der einen ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten müsste, um die Belichtung und Belüftung der Außenwand sicherzustellen. Vielmehr sind die im siebten Geschoss geplanten Außenwände zwischen den Punkten I und J sowie K und L mindestens so gut belichtet und belüftet, wie dies eine Außenwand an der gleichen Stelle mit der gleichen Höhe auf Erdgeschossniveau wäre. Für eine 4,8 m hohe Wand über Gelände würde der geplante Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen entsprechen, d.h. bei einer solchen Situation könnte davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und ausreichende Sozialabstände eingehalten werden. Die mit dem Abstandsflächenrecht verfolgten Anforderungen sind demzufolge gleichermaßen bei dem geplanten Baukörper gewahrt, da sich Belichtung und Belüftung der Außenwand sowie die Situation hinsichtlich einer möglichen Einblicknahme in die Wohnungen nicht dadurch verschlechtern, dass die Außenwand im obersten Geschoss statt auf Geländeebene geplant ist. Dies gilt auch für den unwahrscheinlichen Fall, dass die Dächer der Nachbargebäude Kurfürstendamm 157-158 und Albrecht-Achilles-Straße 61-64 zu einem späteren Zeitpunkt umgebaut werden und den Außenwänden zwischen den Punkten I und K oder K und L künftig eine Brandwand an der Grundstücksgrenze gegenüber liegen würde, da auch in solchen Situationen ein Mindestabstand von 3,0 m nach dem Abstandsflächenrecht grundsätzlich ausreichend ist.

Auch für die Nachbargrundstücke sind mit der Festsetzung keine Beeinträchtigungen verbunden: Würde das Dach des geplanten Baukörpers in einer durchgehenden Höhe von 61,0 m über NHN bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, entstünden aufgrund der geschlossenen Bauweise keine Abstandsflächen. Eine solche durchgehende Oberkante war in dem ersten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses und der Verfahrensschritte bis zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB war, noch vorgesehen. Gegenüber dieser nach dem Abstandsflächenrecht zulässigen Situation verbessert sich durch den Einschnitt, den der vorhabenbezogene Bebauungsplan nunmehr vorsieht, auf den Nachbargrundstücken die Situation hinsichtlich Belichtung und Belüftung, weil die Dreiecksflächen, die zwischen dem Flachdach des geplanten Vorhabens und den Pult- bzw. Satteldächern der Nachbargrundstücke sonst entstehen würden, entfallen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Abweichung vom Abstandsflächenrecht also nicht beeinträchtigt, vielmehr kommt es im Gegenteil zu einer Verbesse-

zung gegenüber der ursprünglichen Planung. Auch die notwendigen Sozialabstände werden nicht beeinträchtigt, weil den Außenwänden zwischen den Punkten I und J sowie K und L auf den Nachbargrundstücken keine anderen Außenwände mit Aufenthaltsräumen gegenüber liegen, sondern nur der Luftraum oberhalb der Dachschrägen auf den Nachbargrundstücken.

Zwar besteht die Möglichkeit, in sehr eingeschränktem Umfang von der nördlichen der geplanten Terrassen im obersten Vollgeschoss Einsicht auf die Balkone und Terrassen des Gebäudes Kurfürstendamm 157-158 zu nehmen, wodurch die Sozialabstände betroffen sein könnten. Diese Situation wird aber nicht ursächlich durch die Einschränkung der Abstandsflächen hervorgerufen, da auch bei Einhaltung der Abstandsflächen eine dann größere Terrasse realisiert werden könnte, von der in gleichem Umfang ein Einblick auf die Außenwohnbereiche des Nachbargrundstücks möglich wäre. Ebenso wäre von Balkonen, die rückwärtig an das geplante Gebäude auf dem Vorhabengrundstück angebaut werden könnten und von denen keine Abstandsflächen ausgehen, eine gegenseitige Einsichtnahme auf die Balkone der Nachbargrundstücke möglich. Es gibt kein Regelwerk, wonach zwischen Balkonen und Erkern ein Mindestabstand einzuhalten wäre. Die Dachterrasse und die Balkone auf dem Grundstück Kurfürstendamm 157-158 sind selbst direkt neben der Grundstücksgrenze errichtet worden. Es handelt sich um eine in innerstädtischen Lagen übliche Situation.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit den ausdrücklichen Festsetzungen, mit denen der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE punktuell Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung ermöglicht, keine Beeinträchtigungen der mit den Abstandsflächen verfolgten Belange verbunden sind. Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirken sich trotz der Einschränkungen der Abstandsflächen nicht negativ auf Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstände aus, es werden keine städtebaulichen Missstände hervorgerufen.

3.5 Bauweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE wird die geschlossene Bauweise mittels zeichnerischer Festsetzung (g) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung ohne Seitenabstände zu den benachbarten Gebäuden errichtet wird. Diese Abstände wären ohne diese Festsetzung grundsätzlich möglich, da die überbaubaren Grundstücksflächen nur mittels Baugrenzen bzw. eines Baufenslers festgesetzt sind und somit ein unmittelbares Heranbauen an die vorhandene Nachbarbebauung nicht erforderlich wäre.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise trägt zur Wahrung des Ortsbildes bei, indem sie die vorhandene geschlossene Blockrandbebauung auch zukünftig sichert.

3.6 Verkehr und Erschließung

Das Vorhabengrundstück ist von der Albrecht-Achilles-Straße aus über öffentliches Straßenland für den Individualverkehr erschlossen. Die durch den Bebauungsplan IX-170 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie der Albrecht-Achilles-Straße fällt mit der Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen den Punkten C und D zusammen. Mit Hilfe der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird diese Straßenbegrenzungslinie übernommen und zur Klarstellung erneut festgesetzt.

3.6.1 Tiefgarage

Für die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze ist vom Vorhabenträger eine Tiefgarage mit einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung geplant. Durch die Privilegierung einer Fläche für Tiefgaragen wird der Bereich, der hierfür genutzt werden kann, definiert.

Die abgegrenzte Fläche schließt auch die gemäß Vorhabenplanung im Süden des Vorhabengrundstücks vorgesehene Tiefgaragenrampe mit ein. Da die Gebäudetiefe des geplanten Vorderhauses nicht ausreichend ist, um die Rampe vollständig innerhalb des Gebäudes anzuordnen, wird die Tiefgaragenzufahrt voraussichtlich noch auf einem 7,0 m langen Stück östlich des geplanten Baukörpers, d.h. jenseits der rückwärtigen Baugrenze, teilweise oberirdisch verlaufen. Dies ist wegen der Anforderungen an den maximalen Neigungswinkel der Rampe erforderlich. Die vorgesehene Lage der Rampe ermöglicht die geplante Anordnung der Tiefgarage, bei der das gesamte Wohngebäude unterbaut wird. So kann der Anteil der durch die Tiefgarage unterbauten Grundstücksfreiflächen minimiert werden.

Der oberirdische Teil der Zufahrt ist gemäß Abstimmung mit der Bauaufsicht nicht als Teil der Hauptanlage einzustufen und muss demzufolge nicht durch Baugrenzen umfahren und in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen werden. Nach der Projektplanung wird die überdeckelte Zufahrt eine Höhe von 1,0 m aufweisen und einen Abstand von 42 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Das Bauwerk kann als Nebenanlage zugelassen werden. Nachbarliche Belange werden angesichts der geringen Höhe und begrenzten Länge des Bauwerks nicht berührt.

Im Osten des Vorhabengrundstücks soll ein Bereich verbleiben, der nicht unterbaut werden darf, damit dort ein natürlicher Bodenanschluss gegeben ist und beispielsweise auch tiefwurzelnde Bäume angepflanzt bzw. erhalten werden können.

Gemäß Projektplanung ergibt sich eine Grundfläche für Hauptanlagen und Tiefgarage von zusammen ca. 1.970 m², woraus sich eine GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 errechnet. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird bestimmt, dass eine „Neben-GRZ“ von 0,6 durch Hauptanlagen, Nebenanla-

gen und unterirdische bauliche Anlagen zusammen nicht überschritten werden darf. Dies führt dazu, dass bei Ausschöpfung der festgesetzten GR von 1.315 m² durch Hauptanlagen die durch zeichnerische Festsetzung privilegierte Fläche für Tiefgaragen nicht mehr vollständig unterbaut werden kann. Der erreichte Unterbauungsgrad bei einer „Neben-GRZ“ von 0,6 ist städtebaulich noch vertretbar, da zu berücksichtigen ist, dass die Erdaufschüttung auf der Oberkante der Tiefgarage mindestens 0,6 m betragen muss und hiermit eine qualitätvolle Begrünung erreicht werden kann. Es ist weiterhin zu würdigen, dass die erreichte „Neben-GRZ“ innerhalb der Vorgaben des § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO liegt.

3.6.2 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen

Im Baugebiet werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 oberirdische Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, da diese mit dem städtebaulichen Konzept und der angestrebten qualifizierten Grünplanung für den Blockinnenbereich nicht vereinbar sind. Oberirdische Stellplatzanlagen stehen dem Ziel, den rückwärtigen Bereich des Grundstücks als ruhigen Wohnhof zu nutzen und somit eine zusätzliche Aufwertung der geplanten Wohnnutzungen zu erreichen, entgegen. Durch die Festsetzung wird eine hohe Wohnqualität und Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen sichergestellt.

Die vom Vorhabenträger geplanten Stellplätze können vollständig innerhalb der Tiefgarage untergebracht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht hierfür eine ausreichend große Tiefgarage.

3.7 Immissionsschutz

3.7.1 Beschränkung der Brennstoffe

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (textliche Festsetzung Nr. 11).

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

Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Es ist theoretisch aber vorstellbar, dass entgegen der Erwartungen und der langjährigen Praxis solche Feuerungsanlagen errichtet werden. In diesen Fällen ist vom Bauherrn der Nachweis beizubringen, dass die zu errichtende Wär-

meversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellen. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind nach dem BImSchG ohnehin genehmigungspflichtig.

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

Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die erste Verordnung zur Durchführung des BImSchG sichergestellt.

Wenn Feuerungen für feste Brennstoffe mit wirksamen Rauchgasreinigungsanlagen zur Begrenzung der Schwefeldioxidemissionen betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubausswurf begrenzt. Solche Anlagen dürfen dann auch in der Innenstadt betrieben werden.

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

3.8 Grünfestsetzungen

3.8.1 Dachbegrünung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird vorgeschrieben, dass die Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° auszubilden sind und mindestens 30 % der Dachflächen des obersten Geschosses extensiv zu begrünen sind. Die extensive Begrünung von Dachflächen hat folgende positive Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert.
- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt.
- Die Dachbegrünung wirkt staubbindernd.
- Ein Gründach ist ein Lebensraum für Kleintiere und ein potentieller (Teil-) Lebensraum für Vögel.

- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 stellt aufgrund der o.g. positiven Wirkungen auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft als auch in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt damit dem allgemeinen Temperaturanstieg sowie den Auswirkungen von zunehmenden Starkregenereignissen auf örtlicher Ebene entgegen.

Mit der geplanten Festsetzung zur Dachbegrünung entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch den empfohlenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms (LaPro94) für den Innenstadtbereich.

Darüber hinaus gehen die begrünten Dächer positiv in die Berechnung des Biotopflächenfaktors ein. Sie tragen damit dazu bei, dass der festgesetzte Biotopflächenfaktor von 0,45 erreicht werden kann und ein Widerspruch des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Landschaftsplan vermieden wird.

Durch die Verpflichtung zum Bau von Flachdächern in Kombination mit der Begrünungsfestsetzung ist planungsrechtlich gesichert, dass tatsächlich ein Gründach entsteht. Bei anderen Dachformen wäre die Dachbegrünung technisch nicht möglich.

Die Dachflächen im Plangebiet weisen ausreichende Bemessungen auf, die auch das Begehen und damit notwendige Pflegearbeiten ermöglichen.

Damit ausreichend Spielraum zur Ausgestaltung der Dachflächen verbleibt und eine Nutzung für Terrassen, Beleuchtungsflächen und für technische Aufbauten möglich bleibt, werden die entsprechenden Flächen von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen. Damit dennoch ein ausreichend hoher Anteil der Dachflächen tatsächlich begrünt wird, wird festgesetzt, dass der Anteil der zu begrünenden Dachflächen mindestens 30 % der Dachfläche des obersten Geschosses betragen muss.

Sofern das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss mit einer kleineren Grundfläche realisiert würde, könnte diese Festsetzung dazu führen, dass sich auch der zu begrünende Dachflächenanteil verkleinern würde. Aus diesem Grund wird zusätzlich festgesetzt, dass mindestens 150 m² Dachfläche begrünt werden müssen. Diese Regelung käme zum Tragen, wenn die Dachfläche des obersten Geschosses kleiner als 500 m² wäre. Tatsächlich ist in der Vorhabenplanung allerdings ein deutlich größeres oberstes Geschoss geplant, so dass die 30 %-Regelung anzuwenden ist.

3.8.2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich fest, dass sie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (textliche Festsetzung Nr. 9). Es soll sichergestellt werden, dass auf der geschaffenen Freifläche eine qualitativ hochwertige Grünfläche entsteht, die insbesondere der Erholung der Bewohner des Vorhabengrundstücks dient. Darüber hinaus kommt der Begrünung der Freifläche – vor allem im Verbund mit den unbebauten Flächen der benachbarten Grundstücke – eine Kaltluftbildende Wirkung zu. Die Festsetzung dient somit auch der Anpassung an den Klimawandel.

Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und vergleichbare Einrichtungen sind von der Pflanzbindung ausgenommen, da diese in gewissem Umfang zur Ergänzung der Wohnnutzung auf den Grundstücksfreiflächen benötigt werden. Hierzu gehören beispielsweise die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielflächen oder Abstellplätze für Fahrräder und die Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche.

Die Verpflichtung zur Begrünung gilt auch, wenn unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Für diesen Fall regelt die textliche Festsetzung Nr. 9 eine Erdüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von mindestens 0,60 m. Die Aufbringung einer Erdschicht als Mindesterdüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von 0,60 m ist für eine hochwertige Bepflanzung erforderlich, aber auch ausreichend, damit die Bepflanzung regenarme Perioden überdauern kann. Die Erdabdeckung in Verbindung mit einer Bepflanzung trägt den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung.

Schließlich enthält die textliche Festsetzung eine Regelung zur Höhenlage der Tiefgarage. Demnach darf die Oberkante der Tiefgarage einschließlich der mindestens 0,60 m starken Erdschicht eine Höhe von 35,4 m über NHN nicht überschreiten. Diese Höhe entspricht dem mittleren Gehwegniveau der Albrecht-Achilles-Straße vor dem Vorhabengrundstück wie auch dem Geländeneiveau großer Teile der vorhandenen Hoffläche. Ziel der Festsetzung ist es, dass eine einheitlich gestaltbare und nutzbare Grundstücksfreifläche entsteht. Wenn die Tiefgarage nicht ausreichend tief im Erdreich errichtet werden würde, würden anderenfalls durch die geforderte Erdaufschüttung Geländesprünge entstehen, die eine zusammenhängende Nutzung und Gestaltung der Freiflächen erschweren würden.

3.9 Sonstige Festsetzungen

3.9.1 Außerkrafttreten von Rechtsvorschriften

Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 wird klargestellt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1VE alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen

der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die bisher für das Vorhabengrundstück geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans IX-170.

4 Ergänzende Regelungen aus dem Durchführungsvertrag

Um die gesetzlich geforderten Bedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erfüllen (§ 12 Abs. 1 BauGB), wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus enthält der Durchführungsvertrag neben den gängigen Verpflichtungen zur tatsächlichen Realisierung des Vorhabens sowie den Projektunterlagen im Wesentlichen Regelungen zu folgenden Punkten:

- Durchführung der erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen, sofern das Vorhandensein von Bodenbelastungen festgestellt werden sollte, durch den Vorhabenträger,
- Stellen der Bauanträge spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Fertigstellung der Baumaßnahmen spätestens drei Jahre nach Vorliegen der Baugenehmigung,
- Durchführung der Baumaßnahmen entsprechend der Projektplanung und dem Freiflächenplan, die Anlage des Durchführungsvertrages werden,
- grünplanerische Ausgestaltung der Freiflächen und die Einbindung der hierbei geplanten Nebenanlagen in die Grünplanung, Sicherung eines Anteils von mindestens 50% der Freiflächen für eine gemeinschaftliche Nutzung,
- Regelungen zur Farbgebung und zur Materialität und Plastizität des Gebäudes, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz der benachbarten Baudenkmale),
- Übernahme der Kosten für Wiederherstellungs- und Umbauarbeiten am öffentlichen Straßenland der Albrecht-Achilles-Straße infolge der Baumaßnahme durch den Vorhabenträger,
- Kostenfreistellung für das Land Berlin im Rahmen von Baumrückschnittmaßnahmen (Stellungnahme der Berliner Feuerwehr),
- Anschluss des Vorhabens an das vorhandene Fernwärmenetz,
- Ausschluss der Zulässigkeit für Ferienwohnungen in den Wohnungen des Vorhabens.

III Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und/oder arbeitenden Bevölkerung aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan führt zu einer Erhöhung des Angebotes an innerstädtischem Wohnraum. Er trägt damit dazu bei, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken.

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplans in begrenztem Umfang Räume für freie Berufe sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden. Damit trägt er potentiell auch zur Schaffung von Arbeitsstätten bei.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE ermöglicht durch die Erhöhung der zulässigen Nutzungsmaße gegenüber dem bisherigen Planungsrecht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten jedoch die durch einen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und bedürfen keines naturschutzrechtlichen Ausgleiches.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden daher die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt:

Boden / Grundwasser:

Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Vorhabengrundstück: Während die vorhandenen Gebäude eine Grundfläche von 1.023 m² haben, ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Gebäude mit einer Grundfläche von 1.315 m². Weitere Flächen werden durch eine Tiefgarage unterbaut werden.

In der Abwägung ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass nicht unerhebliche Teile der Grundstücksfreiflächen im Bestand durch eine Pkw-Vorfahrt versiegelt sind, während der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorschreibt. Darüber hinaus ist über der Tiefgarage eine mindestens 0,60 m starke Erdschicht vorgeschrieben, die das anfallende Niederschlagswasser zurückhält und als Lebensraum für Kleintiere dient, so dass ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen trotz der Unterbauung durch die Tiefgarage erhalten bleibt.

Im östlichen Bereich des Vorhabengrundstücks bleibt ein mindestens 15-17,5 m breiter Streifen mit natürlichem Bodenanschluss erhalten. Hier bleibt

auch die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers möglich. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz hat darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser von den Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden kann, sofern ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m eingehalten wird.

Bei dem Grundwasserflurabstand von ca. 3,7 m ist mit der Errichtung der geplanten Tiefgarage, die als zweites Untergeschoss unterhalb eines Mieterkellergeschosses vorgesehen ist, mit umfangreichen Grundwasserbenutzungen zu rechnen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz i.V. mit dem Berliner Wassergesetz einzuholen. Um der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grundwasser gerecht zu werden und nachteilige Auswirkungen bei der Baumaßnahme auf Dritte zu verhindern, sind bei der Bauausführung grundwasserschonende Bauweisen zu planen. Diese können durch Auflagen im wasserrechtlichen Verfahren gewährleistet werden.

Vegetation und Arten:

Mit der Realisierung des Vorhabens ist ein geringfügiger Verlust an Vegetation verbunden (Büsche und drei unter die Baumschutzverordnung fallende Bäume sowie ein Teil der Rasenflächen). Dieser Verlust kann durch die vorgesehene Neugestaltung der Grundstücksfreiflächen voraussichtlich kompensiert werden. Bei Baumfällungen ist ein Ausgleich nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung zu leisten. Die Regelungen der Baumschutzverordnung kommen im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren zum Tragen.

Der wertvolle Vegetationsbestand an der östlichen Grundstücksgrenze bleibt erhalten. Im Zuge des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens ist nachzuweisen, dass der im Landschaftsplan IX-L-5 festgesetzte Biotopflächenfaktor von 0,45 eingehalten wird. Damit ist auch künftig eine Durchgrünung des Grundstücks gewährleistet, so dass auch diesbezüglich die Belange von Natur und Landschaft in ausreichendem Maße berücksichtigt werden können. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde durch den Architekten des Vorhabenträgers eine Berechnung vorgelegt, die nachweist, dass der geforderte Biotopflächenfaktor von 0,45 mit der vorgesehenen Projektplanung erreicht werden kann und kein Widerspruch zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht.

Durch den für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Abriss des Bestandsgebäudes kommt es zu einer Beseitigung von einer Lebensstätte geschützter Arten (Gebäudebrüter, Haussperling). Hierfür ist dem Vorhabenträger durch die zuständige Oberste Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) mit Schreiben vom 3. Januar 2012 eine Befreiung mit Nebenbestimmungen erteilt worden. Zu diesen Bestimmungen zählt u.a., dass weder Alt- noch Jungvögel sowie Gelege zu Schaden kommen dürfen. Als Auflage müssen durch den Vorhabenträger an geeigneter Stelle zwei künstliche Nisthilfen als ökologischer Ersatz angebracht werden.

Von den Baumfällungen, die für die Realisierung des Vorhabens notwendig sind, sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht betroffen. So wird der Lebensraum für frei brütende Vogelarten (wie z.B. Eichelhäher) sowie für andere baumbewohnende Tierarten (wie z.B. Eichhörnchen) nicht wesentlich eingeschränkt, da das Gros des Baumbestandes erhalten bleibt. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Durch Bauzeitenregelungen kann eine Tötung von Individuen bei der Baufeldfreimachung vermieden werden; so sind Baumfällungen während der Brutperiode vom 1. März bis 31. August gemäß § 29 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG Bln unzulässig. Hinweise auf das Vorkommen von Baumhöhlen und damit auf das Vorkommen von Lebensstätten höhlenbewohnender Arten bei den Bäumen, die für die Realisierung des Vorhabens gefällt werden müssen, liegen nicht vor.

Klima und Luft:

Grundsätzlich ist die Bebauung im städtischen Bereich, d.h. im Innenbereich, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen, weil dies der Umsetzung des Konzeptes „der Stadt der kurzen Wege“ dient und somit zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens sowie den damit verbundenen Immissionen, z.B. CO₂, beiträgt. Es handelt sich bei Maßnahmen der Innenentwicklung um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken.

Das Vorhabengrundstück besitzt als Bestandteil eines nahezu vollständig umbauten Blocks in der westlichen Innenstadt keine hervorgehobene Bedeutung für den übergeordneten Luftaustausch, Frischluftschneisen, Kaltluftbahnen etc. Aufgrund der zusätzlichen Bebauung im Blockinnenbereich ist jedoch eine geringfügige Verschlechterung der Situation im Hinblick auf die lokale Kaltluftbildung und den kleinräumigen Luftaustausch nicht auszuschließen. Eine erhebliche Verschlechterung ist allerdings nicht zu erwarten, weil auch nach Realisierung der Planung grundstücksübergreifende großzügige Freiflächen verbleiben, die auch künftig einen gewissen Luftaustausch ermöglichen werden.

Auch bleiben die vorhandenen Bäume, die positive Auswirkungen auf das Kleinklima und die Lufthygiene haben, überwiegend erhalten. Während im Bestand größere Bereiche im rückwärtigen Grundstücksteil zwar nicht überbaut, jedoch versiegelt sind (umlaufende Zufahrten), ist bei Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 künftig eine Begrünung dieser Flächen gewährleistet, was zur Kaltluftbildung beiträgt. Darüber hinaus wirkt auch die festgesetzte Dachbegrünung kaltluftbildend und staubbindend, was dem Kleinklima und der Lufthygiene zugute kommt. Es handelt sich dabei auch um eine Maßnahme zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Schließlich kommt als Minderungsmaßnahme auch die textliche Festsetzung zur Beschränkung der Brennstoffe der Lufthygiene zugute. Diese Festsetzung wirkt außerdem im großen Maßstab – z.B. in Bezug auf die gesamte Berliner Innenstadt – dem Klimawandel entgegen, da durch sie beispielsweise

se neue Kohleheizungen unzulässig sind und somit unter anderem eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes bewirkt wird.

Unabhängig von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1VE bestehen verschiedene weitere rechtliche Regelungen, welche Maßnahmen gegen den Klimawandel beziehungsweise solche, die eine Anpassung an ihn darstellen, beinhalten und vorschreiben. Dazu zählen insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV), die im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren zur Anwendung kommen. Weiterhin ist beabsichtigt, die Fassaden in einem hellen Farbton zu gestalten, was die Albedo erhöht. Verbindlich geregelt wird dieser Aspekt in der Baubeschreibung (Anlage zum Durchführungsvertrag); insofern enthält auch der Durchführungsvertrag eine Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit:

Soweit sich dies aus den vorliegenden strategischen Lärmkarten ableiten lässt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ an der Albrecht-Achilles-Straße überschritten, allerdings werden keine gesundheitsgefährdenden Lärmpegel erreicht. Durch die als technische Baubestimmung in Berlin eingeführte DIN 4109 ist bei der Bauausführung eine ausreichende Lärmvorsorge sichergestellt. Der ausreichende bauliche Schallschutz für die Wohnnutzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Nach der Projektplanung, die Bestandteil des Durchführungsvertrags wird, sind keine einseitig zur Albrecht-Achilles-Straße orientierten Wohnungen vorgesehen. Dadurch können die sensiblen Nutzungen wie z.B. Schlafzimer zum ruhigen Innenhof hin angeordnet werden.

Zusammenfassende Beurteilung:

Die Belange von Natur und Landschaft stehen den beabsichtigten Festsetzungen nicht entgegen. Insbesondere durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Mindesterdüberdeckung über der Tiefgarage enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Regelungen, die der Umwelt zugute kommen und durch die die Belange von Natur und Landschaft in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV Verfahren

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

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren IX-170-1VE für das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Hierzu war zu prüfen, ob alle im § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen. Die Prüfung ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Neubebauung eines Grundstücks an der Albrecht-Achilles-Straße in zentraler Innenstadtlage. Das Baugrundstück ist heute mit einem von 1939 stammenden fünfgeschossigen Bürogebäude bebaut und wird durch die Albrecht-Achilles-Straße im Westen vollständig erschlossen. Es handelt sich folglich aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Siedlungszusammenhang um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren IX-170-1VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der Bebauung mit Vorgaben zur zulässigen Nutzungsstruktur geschaffen werden. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren erfüllt damit die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da es der „Nachverdichtung“ – hier nicht im Sinne der erstmaligen baulichen Nutzung, sondern der Wiedernutzbarmachung innerstädtisch gelegener Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Es werden die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 57 Wohnungen geschaffen. Er trägt dabei als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren dem Investitionsbedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 1.315 m². Die zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Erst wenn dieser Schwellenwert überschritten würde, wäre eine Vorprüfung nach der Anlage 2 zum BauGB erforderlich, aus der hervorgeht, ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verursacht.
3. Eine Überprüfung bezüglich der potentiellen kumulativen Wirkung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall keine kumulative Wirkung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfaltet wird.

Die in der Umgebung des Plangebietes bereits festgesetzten Bebauungspläne wurden in den Jahren zwischen 1957 und 2000 festgesetzt, sind also alle mindestens 10 Jahre alt. Ein enger zeitlicher Zusammenhang mit diesen Plänen besteht nicht.

Bebauungsplanverfahren in der Umgebung des Plangebietes, die sich derzeit im Verfahren befinden und ebenfalls auf Grundlage von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, liegen lediglich mit dem Bebauungsplanentwurf 4-16B (auf der Nordseite des Kurfürstendamms, nördlich des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans) und – bereits in größerer Entfernung – mit dem Bebauungsplanentwurf 4-39 im Bereich des Adenauerplatzes vor. Der Bebauungsplanentwurf 4-16B wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB bearbeitet und trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere soll das Wohnen in der City-West vor Verdrängung geschützt werden. Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 4-39 ist die Festsetzung eines Kerngebietes mit Baukörperfestsetzung zur Ermöglichung eines Hotelvorhabens und zur Sicherung eines Wohnanteils entlang der Wilmersdorfer Straße. Diese Planungsziele stehen in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1VE. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens IX-170-1VE ist ein Wohnungsbauvorhaben, das vom Vorhabenträger unabhängig von den Planungen im Umfeld beabsichtigt ist. Es handelt sich nicht um einen Baustein eines übergeordneten städtebaulichen Konzeptes, das durch mehrere Bebauungspläne umgesetzt werden soll. Ein sachlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplanverfahren besteht somit nicht.

Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE stehen, liegen nicht vor.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE bereitet mit dem geplanten Wohngebäude kein UVP-pflichtiges Vorhaben vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 Gebiete), da solche Gebiete im weiteren Umkreis des Geltungsbereichs nicht vorhanden sind.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) kann abgesehen werden, stattdessen ist die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und es ist ihr die Möglichkeit zur Äußerung einzuräumen. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a,

von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

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

2 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 4. Februar 2011 wurden der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die bezirkliche Planungsabsicht gemäß Artikel 13 Landesplanungsvertrag sowie § 5 AGBauGB mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 23. Februar 2011 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass gegen die Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE aufzustellen, keine Bedenken bestünden. Für den Bebauungsplan sei das Verfahren gemäß § 6 AGBauBG durchzuführen, weil dringende Gesamtinteressen Berlins nicht berührt werden.

Des Weiteren bestünden keine Bedenken gegen die Anwendung des § 13a BauGB. Wenn das Verfahren entsprechend dieser Vorschrift durchgeführt werde, seien Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, keine auszugleichenden Eingriffe im planungsrechtlichen Sinne (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Wahl des Verfahrens obliege dem Bezirk.

Seitens des Landesdenkmalamtes Berlin wurde darauf hingewiesen, dass in direkter und indirekter Nachbarschaft Denkmale stehen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1VE ist daher die Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Belange – hier insbesondere der Umgebungsschutz – zu berücksichtigen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 1. März 2011 mit, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum angezeigten Planungsstand nicht erkennbar sei. Die Beurteilungsgrundlagen seien in den Grundsätzen § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007, in dem Grundsatz 4.1 LEP B-B sowie im Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B aufgeführt.

3 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 5. Mai 2011 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 350 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE (Reg. Nr. 2216) aufzustellen. Der vorhabenbe-

zogene Bebauungsplan IX-170-1VE soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden

Der Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, ist am 13. Mai 2011 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 841 bekannt gemacht worden.

4 Information über die Verfahrensführung auf der Grundlage des § 13a BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB wurde aufgrund der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgesehen. Die Bürger und Bürgerinnen konnten sich aber gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Mai 2011 bis einschließlich 15. Juni 2011 im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung während der Sprechzeiten Dienstag und Freitag von 9 bis 12 Uhr sowie nach telefonischer Terminvereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zur Planung äußern. Dies wurde im Amtsblatt für Berlin am 13. Mai 2011 auf Seite 841 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1VE während des o.g. Zeitraums im Internetauftritt des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf veröffentlicht.

In dem oben genannten Zeitraum wurden weder mündliche noch schriftliche Äußerungen zu den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes abgegeben. Vom Beteiligungsformular im Internet wurde kein Gebrauch gemacht.

5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 13. Mai 2011 sind insgesamt 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.06.2011 aufgefordert worden. Dem Schreiben war der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf IX-170-1 VE vom 26. April 2011 (Reg.-Nr. 2216) einschließlich Begründung vom 13. Mai 2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen von insgesamt 22 Stellen Stellungnahmen ein, teilweise mehrere von einer Stelle. 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben und haben sich somit nicht am Verfahren beteiligt. Es wird davon ausgegangen, dass deren

Belange von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf IX-170-1 VE nicht berührt werden.

Von den 22 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, hat keine gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bedenken geäußert. Im Folgenden werden die Stellungnahmen und ihre Abwägung zusammengefasst:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Bauwesen, Stadtentwicklungsamt, FB Bauaufsicht

Stellungnahme:

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestünden keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Die festgesetzten Baugrenzen würden an die vorhandene Nachbarbebauung anschließen, so dass keine seitlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauOBln auf Nachbargrundstücke fielen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Bauwesen, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt

Stellungnahme:

Gegen den übersandten Bebauungsplanentwurf IX-170-1 VE bestünden keine Bedenken, wenn die vom Bebauungsplan IX-170 in der Albrecht-Achilles-Straße festgesetzte Straßenbegrenzungslinie erhalten bleibt bzw. im Rahmen des o.g. Verfahrens – entsprechend der bestehenden Straßenbegrenzungslinie – entlang der westlichsten Baugrenze neu festgesetzt wird.

Abwägung:

Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1 VE nicht verändert oder aufgehoben werden. Um dies sicherzustellen, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die bestehende Straßenbegrenzungslinie an vorhandener Stelle neu festsetzt.

Stellungnahme:

Die Lage der Ein- und Ausfahrten der geplanten Tiefgarage sei mit dem Fachbereich Tiefbau abzustimmen. Der Investor müsse die Kosten sämtlicher Wiederherstellungs- und Umbauarbeiten am öffentlichen Straßenland der Albrecht-Achilles-Straße tragen, die durch das geplante Wohnungsbauprojekt verursacht werden.

Abwägung:

Eine Festsetzung der Ein- und Ausfahrten der geplanten Tiefgarage ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig, da insbesondere Beeinträchtigungen durch verkehrliche Emissionen unabhängig von der konkreten Lage der Zufahrten sind. Des Weiteren existieren auch keine verkehrlichen Gründe, die eine Konkretisierung der Ein- und Ausfahrten erforderlich machen. Lediglich die entlang der Albrecht-Achilles-Straße vorhandenen Platanen, könnten ei-

nen Grund darstellen. Allerdings gestaltet sich eine exakte Verortung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan schwierig und ist nicht erforderlich, weil dieser Belang im Rahmen des konkreten Zulassungsverfahrens abschließend bewältigt werden kann. Der Hinweis zur Kostenübernahme möglicher Arbeiten am öffentlichen Straßenland bezieht sich auf die Bauausführung. Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag zu treffen.

Stellungnahme:

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes IX-170-1 VE gelegenen Abschnitt der Albrecht-Achilles-Straße seien Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und Erschließungsbeitragsgesetzes nicht zu entrichten. Für Ausbaumaßnahmen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (Verkehrsanlagen) seien bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen Straßenausbaubeiträge nach den Vorschriften des Straßenausbaubeitragsgesetzes (StrABG) zu erheben. Eine zukünftig entstehende Beitragspflicht nach diesem Gesetz könne daher für das Grundstück Albrecht-Achilles-Str. 65 nicht ausgeschlossen werden. Zurzeit seien jedoch in der Albrecht-Achilles-Straße keine nach dem StrABG beitragspflichtigen Ausbaumaßnahmen geplant.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinerlei planungsrechtliche Relevanz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Seitens des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes existierten gegenwärtig keine beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen mit zeitlicher Zuordnung, die für die Entwicklung und Ordnung des Bebauungsplangebietes IX-170-1 VE bedeutsam sein könnten.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Finanzen, FB Haushalt

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestünden aus der Sicht des SE Finanzen – FB Haushalt – keine Bedenken. Es werde dennoch darauf hingewiesen, dass etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstünden, nicht zusätzlich durch den Bezirk getragen werden könnten. In der aktuellen Investitionsplanung 2011-2015 seien keine Mittel für das Plangebiet vorgesehen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Soziales, Gesundheit und Umwelt, Umweltamt

Stellungnahme:

Artenschutz: Bei einer Begehung am 25. Mai 2011 seien Lebensstätten von geschützten Vogelarten (sog. Gebäudebrütern: Haussperlinge) am Gebäude festgestellt worden. In der Folge müsse der Bauherr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Oberster Naturschutzbehörde – vor einem Abruch des Gebäudes, unabhängig vom Bebauungsplan-Verfahren – eine Befreiung von den Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes beantragen. Der Bauherr werde über die zu beachtende Sach- und Rechtslage gesondert informiert.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird unter dem Punkt I.2.3.3 Natur und Landschaft – Vegetation und Arten – entsprechend geändert. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ein Abriss des Bestandsgebäudes zwingend notwendig. Deshalb ist im Vorfeld durch den Vorhabenträger eine Befreiung von den Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu beantragen. Diese wird bei der betroffenen Vogelart (Haussperling) regelmäßig mit der Auflage zur Errichtung neuer Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erteilt. Die Vollziehbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit gegeben.

Stellungnahme:

Baumschutz: Die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung kämen zur Anwendung.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung unter dem Punkt I.2.3.3 Natur und Landschaft – Vegetation und Arten – zu finden.

Berliner Feuerwehr, Mietermanagement

Stellungnahme:

Die Löschwasserentnahmestellen seien bei Bauvorhaben zu schützen und müssten für die Feuerwehr immer nutzbar sein.

Abwägung:

Der Hinweis bezieht sich auf die Bauausführung. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsteht kein Handlungsbedarf.

Stellungnahme:

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken seien gewährleistet.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt. Es sei aber davon auszugehen, dass hier im innerstädtischen Bereich die Löschwasserversorgung über die öffentlich vorhandenen Netze gegeben sei.

Abwägung:

Die vorgebrachten Anmerkungen beziehen sich grundsätzlich auf die Bauausführung.

Stellungnahme:

Bei der geplanten Wohnnutzung sei zu beachten, wenn der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen zur Herstellung des 2. Rettungsweges notwendig würden, dass der bestehende Baumbestand im Straßenland einem Beschnitt zu unterziehen sei. Dieser Baumbeschnitt sei in regelmäßigen Abständen zu wiederholen. Bei der geplanten Begrünung der Dachflächen sollte berücksichtigt werden, dass die Dachunterkonstruktion in massiver Bauweise erfolge. Es habe sich gezeigt, dass bei Dachgeschossbränden mit einer Holzunterkonstruktion und einer Begrünung eine Brandausbreitung nur sehr schwer zu verhindern sei. Für Fragen dazu stehe man gern zur Verfügung.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Beschnitt des Straßenbaumbestandes fällt in die Zuständigkeit des Umweltamtes, Fachbereich Naturschutz und Grünflächenplanung. Eine Regelung zur Kostenübertragung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

BSR – Berliner Stadtreinigungsbetriebe

Stellungnahme:

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung würden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, könnten erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

BVG – Berliner Verkehrsbetriebe

Stellungnahme:

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den zugestellten Unterlagen bestünden aus Sicht der BVG keine Bedenken. Betriebliche Einrichtungen und Kabel würden von der BVG in diesem Bereich nicht unterhalten.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

Gemäß den beiliegenden Anlagen befänden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stünden. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung könne entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Stellungnahme:

Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von neu zu erschließenden Dach- und Hofflächen sei zu rechnen.

Abwägung:

Da das Grundstück bereits jetzt bebaut und durch eine Stellplatzanlage mit Zufahrt versiegelt ist und der Bebauungsplan eine Begrünung der geplanten Tiefgarage und der Dächer vorsieht, kann davon ausgegangen werden, dass sich die abzunehmende Regenabflussmenge gegenüber dem bisherigen Zustand nicht erhöhen wird.

Stellungnahme:

Baumaßnahmen seien derzeit im Bebauungsplangebiet von den Berliner Wasserbetrieben nicht vorgesehen.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachte man bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein müsse.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, haben aber für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Relevanz zumal das Vorhabengrundstück mit allen Medien bereits erschlossen ist.

Stellungnahme:

Es wird darum gebeten, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Berliner Wasserbetriebe haben die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung, über die sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB informiert werden.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme:

Die Planung sei an die Ziele der Raumordnung angepasst. Es wird verwiesen auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom März 2011. Die Stellungnahme gelte, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt hätten, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

ITDZ – IT-Dienstleistungszentrum Berlin

Stellungnahme:

Es seien keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Stellungnahme:

Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) werde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handle namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handle namens und im Auftrag u.a. der GASAG Berlin Gaswerke AG.

Abwägung:

Die Information wird zur Kenntnis genommen, sie hat keine planungsrechtliche Relevanz.

Stellungnahme:

Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich seien. Mit Abweichungen müsse gerechnet werden. Dabei sei zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig seien und daher nicht auf dem kürzesten Weg verliefen. Darüber hinaus dürfe aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss habe, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen seien in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Bei nicht bekannter Lage der Leitung sei auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen gäben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es

sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorläge. Die Auskunft gelte nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen sei, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssten.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen sei nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen seien in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes bestünden seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Abwägung:

Es ist kein Handlungserfordernis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erkennbar.

Stellungnahme:

Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig werde, bitte man, dies frühzeitig bei der NBB zu beauftragen. Seien im Zuge der Arbeiten Sprengungen vorgesehen, seien der NBB detaillierte Unterlagen einzureichen und eine gesonderte Stellungnahme mit Sicherungsmaßnahmen zu Anlagen der NBB abzufordern.

Abwägung:

Der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragte Baufirma ist für Anträge/Einreichung von Unterlagen an die zuständigen Leitungsträger zuständig.

Stellungnahme:

Eine Versorgung des Plangebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Im beigefügten Leitungsplan liegen Gasleitungen im Bereich der Gehwege (Straßenland). Eine Sicherung von Leitungsrechten ist dort nicht notwendig. Aus dem beigefügten Plan ist nicht erkennbar, dass Leitungsrechte auf dem Vorhabengrundstück erforderlich werden. Hausanschlüsse müssen nicht durch Leitungsrechte gesichert werden.

Stellungnahme:

Sollte der Geltungsbereich dieser Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme hat keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Folge.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – II D 25 –

Stellungnahme:

Gegen die Planungsziele bestünden keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Entwässerung:

Die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sei anzustreben. Sofern die Altlasten beseitigt würden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m eingehalten werden, könnten Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.

Abwägung:

Die Hinweise zielen auf das Baugenehmigungsverfahren und die Baudurchführung und werden an den Vorhabenträger weiter gegeben. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultiert daraus kein Regelungsbedarf.

Stellungnahme:

Grundwasserbenutzungen:

Der Grundwasserstand habe im Februar 2011 bei NHN + 31,70 m gelegen. Die Geländeoberkante schwanke zwischen NHN + 35,10 m und NHN + 35,50 m. Auf Grund des geringen Flurabstandes zum Grundwasser sei beim Bau einer ausreichend großen Tiefgarage mit umfangreichen Grundwasserbenutzungen zu rechnen. Um der Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grundwasser gerecht zu werden und nachteilige Auswirkungen der Baumaßnahme auf Dritte zu verhindern, seien bei der Bauausführung grundwasserschonende Bauweisen zu planen. Die Grundwasserbenutzungen seien nach der §§ 8 ff. des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz (BWG) erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis sei bei der Wasserbehörde – II D 32 – zu beantragen.

Abwägung:

Die Hinweise zielen auf das Baugenehmigungsverfahren und die Baudurchführung und werden an den Vorhabenträger weiter gegeben. Zusätzlich werden die Aussagen zum Grundwasserflurabstand und zu den Grundwasserbenutzungen in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergänzt bzw. präzisiert. Darüber hinaus besteht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Regelungsbedarf.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – II D 11 –

Stellungnahme:

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes berührten nicht die Belange der Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan 2008

– sowie des Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005-2010 im Hinblick auf verkehrsverursachte Immissionen.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I B 32 –

Stellungnahme:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Die beabsichtigten Nutzungen (textliche Festsetzung Nr. 1) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans seien aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. In der Begründung sei unter Pkt 2.5.2 die Darstellung des FNP zu präzisieren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stelle der Flächennutzungsplan überwiegend Wohnbaufläche W 1 dar. Im nördlichen Teil werde er von der in symbolischer Breite dargestellten Baufläche M 2 mit Einzelhandelskonzentration tangiert.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung. Die Begründung wird unter dem Punkt I.2.5.2 Flächennutzungsplan entsprechend der Stellungnahme konkretisiert.

Stellungnahme:

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es sei hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen – III B 19 –

Stellungnahme:

Gegen die Ziele und beabsichtigten Festsetzungen des o. a. Bebauungsplanverfahrens gebe es keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Senatsverwaltung für Finanzen – I D 13 –

Stellungnahme:

An fachlichen Interessen seien aufgrund der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: keine Bedenken

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Hauswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat): keine Bedenken

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen hier nicht vor.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Landesdenkmalamt Berlin –

Stellungnahme:

Grundsätzlich bestünden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs seitens des LDA keine Bedenken. Jedoch berühre der hier genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan denkmalpflegerische Belange.

Unter Denkmalschutz stünden Baudenkmale in direkter und indirekter Nachbarschaft zum o.g. Planungsgebiet (s. Anlage). Es handele sich um Baudenkmale, die zu erhalten seien. Im o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei deshalb auf die Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Belange hinzuweisen. Dazu gehöre insbesondere der Umgebungsschutz unter Berücksichtigung und Beachtung des Denkmalschutzgesetzes von Berlin.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Umgebungsschutz zu prüfen. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht kein weitergehendes Regelungserfordernis. Die projektbezogenen Anlagen zum Durchführungsvertrag werden mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II A 10 –

Stellungnahme:

Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes diene u.a. auch der Umsetzung der beschlossenen Leitlinien für die City West, indem neue Wohnungsbaupotenziale geschaffen werden. Gegen die beabsichtigten Festsetzungen bestünden daher aus der Zuständigkeit heraus keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – X F 1/2 –

Stellungnahme:

Es seien folgende Bereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden: X F 1, X OI, X OS, X OW, X PS A, X PS E, X PW, X PI A, X PI E.

Von den Beteiligten lägen keine Hinweise oder Einwendungen vor.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – VII B 11 –

Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplanverfahren würden keine übergeordneten Verkehrsanlagen bzw. -planungen direkt berührt. Die verkehrliche Anbindung erfolge über die Albrecht-Achilles-Straße als Erschließungsstraße. Auswirkungen auf das angrenzende übergeordnete Straßennetz seien nicht zu erwarten.

Seitens der übergeordneten Verkehrsplanung bestünden daher keine Bedenken zum o.g. Bebauungsplanverfahren.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Vattenfall Europe Wärme AG

Stellungnahme:

Der oben genannte Bebauungsplan sei auf die Belange der Wärme Berlin überprüft worden. Gegen den Entwurf bestünden keine Bedenken. Das Grundstück sei durch die Fernwärme der Wärme Berlin erschlossen. Den Leitungsbestand von Vattenfall entnehme man bitte dem beigefügten Übersichtsplan. Für die weitere Planung sei es unabdingbar, den Leitungsbestand aus vermessenen Lageplänen in die Planungsunterlagen zu übernehmen. Dazu solle man sich bitte an die Plankammer wenden (Vattenfall Europe Wärme AG, Planwesen – Wärmenetz, Puschkinallee 52, 12435 Berlin).

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Gemäß Lageplan ist das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 über das Nachbargebäude Albrecht-Achilles-Straße 61-64 mit Fernwärme erschlossen. Die Leitung endet hier. Nach telefonischer Auskunft ist keine Eintragung von Leitungsrechten über das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 notwendig. Rückbau und ggf. Neuanschluss sind durch den Vorhabenträger mit Vattenfall zu klären.

Stellungnahme:

An der weiteren Versorgung mit umweltfreundlicher Fernwärme sei man selbstverständlich sehr interessiert. Dabei sei einer der entscheidenden Vorteile die deutlich geringere Emissionen des Treibhausgases CO₂ aufgrund der Erzeugung von Fernwärme in Anlagen mit Kraft-Wärme-Koppung.

Abwägung:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht noch kein Energiekonzept für den zukünftigen Betrieb des Hauses. Es ist nicht ausgeschlossen, dass zur Energieversorgung die Fernwärme herangezogen werden wird. Für die planungsrechtlichen Regelungen ist dies nicht relevant. (Hinweis: Im weiteren Verfahren wurde eine Regelung zur Nutzung von Fernwärme in den Durchführungsvertrag aufgenommen).

Stellungnahme:

Alle Fragen im Zusammenhang mit Neuanschlüssen, Leitungsumlegungen, Bedarfsänderungen werden gerne beantwortet.

Abwägung:

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weiter gegeben.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahme:

In dem betrachteten Gebieten befänden sich Kabelanlagen sowie eine Übergabestation Ü 7 9125 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Für die geplante Bebauung seien geringe Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

Ein Plan mit Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sei beigefügt.

Abwägung:

Nach telefonischer Rücksprache mit Vattenfall Europe Netzservice GmbH dienen die Übergabestation Ü 7 9125 und die dazugehörigen Kabelanlagen der Versorgung des Grundstücks mit elektrischer Energie. Bei Abbruch des Gebäudes und Neubau ist rechtzeitig vom Vorhabenträger/Eigentümer ein Antrag an Vattenfall zu stellen, damit notwendige Maßnahmen zur Demontage der bisherigen Anlagen bzw. zur Herstellung neuer Anlagen durchgeführt werden können.

Bei der vorhandenen Übergabestation Ü 7 9125 handelt es sich nicht um eine Niederspannungsstation, eine solche ist jedoch für die Versorgung des neuen Wohngebäudes mit Niederspannung nötig. Die neu zu errichtende Station kann in das Gebäude integriert werden. Dazu ist rechtzeitig ein Antrag bei Vattenfall zu stellen.

Die Versorgung wird privatrechtlich gesichert. Eine Eintragung von Dinglichkeiten für Vattenfall ist möglicherweise notwendig. Eine Eintragung von Leitungsrechten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht notwendig.

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Begründung wird im Punkt I.2.3.2 Technische Infrastruktur entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könne man zurzeit keine Aussage treffen.

Die beigefügte Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution GmbH sei genau zu beachten.

Abwägung:

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

VLB – Verkehrslenkung Berlin

Stellungnahme:

Die sachliche Zuständigkeit liege bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde.

Abwägung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung wurde die Planbegründung wie folgt geändert bzw. ergänzt.

- Pkt. I.2.3.2: Das Vorhandensein von technischen Anlagen (Kabelanlagen und Übergabestation) im Plangebiet wurde ergänzt.
- Pkt. I.2.3.3: Ein Hinweis auf das Vorhandensein von Lebensräumen geschützter Vogelarten im Plangebiet wurde hinzugefügt.
- Pkt. I.2.3.3 und III.2: Die Aussagen zum Grundwasserflurabstand und zu den Grundwasserbenutzungen wurden ergänzt bzw. präzisiert.
- Pkt. I.2.5.2: Die Aussagen zum Flächennutzungsplan wurden präzisiert.
- Pkt. I.2.5.9: Der Punkt Denkmalschutz wurde um den Verweis auf das Denkmalschutzgesetz Berlin ergänzt.

Des Weiteren wurde eine neue textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese setzt die festgesetzte Straßengrenzungsline an vorhandener Stelle (Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten C und D) neu fest. Die Planzeichnung wurde ergänzt durch die zeichnerische Festsetzung der Punkte C und D an der straßenseitigen Geltungsbereichsgrenze.

Im Nachgang zur Behördenbeteiligung erfolgte eine Anpassung der Projektplanung (geänderte Abstufung am östlichen Rand des Baukörpers sowie veränderte Anordnung der Treppenhäuser des Vorderhauses), die Änderungen der Baugrenzen, der Höhenfestsetzungen durch Oberkanten und der textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7 nach sich zog. Darüber hinaus fanden redaktionelle Änderungen bei den textlichen Festsetzungen Nr. 1, 9 und 12 statt. Außerdem wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 10 zusätzlich aufgenommen.

Von den Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Nach Abschluss der Behördenbeteiligung ging eine Stellungnahme der Bundesnetzagentur ein. Diese wies darauf hin, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken bei Bauwerken mit Bauhöhen unter 20 m nicht sehr wahrscheinlich seien, im vorliegenden Fall diese Höhe jedoch überschritten werde. Sie teilte deshalb die Betreiber von Richtfunkstrecken im Plangebiet mit und empfahl, diese zu beteiligen. Aufgrund der Stellungnahme wurden die Richtfunkbetreiber im weiteren Verfahren über die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs informiert.

6 Änderungs- und Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 1. November 2011 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf auf Grundlage des Entwurfes vom 25. Oktober 2011 (Reg.-Nr. 2216a) zu ändern bzw. zu ergänzen und mit diesem Bebauungsplanentwurf auf Grundla-

ge des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus hat das Bezirksamt in der selben Sitzung beschlossen, die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu den geänderten bzw. ergänzten Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes IX-170-1VE vom 25. Oktober 2011 zu beteiligen.

7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE wurde in der Zeit vom 21. November 2011 bis einschließlich 20. Dezember 2011 im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, 4. Stock, Zi. 4135 durchgeführt.

Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter der Rufnummer 9029-14101 bestand die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 50 vom 11. November 2011 auf Seite 2748 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde auf den Verfahrensschritt durch Anzeige am 18. November 2011 in den Berliner Tageszeitungen „Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ hingewiesen.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit nahmen 12 Besucher die Möglichkeit wahr, Auskünfte zu den Planungen einzuholen und Rücksprache mit den Sachbearbeitern zu halten. Sie gaben dabei keine mündlichen Stellungnahmen ab, die in die Abwägung einfließen. Insgesamt gingen im o.g. Zeitraum fünf schriftliche Stellungnahmen ein, wobei drei von ihnen inhaltlich identisch waren.

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung fand am 2. Februar 2012 ein Gespräch in den Räumlichkeiten des Stadtentwicklungsamtes statt, an dem neben Vertretern des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf der Vorhabenträger und Nachbareigentümer (Grundstück Eisenbahnstraße 4), die sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung schriftlich geäußert hatten, teilnahmen. Das Gespräch, bei dem das Projekt nochmals erläutert und insbesondere auf die Architektur und die Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke eingegangen wurde, trug zum besseren Verständnis des Projektes bei und konnte zum Teil Missverständnisse ausräumen, die ursächlich für einen Teil der Stellungnahmen im Rahmen des formalen Beteiligungsschrittes waren. Der grundsätzliche Wunsch nach einer möglichst geringen Be-

bauung auf dem Vorhabengrundstück wurde bestätigt, gleichzeitig wurde jedoch anerkannt, dass keine persönliche Betroffenheit vorliegt und das Vorhaben eine Qualifizierung der Grundstücksfreiflächen beinhaltet.

Im Folgenden werden die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen nach Sachpunkten zusammengefasst und in die Abwägung eingestellt.

Städtebauliche Intention / Art der baulichen Nutzung – Wohnen

Anregung:

Das Ziel der Schaffung innerstädtischen Wohnraums sei durchaus zu begrüßen. Dieses Ziel werde aber bereits durch eine Nutzungsänderung in „Wohnung allgemein“ erreicht. Schon bei Nutzung des bestehenden Gebäudes für Wohnzwecke stünden künftig hierfür ca. 4.500 m² Bruttogeschoßfläche, bei Nutzung des Dachgeschosses entsprechend mehr, zur Verfügung. Bei Ersatz des bestehenden Gebäudes durch das geplante straßenseitige Gebäude mit sieben Vollgeschossen dürfte dieser Wert auf ca. 6000 m² steigen und damit bereits ein ganz erheblicher Beitrag zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens geleistet werden.

Das Gebäude sei vollkommen funktionsfähig, früher als Krankenhaus, dann z.B. für Sekis und ähnlich gemeinnützige Organisationen genutzt. Die Räumlichkeiten ließen sich auf jeden Fall nachhaltig vermieten. Evtl. müsse auch das Finanzamt einmal erweitert werden. Es bestünde keine Notwendigkeit, das solide Gebäude abzureißen und wahrscheinlich wieder durch Kaninchenställe mit 2,50 m Deckenhöhe zu ersetzen.

Abwägung:

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Schaffung innerstädtischen Wohnraums, wird gestützt.

Fachliche Bedarfe des Landes Berlins zur Nachnutzung des Bestandsbaukörpers wurden nicht geltend gemacht. Deshalb wurde das Grundstück durch das Land Berlin veräußert. Die Umnutzung des Bestandsgebäudes in ein Wohngebäude ist mit einem vertretbaren Mitteleinsatz nicht zu bewerkstelligen, da es als Bürogebäude mit einer Innengangerschließung errichtet worden war und über nur eine Erschließung sowie ein Fluchttreppenhaus verfügt. Eine reguläre Wohnnutzung wäre durch diese Ausgangslage und die damit verbundene einseitige Orientierung der Wohnungen nicht umsetzbar. Auch besteht für solche Wohnungen an diesem Standort keine Nachfrage. Dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt soll durch Errichtung einer modernen Wohnanlage entsprochen werden, die aufgrund ihrer Attraktivität auch langfristig Bestand haben wird. Das Vorhaben sieht deshalb ein Gebäude vor, für dessen Realisierung der Abriss des Bestandsgebäudes erforderlich wird. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE wird einerseits die planungsrechtliche Möglichkeit zur Nutzung des Vorhabengrundstücks für Wohnzwecke geschaffen und andererseits die Wohnnutzung langfristig planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus setzt das geplante Vorhaben das Flächenpotenzial des Grundstücks deutlich besser um als das Bestandsgebäude und trägt somit maßgeblich zur Innenentwicklung bei.

Die geäußerte Vermutung, dass ein Gebäude mit niedrigen Geschosshöhen entstehen würde, ist nicht zutreffend. Das Gegenteil ist der Fall: Die Attraktivität des neuen Wohngebäudes soll sich gerade durch hohe Geschosse mit einer lichten Höhe von in der Regel 2,90 m auszeichnen. Die Festsetzung der Geschossfläche von 8.000 m² in Kombination mit der zulässigen Oberkante und den Baugrenzen sichern dies planungsrechtlich. Hinzu kommt die Sicherung durch den Durchführungsvertrag, dem die Projektzeichnung als Anlage beigelegt sein wird.

Anregung:

Es werde darauf hingewiesen, dass ein noch weit größerer Beitrag zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens in dem betroffenen Block – selbst größer als durch die beabsichtigte Hofbebauung – geleistet werden könne, wenn das Land Berlin/der Bezirk ihren Einfluss geltend machen würden, um das bestehende, seit über 10 Jahren leer stehende und immer mehr verwahrloste Gebäude Eisenbahnstr. 1 wieder seiner Nutzung für Wohnzwecke zuzuführen. Damit könne das vom Bebauungsplan intendierte Ziel der Schaffung von Wohnraum deutlich übererfüllt werden, ohne dass die durch die inakzeptable Hofbebauung hervorgerufenen schwerwiegenden Folgen für Umwelt und Bewohner des Blocks eintreten würden.

Abwägung:

Das benannte Grundstück Eisenbahnstr. 1 grenzt zwar an das Vorhabengrundstück, es befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1VE und ist somit nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Abgesehen von der Frage, ob das Gebäude Eisenbahnstr. 1 für Wohnen geeignet wäre und abgesehen davon, dass der Bezirk nicht unmittelbar über das Grundstück/ Gebäude verfügen kann, ist die Stellungnahme kein Argument gegen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Es würde sich um eine weitere Stützung des innerstädtischen Wohnens handeln, dem das Wohnen auf dem Vorhabengrundstück nicht entgegensteht. Von der geltenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet für das Grundstück Eisenbahnstraße 1 abweichende gewerbliche Nutzungswünsche wurden durch das Bezirksamt abgelehnt. Die Ablehnung wurde nach gerichtlicher Bestätigung rechtskräftig.

Anregung:

Das Ganze gehe zu Lasten der Berliner und zukünftiger Generationen. Die daraus entstehende Ballung von Bewohnern und Kfz sei schmerzhaft.

Abwägung:

Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Bund, Land Berlin und der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf verfolgen aus vielfältigen Gründen gleichermaßen das Ziel der Innenentwicklung von Städten und deren Belegung gerade auch durch innerstädtische Wohnnutzung. Gegenüber anderen Nutzungen wie Dienstleistungen oder gar Einzelhandel resultiert aus dem Wohnen ein niedriger Kfz-Ziel- und Quellverkehr. Insgesamt gesehen kann das Verkehrsaufkommen durch kompakte, nutzungsgemischte Städte mini-

miert werden. Die Stellungnahme hat keine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Folge.

Maß der baulichen Nutzung / bauliche Dichte

Anregung:

Zur „baulichen Dichte“ sei zu bemerken, dass eine nach der BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässige GRZ von 0,4 keine um jeden Preis zu erreichende Zielvorgabe sei, sondern unterschritten werden müsse, wenn andere, dem Gemeinwohl dienende Ziele dies erfordern. Dies sei hier wie dargelegt der Fall [insb. Schutz von Flora, Fauna und Klima].

Abwägung:

Bei dem Bebauungsplan IX-170-1VE handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass er nicht unmittelbar und strikt der Bindung an die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO unterliegt (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Ungeachtet dessen, werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die entsprechende Festsetzung (max. Grundfläche von 1.315 m²; entspricht GRZ 0,4) die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Es ist richtig, dass eine GRZ von 0,4 nicht um jeden Preis überall erreicht werden muss. Im vorliegenden Fall wird dieser Wert jedoch in Abwägung der verschiedenen Belange, insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Lagegunst des Grundstücks, vom Plangeber für angemessen erachtet. Bei einer GRZ von 0,4 ist sichergestellt, dass ausreichend große wohnungsnaher Freiflächen auf dem Grundstück verbleiben, die von den künftigen Bewohnern genutzt und gärtnerisch gestaltet werden können. Gleichzeitig erfolgt eine optimale Nutzung des Flächenpotenzials des Grundstücks, wodurch eine Stärkung der Innenentwicklung erreicht wird.

Die in der Stellungnahme vorgetragene Gründe, warum ein niedrigeres Nutzungsmaß im Interesse der Öffentlichkeit liegen würde („insb. Schutz von Flora, Fauna und Klima“), können nicht nachvollzogen werden. Es handelt sich nicht um die Inanspruchnahme einer hochwertigen Grünfläche mit großer Biodiversität, wertvollem Baumbestand, besonderer Bedeutung für das Klima oder die Fauna etc., sondern um einen ca. 2.300 m² großen Innenhof, der zur Hälfte versiegelt ist und an dessen Randbereichen acht einstämmige Bäume und ein doppelstämmiger Baum unter die Baumschutzverordnung fallen. Im Übrigen siehe hierzu Abwägung weiter unten (Abschnitt „Natur und Landschaft“).

Anregung:

Auch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ um 50 % auf 0,6 für unterirdische bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie die weitere Überschreitung der GRZ auf 0,65 für Fahrradstellplätze im Wege der Ausnahmegenehmigung sei keineswegs zwingend und durch die landesrechtliche Fahrradstellplatzpflicht gerechtfertigt. Die benötigten Flächen könnten ohne weiteres durch eine Verringerung der Baukörper geschaffen werden. Es könne nicht sein, dass der Wunsch des Bauherrn/Investors nach einer Maximalausnutzung seines erworbenen Grundstücks Leitlinie für die Planerstellung sei. Hierfür sei das Interesse der Öffentlichkeit maßgebend.

Abwägung:

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um 50 % ist entsprechend dem Bundesrecht der Regelfall gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für nicht-vorhabenbezogene Bebauungspläne. Darüber hinaus können weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im vorliegenden Fall lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE durch die textliche Festsetzung Nr. 6 eine Überschreitung durch Nebenanlagen und unterirdische Anlagen bis zu einer GRZ von 0,60, d.h. ebenfalls um ca. 50 %, und ausnahmsweise eine geringfügige weitere Überschreitung für Fahrradabstellplätze bis zu einer GRZ von 0,65 zu, wenn deren Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgt. Es kommt dadurch nicht, wie in der Anregung benannt, zu einer „Maximal-Ausnutzung“ des Grundstücks. Vielmehr entsprechen die Festsetzungen im Wesentlichen dem Regelfall gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Ein nicht unerheblicher Teil des Grundstücks, nämlich mindestens 35 % der Grundstücksfläche, bleibt bei den gewählten Festsetzungen als Freifläche mit natürlichem Bodenanschluss erhalten, ohne dass diese durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden dürften. Hinzu kommen die Flächen oberhalb der Tiefgarage, die ebenfalls als begrünte Grundstücksfreiflächen zur Verfügung stehen. Die erhöhte GRZ von 0,60 wird im Wesentlichen bereits durch die geplante Tiefgarage ausgeschöpft werden. Oberirdische Garagen sind vollständig ausgeschlossen sind, d.h. es wird nicht zu einer umfangreiche Bebauung im Hof durch Nebenanlagen und Garagen kommen. Auch von den Fahrradabstellplätzen gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf die Erholungseignung des Blockinnenbereichs aus, da die Überschreitung der GRZ nur zugelassen werden kann, wenn sie mit luft- und wasserdurchlässiger Befestigung hergestellt werden.

Ein öffentliches Interesse an einer stärkeren Einschränkung des Nutzungsmaßes GRZ liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Innenentwicklung sowie der privaten Belange des Grundstückseigentümers erfolgt die Abwägung zugunsten der gewählten Nutzungsmaße.

Die Stellungnahme führte zu keiner Planänderung.

Anregung:

Die Festsetzung einer GFZ von 8.000 m² mit einer daraus resultierenden, den Vergleichswert der BauNVO von 1,2 für allgemeine Wohngebiete um mehr als das Doppelte und die Bestands-GFZ von 1,4 ganz erheblich überschreitende GFZ von 2,43 widerspreche den heutigen Anforderungen an eine gesunde Wohnstruktur und -umgebung. Der zur Rechtfertigung dieser hohen GFZ herangezogene Hinweis auf bestehende Blockrandbebauung mit einer GFZ von 3,0 und höher gehe fehl. Bei dieser Bebauung handele es sich um zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtete Gebäude mit für diese Zeit typischen Hinterhof-Situationen, die heute nicht mehr genehmigungsfähig wären. Die von Vorfahren vor über 100 Jahren begangenen Fehler könnten nicht mehr Maßstab sein für eine Bebauungsplanung, die modernen Erkenntnissen für ein gesundes Wohnumfeld entsprechen müsse. Ver-

gleichsmaßstab könnten nur Neubauten sein wie das Grundstück Paulsborner Straße 8, 8A, das eine GFZ von 1,9 aufweise.

Abwägung:

Bei dem Bebauungsplan IX-170-1VE handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass er nicht unmittelbar und strikt der Bindung an die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO unterliegt (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dementsprechend kann die GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO lediglich als Orientierungs- und Leitfunktion herangezogen werden. Gleichmaßen bildet jedoch auch die nähere Umgebung einen „Maßstab“, den es zu beachten gilt. Die Bestands-GFZ im betroffenen Block (Kurfürstendamm, Albrecht-Achilles-, Eisenbahn- und Paulsborner Straße) beträgt bei den Vorkriegsgebäuden 3,4 bis 4,4. Realisierte und genehmigte Neubauten weisen eine GFZ von ca. 2,8 auf.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Geschossfläche von 8.000 m² fest; dies entspricht einer GFZ von 2,43. Im Kontext der Bebauungsdichten in der näheren Umgebung und aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kurfürstendamm, eine der zentralsten und urbansten Lagen Berlins, ist dies ein Nutzungsmaß, das deutlich unter dem Durchschnitt einer Bebauung in dieser Innenstadtlage Berlins liegt. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sind jedoch Maßvorgaben, die die Kernbereiche und Innenstadtlagen der Städte – speziell der Großstädte – nicht in den Blick genommen haben und gehen auf eine Zeit zurück, in der weder der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, noch die allgemeinpolitisch angestrebte Innenentwicklung im Fokus der Planung standen. Die historischen Bautypen grundsätzlich als „Fehler“ zu werten, muss aus heutiger Sicht abgelehnt werden, handelt es sich doch bei saniertem Altbau um ein äußerst nachgefragtes Wohnungsangebot, bei dem das Angebot die Nachfrage nicht decken kann. Auch die Gebäude auf den Grundstücken Eisenbahnstraße 3 und 4 sind Teil einer solchen Bebauung der „Vorfahren“ und weisen Nutzungsmaße von GFZ 3,7 auf. Dieses hohe Nutzungsmaß hat offenkundig zu keinerlei Anzeichen für das Vorhandensein ungesunder Wohnverhältnisse geführt. Im Sinne einer gerechten Nutzung von Grund und Boden und der Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen kann es nicht geboten sein, dass hohe Dichten im Bestand durch sehr niedrige Dichten bei Neuplanungen ausgeglichen werden müssten.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich nicht erkennen. Die Einhaltung der nach § 6 BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen (mit Ausnahme äußerst geringfügiger Vorsprünge des geplanten Baukörpers) sowie die Gewährleistung der Überlappungsfreiheit der Abstandsflächen zwischen dem geplanten Gebäude und den Nachbargebäuden sind u.a. ein Indiz dafür. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass es durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu städtebaulichen Missständen im Sinne des § 136 BauGB kommen könnte. So kommt es weder zu einer Verschlechterung der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten, noch führt die Planung zu einer Beeinträchtigung der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen oder Arbeitsstätten. Vielmehr ist durch die Realisierung eines Neubaus gewährleistet, dass Materialien entsprechend dem Stand der Technik eingesetzt werden, so dass auch diesbezüglich von einer Einhaltung der allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann.

Des Weiteren sind die konkreten örtlichen Gegebenheiten zu betrachten und in die Abwägung einzustellen. Die Altbebauung Eisenbahnstraße 3 und 4 verfügen neben dem Vorderhaus über Seitenflügel und jeweils ein „halbes“ Hinterhaus, so dass sich die beiden Höfe jeweils zum Vorhabengrundstück öffnen und von ihm profitieren. Es handelt sich insoweit um eine sehr privilegierte Situation, die nicht mit geschlossenen Hinterhofsituationen sonstiger Jahrhundertwendebebauung vergleichbar ist.

Die Realisierung des Vorhabens ändert diese Situation im Grundsatz nicht. Möglich ist dies durch die ungewöhnliche Breite des Vorhabengrundstücks von etwa 60 m, die etwa der Parzellengröße von zwei historischen Grundstücken entsprechen würde sowie der großen Tiefe des Grundstücks von gut 55 m. Ein Vergleich mit dem spitzwinkligen Grundstück Paulsborner Straße 8, 8A kommt alleine deshalb nicht in Betracht.

Diese Ausgangslage auf dem Vorhabengrundstück ermöglicht eine mittig im Vorhabengrundstück platzierte Bebauung als Ergänzung zur Blockrandschließung und gleichzeitig die Freihaltung von oberirdischer Bebauung zu den Nachbarn hin. Im Falle der Grundstücke Eisenbahnstraße 3 und 4 beträgt der Abstand 15 m. Es entsteht somit auch für den Neubau keine „Hinterhofsituation“. Vielmehr verbleibt für diese Innenstadtlage eine überdurchschnittlich großzügige zusammenhängende Hoffläche. Gleichzeitig kann das zukünftige Wohnen im Innenbereich des Blocks besonders auch die Vorteile der ruhigen Wohnlage nutzen. Es ist wissenschaftlich nachgewiesen und bekannt, dass dauerhafte Lärmbelastungen zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können. Diesbezüglich verfügt die Planung über besonders günstige Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen.

Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Natur und Landschaft

Anregung:

Der Bebauungsplan berücksichtige den notwendigen Schutz der Flora, der Fauna und des Klimas nur unzureichend, widerspreche dem vom Land Berlin festgelegtem Landschaftsprogramm und dem Stadtentwicklungsprogramm Klima und habe erheblich nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner der an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke.

Abwägung:

Die pauschal geäußerten Bedenken werden vom Plangeber nicht geteilt. So kann beispielsweise davon ausgegangen werden, dass die Energiebilanz des Neubaus durch die Einhaltung der Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) deutlich gegenüber dem Bestandsgebäude verbessert werden kann und folglich eine Emissionsminderung erfolgen kann. Damit kann einem der im Landschaftsprogramm formulierten Ziele entsprochen werden. Im Übrigen siehe die folgende Abwägung.

Anregung:

Das Bestandsgebäude habe eine Grundfläche von etwa 900 m², fünf Vollgeschosse und ein Satteldach. Durch die geplante Verschiebung der Baugrenze um 2,5 m von der bisherigen Gebäudegrenze auf einer Breite von ca. 40 m nach Osten und die Ausweisung zusätzlicher anschließender Bauflächen in einer Größe von ca. 24 x 24 m werde die bebaubare Fläche um deutlich über 600 m² erweitert. Darüber hinaus sei auf der Gesamtbreite des Grundstücks in einer Tiefe von ca. 40 m auf den von dem Wohngebäude nicht bebauten Flächen der Bau von Tiefgaragen vorgesehen. Insgesamt würden daher ca. 2.400 m² des 3.300 m² großen Grundstücks für Baumaßnahmen in Anspruch genommen. Als natürlicher Boden verbleibe auf dem Grundstück nur ein schmaler Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze von etwa 900 m².

Abwägung:

Es handelt sich nicht um eine Baukörperfestsetzung, d.h. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auch die für Tiefgaragen privilegierte Fläche können durch das Neubauvorhaben nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von 966 m² (einschließlich Vorbau für den Eingang). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Neubauvorhaben eine zulässige Grundfläche von 1.315 m² fest. Die zulässige Grundfläche erhöht sich somit gegenüber dem Bestand nur um ca. 350 m².

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Tiefgaragen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 maximal bis zu einer GRZ von 0,60 zulässig. Auf dem ca. 3.300 m² großen Grundstück können somit maximal 1.980 m² für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, es verbleiben mindestens 1.320 m² Flächen auf dem Vorhabengrundstück mit natürlichem Bodenanschluss.

Die Stellungnahme hat keine Änderung der Festsetzungen zur Folge.

Anregung:

Zwar sei vorgesehen, die Tiefgaragenoberflächen mit einer 0,6 m tiefen Erdschicht zu bedecken, doch werde diese geringe Tiefe nur eine Bepflanzung mit Rasen oder niedrigwurzelnenden Sträuchern erlauben. Ein adäquater Ersatz des alten, bis zum fünften Geschoss des Bestandsgebäudes reichenden geschützten und ungeschützten Baumbestandes, der wegen der Hofbebauung gefällt werden soll, sei auf diesen Flächen nicht möglich. Eine Anpflanzung entsprechend großer Bäume auf dem östlich verbleibenden Randstreifen mit natürlichem Boden würde dort zu einer Verschattung der Gärten und von Wohnungen auf den östlich angrenzenden Grundstücken führen und deren Nutzung sowie die Lebensqualität der dortigen Bewohner unzumutbar beeinträchtigen.

Abwägung:

Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich insgesamt neun großkronige, nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützte Laubbäume sowie einige Nadelbäume, die nicht durch die Baumschutzverordnung geschützt sind. Einer der Nadelbäume hat eine stattliche Höhe erreicht.

Durch das Vorhaben werden lediglich drei geschützte Bäume gefällt werden. Es handelt sich um zwei großkronige Bäume auf dem nördlichen Grundstücksteil und einen, der sich mittig auf dem Grundstück befindet. Die Fällungen müssen vom Vorhabenträger vor Durchführung der Baumaßnahmen beantragt werden, der Ausgleichsumfang wird in der Fällgenehmigung verbindlich geregelt. Auch die Nadelbäume werden gefällt werden müssen. Die übrigen vorhandenen sechs großkronigen Laubbäume befinden sich jedoch im rückwärtigen östlichen Grundstücksbereich und werden durch die Baumaßnahmen nicht tangiert und können erhalten bleiben.

Die Befürchtung, dass die Anpflanzung von Bäumen im östlichen Grundstücksbereich zur Verschattung der östlich angrenzenden Gebäude und Freiflächen führen würde, kann nur partiell nachvollzogen werden, weil dort bereits sechs großkronige Bäume vorhanden sind. Zudem ist die unmittelbar angrenzende Grenzbebauung jeweils als Brandwand ausgebildet, für die eine Verschattung unerheblich ist. In welcher Form der nach Baumschutzverordnung erforderliche Ausgleich für die Baumfällungen erfolgt, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären; die Entscheidung trifft das Umwelt- und Naturschutzamt bei der Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 5 BaumSchVO.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 muss oberhalb der unterirdischen baulichen Anlagen (Tiefgarage) eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m hergestellt werden und eine Begrünung erfolgen. Es ist zutreffend, dass diese Mächtigkeit der Erdschicht in der Regel nicht ausreicht, um großkronige Bäume anzupflanzen. Durch die Mindestüberdeckung wird jedoch die Grundlage für eine hochwertige gärtnerische Gestaltung geschaffen.

Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9 geregelt, dass alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Aufgrund der mit Ausnahme der genannten Bäume nur spärlich vorhandenen Vegetation kann deshalb grundsätzlich von einer qualitativen Aufwertung der nicht überbauten Grundstücksflächen ausgegangen werden. Damit einhergehend ist eine Verbesserung ihrer funktionalen Bedeutung (insb. Erholungsflächen für Bewohner, Staubbindung, Kaltluftbildung) verbunden. Dies entspricht auch den Zielen des Landschaftsprogramms. Gleichzeitig werden auch die Vorgaben des Landschaftsplans IX-L-5 „Wilmersdorfer Innenstadt“ erreicht, der einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,45 fordert.

Die Stellungnahme zieht keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung nach sich.

Anregung:

Der Bebauungsplan sehe als Kompensationsmaßnahme für den Wegfall der Freiflächen im Hof eine Begrünung der Dachfläche des neu zu errichtenden Gebäudes in einer Größe von mindestens 150 m² vor. Dass ein wenig Rasen in dieser Größe für den Wegfall von über 600 m² Freifläche mit gewachsenem Boden und geschütztem Baumbestand keine adäquate Kompensation ist, sei evident und bedürfe keiner weiteren Begründung.

Abwägung:

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren IX-170-1VE wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht nicht. Die Belange

von Natur und Landschaft sind zwar in der Abwägung zu berücksichtigen, weswegen der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die diesen Belangen zugute kommen. Eine Bilanzierung der Eingriffe und eine vollständige Kompensation müssen jedoch nicht erfolgen.

Bei den zukünftig über- oder unterbaubaren Bereichen handelt es sich im Bestand nicht um ökologisch hochwertige Flächen. Vielmehr stellt sich die Situation eher als Brachfläche mit spärlicher Grasvegetation und drei schützenswerten Bäumen sowie mit einer umlaufenden asphaltierten Fahrbahn, die einst der Krankenhausnutzung diente, dar.

Die Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird dazu führen, dass im Vergleich zu dieser Bestandssituation zukünftig eine hochwertig gestaltete Gartenanlage entstehen wird. Gewachsener Boden bleibt zur Versickerung und zur Grundwasserneubildung auf dem Vorhabengrundstück in ausreichendem Umfang (mindestens 1.320 m²) erhalten. Die drei zu fällenden schützenswerten Bäume werden nach Baumschutzverordnung adäquat kompensiert. Von der Dachbegrünung gehen weitere positive Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter des Naturhaushaltes aus, ohne dass die Dachbegrünung eine vollständige Kompensation für die künftig zusätzlich durch Hauptanlagen überbauten, 350 m² (nicht 600 m²) großen Flächen leisten müsste.

Zu beachten ist außerdem, dass die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 genannten 150 m² Dachbegrünung nur eine Mindestanforderung sind, die nur dann zum Tragen kommen würde, wenn das oberste Geschoss sehr klein würde, z.B. bei Realisierung außergewöhnlich großer Terrassen im vorletzten Geschoss. Ansonsten gilt der Wert von mindestens 30 vom Hundert der Dachfläche des obersten Geschosses, der in der textlichen Festsetzung Nr. 8 festgeschrieben wird. Nach der gegenwärtigen Projektplanung, die Anlage des Durchführungsvertrages wird, ist ein oberstes Geschoss mit einer Dachfläche von 1.025 m² vorgesehen. Nach diesem Planungsstand müssen folglich mindestens 307,5 m² (30 % von 1.025 m²) Dachfläche begrünt werden. Die Stellungnahme hat keine Planänderung zur Folge.

Anregung:

Der Bebauungsplan berücksichtige auf Grund seiner Zulassung von großflächiger Neubebauung und der teilweisen Vernichtung von geschütztem Baumbestand das Schutzziel der Erhaltung des Lebensraums der Fauna nicht in ausreichendem Maße. In die Abwägung der gegenläufigen Interessen werde nur die Existenz von Haussperlingen auf dem Planungsgrundstück einbezogen. Tatsächlich seien Hof und Baumbestand dieses Grundstücks auch Lebensraum von zumindest Meisen, Eichelhähern und Eichhörnchen.

Abwägung:

In einem faunistischen Gutachten (Dipl.-Ing. G. Nissing, Stand 04.11.2011) erfolgte eine Untersuchung des Bestandsgebäudes Albrecht-Achilles-Str. 65 im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG. Im Fokus standen gebäudebrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse. Am Bestandsgebäude wurden zwei Fortpflanzungsstätten des Haussperlings nachgewiesen. Weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten waren nicht feststellbar. Die Untersuchung bestätigte damit

die Hinweise des Umweltamtes, wonach bei einer Begehung am 25.05.2011 ebenfalls Lebensstätten von Haussperlingen festgestellt worden waren.

Da das Gros des schützenswerten Baumbestandes erhalten bleibt, wird der Lebensraum für frei brütende Vogelarten (wie z.B. Eichelhäher) nicht wesentlich eingeschränkt. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erfüllt, die Verbote des § 44 BNatSchG für frei brütende Arten sind nicht berührt. Gleiches gilt für Eichhörnchen, die ebenfalls Nester in Bäumen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen und deren Lebensraum folglich ebenfalls nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Hinweise auf das Vorkommen von Baumhöhlen in den zu fällenden Bäumen, die als Lebensraum für Höhlenbrüter wie z.B. Meisen dienen könnten, existieren nicht. Ebenso liegen keine weiteren Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten anderer Arten vor.

Anregung:

Für den Vogelschutz müssten vor dem Abriss saisongerechte Vorkehrungen getroffen werden.

Abwägung:

Der Umgang mit den Fortpflanzungsstätten des Haussperlings am Bestandsgebäude wird außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens IX-170-1VE im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Befreiung geregelt. Die Befreiung ist mit Schreiben vom 03.01.2012 durch die zuständige Senatsverwaltung erteilt worden. Der Abriss des Bestandsgebäudes kann erfolgen. Dabei dürfen gemäß den Nebenbestimmungen der Befreiung weder Altnoch Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Darüber hinaus besteht die Auflage, dass im Zuge der Baumaßnahmen bzw. unverzüglich nach Abschluss zwei künstliche Nisthilfen als ökologischer Ersatz an geeigneter Stelle des Neubaus anzubringen sind.

Anregung:

Die beabsichtigte zusätzliche Bebauung und die Baumfällungen würden das Kleinklima verschlechtern.

Bereits jetzt sei die bioklimatische Belastung im Vorhabengebiet als „mäßig“ bis „ungünstig“, der Luftaustausch und Kaltluftstrom als „sehr gering“ eingestuft. Laut den „Planungshinweisen Stadtklima“ weise dieser Bereich eine hohe Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierungen auf. Als Gegenmaßnahmen würden empfohlen

- keine weitere Verdichtung
- Verbesserung der Durchlüftung
- Erhöhung des Vegetationsanteils
- Erhalt aller vorhandenen Freiflächen
- Schaffung neuer – auch kleinerer – Grünflächen
- Entsiegelung
- Begrünung von Blockinnenhöfen.

Es wäre zu erwarten gewesen, dass das Land Berlin als dem Gemeinwohl verpflichteter Eigentümer des Planungsgrundstücks nach Aufgabe seiner Nutzung als Krankenhaus/Unfallstelle einen aktiven Beitrag zur Erreichung

dieser selbst gesetzten Ziele zur Klimaverbesserung erbracht hätte durch Beseitigung der nicht mehr benötigten Pflasterung der Krankenwagenzufahrt und Wiederbegrünung. Diese Entsiegelung sei nicht erfolgt. Ebenso wäre zu erwarten gewesen, dass ein wegen der Nutzungsänderung erforderlicher neuer Bebauungsplan diese Ziele ebenfalls verfolgen würde. Der vorliegende Bebauungsplan ignoriere diese Ziele jedoch völlig und erlaube durch seine Festlegungen das genaue Gegenteil:

Der durch ihn ermöglichte zusätzliche Bau eines Blockes mit sieben Vollgeschossen und einer Kantenlänge von 24 m in den Hof hinein werde den ohnehin geringen Luftaustausch massiv behindern und weiter verschlechtern. Die Wärmeabstrahlung dieses Blockes werde die Wärmebelastung erhöhen. Hinzu komme, dass schon die kürzlich erfolgte Erweiterung der südlichen Bebauung (Finanzamt) nach Norden die Luftmenge des Innenhofes verringerte.

Der Bebauungsplan widerspreche somit eklatant dem Landschaftsprogramm Berlin und den „Planungshinweisen Stadtklima“.

Abwägung:

Die bioklimatische Ausgangssituation wurde zutreffend wie im Umweltatlas dargestellt wiedergegeben. Sie trifft für weite Teile der Berliner Innenstadt zu. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Fläche – als Bestandteil eines nahezu vollständig umbauten Blocks in der westlichen Innenstadt – keine hervorgehobene Bedeutung für den übergeordneten Luftaustausch, Frischluftschneisen, Kaltluftbahnen etc. besitzt. Erst ab einer Größe von einem Hektar (10.000 m²) tragen Grünflächen im Umkreis von bis zu 400 m nachts zur Abkühlung angrenzender bebauter Bereiche bei.¹ Der Innenhof auf dem Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 ist im Bestand ca. 2.330 m² groß und zur Hälfte versiegelt. Betrachtungsebene ist daher im Folgenden lediglich das Mikroklima.

Durch die Neubebauung des Vorhabengrundstücks kommt es zwar zu einer Zunahme der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen. So steigt die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen von 966 m² (Grundfläche des Bestandsgebäudes) auf den Wert von 1.315 m².

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass im Bestand größere Bereiche im rückwärtigen Grundstücksteil bereits durch die umlaufenden Zufahrten und Stellplätze versiegelt sind, nämlich rund die Hälfte des 2.330 m² großen Innenhofes auf dem Vorhabengrundstück, d.h. lediglich ca. 1.200 m² sind im Bestand unversiegelte Flächen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE ermöglicht mit einer erhöhten GRZ von 0,6 eine Über- oder Unterbauung von bis zu 1.980 m² des 3.300 m² großen Vorhabengrundstücks durch Hauptanlagen, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen. Somit verbleibt eine Fläche von 1.320 m², die (mit Ausnahme von maximal 165 m² umfassenden Fahrradabstellplätzen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 und Wegen) weder über- noch unterbaut werden darf und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 gärtnerisch gestaltet werden muss. Hinzu kommen die Flächen oberhalb der Tiefgarage, die mit einer mindestens 60 cm starken Erdschicht zu überdecken ist; diese Flächen müssen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 ebenfalls gärtnerisch angelegt werden, soweit sie nicht gleich-

¹ Scherer, D. (2007): Viele kleine Parks verbessern Stadtklima. Mit Stadtplanung Klima optimieren. In: TASPO Report. Die Grüne Stadt. Oktober 2007.

zeitig durch oberirdische Nebenanlagen oder Wege beansprucht werden. Da sowohl die Wege als auch die o.g. Fahrradabstellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen, wird sich der Umfang der versiegelten (asphaltierten oder oberirdisch überbauten) Flächen im Plangebiet bei Umsetzung der Planung reduzieren. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen wird sichergestellt, dass im Vergleich zur Bestandssituation ein hoher Anteil der Grundstücksfläche begrünt werden muss..

Auch die Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 8) wirkt im Vergleich zur Bestandssituation positiv auf die Bildung von Kaltluft sowie die Bindung von Staubpartikeln und hat dadurch positive Effekte im Hinblick auf das Mikroklima. Das bestehende Dach ist nicht begrünt und kann die genannten positiven Wirkungen nicht verzeichnen.

Im Übrigen bleiben auch nach Realisierung der Planung große zusammenhängende unbebaute Freiflächen – auch im Verbund mit den angrenzenden Grundstücken – erhalten. Die Luftzirkulation im Blockinneren wird sich zwar verändern, wird aber nicht unterbrochen.

Die in der Anregung benannten „Planungshinweise Stadtklima“ einschließlich der formulierten Gegenmaßnahmen sind Bestandteil des Berliner Umweltatlasses. Seine Inhalte müssen im Rahmen der Bauleitplanung als fachlicher Belang in der Abwägung berücksichtigt werden, genießen allerdings keinen grundsätzlichen Vorrang gegenüber anderen Belangen, wie z.B. dem der Innenentwicklung, sodass sie nur einen Teil der Gesamtabwägung darstellen. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der äußerst zentralen und urbanen Lage des Standortes dem Belang der Innenentwicklung ein größeres Gewicht beigemessen, als der Umsetzung sämtlicher stadtklimatischer Empfehlungen im vollen Umfang.

Die Inhalte des Landschaftsprogramms sind ebenfalls als übergeordnete Planung im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE erfüllt verschiedene Ziele der einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms. Im Bereich „Naturhaushalt/Umweltschutz“ wird durch die Beschränkung der Brennstoffe (textliche Festsetzung Nr. 11) dem Ziel der Emissionsminderung entsprochen und durch die Vorgaben zur Dach- und Hofbegrünung (textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9) die Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt. Die beiden letztgenannten Festsetzungen dienen darüber hinaus den Zielen „Begrünung von Dächern“ und „Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume (beide Programmplan „Landschaftsbild“) sowie der „Kompensation von baulicher Verdichtung“ (Programmplan „Biotop- und Artenschutz“).

Dass sich die Wärmebelastung des Blocks durch das Neubauvorhaben erheblich erhöhen wird, ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch die Begrünung der Hof- und Dachflächen ein Aufheizen im Sommer reduziert. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag für die Außenwände des Neubauvorhabens die Verwendung heller Farbtöne geregelt mit der Folge, dass das Aufheizen der Gebäudeaußenteile dadurch minimiert wird. Die Erhöhung der Albedo ist eines der Ziele des Stadtentwicklungsplans (StEP) Klima.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE berücksichtigt wie vorliegend dargelegt das Landschaftsprogramm und konkretisiert dessen Ziele. Gleichzeitig werden durch die benannten Festsetzungen und Regelungen auch verschiedene Ziele des StEP Klima erfüllt.

Der Plangeber hält am Abwägungsgerüst fest, die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

Immissionsschutz

Anregung:

Es sei vollkommen unverständlich, warum das Gebäude mit fossilen Brennstoffen beheizt werden solle, obwohl es im Versorgungsbereich der Fernwärme liege. Die City sei schon in den vergangenen Wochen des Öfteren versmogt durch Kfz-Abgas und Heizungsanlagen, gerade am Ku'damm und nahe alten Gebäuden.

Abwägung:

Die Anregung ist inhaltlich nicht nachvollziehbar. Sie beruht möglicherweise auf einem Missverständnis der textlichen Festsetzung Nr. 11. Diese regelt die Verwendung von Brennstoffen: Wenn auf dem Vorhabengrundstück örtliche Heizungen betrieben werden, dann dürfen als Brennstoff nur Erdgas oder Heizöl EL bzw. vergleichbare Stoffe verwendet werden. Durch die Festsetzung wird die Verwendung fester Brennstoffe mit den damit verbundenen Emissionen sowie Luftverunreinigungen ausgeschlossen. Dies ist aufgrund der ohnehin hohen Belastung der Berliner Stadtluft mit Staub- und Rußpartikeln durch Hausfeuerungsanlagen erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 11 wird durch die Darstellung bzw. Kennzeichnung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans als „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“ bedingt. Sie trägt zum Immissionsschutz bei und berücksichtigt die in der Stellungnahme dargelegte Intention.

Zusätzlich zu der getroffenen Festsetzung wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Neubau an das Fernwärmenetz angeschlossen werden muss. Ein Widerspruch zu der textlichen Festsetzung besteht nicht.

Die sonstigen Luftschadstoffbelastungen, wie z.B. aufgrund von Kfz-Abgasen bestehen unabhängig vom geplanten Vorhaben. Das Verkehrsaufkommen und damit die Luftschadstoffbelastung auf dem stark befahrenen Kurfürstendamm werden sich infolge der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht signifikant verändern. Bei der Albrecht-Achilles-Straße handelt es sich um eine Nebenstraße (Tempo-30-Zone), bei der angesichts des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens nicht mit verkehrsbedingten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Umweltzone befindet, so dass außerhalb der Bauleitplanung eine Maßnahme ergriffen wurde, um die aus dem Straßenverkehr resultierenden Schadstoffbelastungen der Luft zu reduzieren.

Parkraum

Anregung:

Auch wenn der Investor so viele Tiefgaragen anlege wie Wohnungen erstellt würden, werde es immer einen Zuwachs an außenparkenden Fahrzeugen geben, z.B. durch Besucher. Der Parkraum sei inzwischen in der Gegend extrem knapp geworden, auch abends. In der Albrecht-Achilles-Straße hätten vor Jahren schon einige weitsichtige Beamte „Hubschrauberlandeplätze“ er-

baut und auch gepflastert, statt da geschickt noch ein paar Autoplatze einzurichten, die übrigens in der Straße auch sehr schmal markiert seien. Man könne Parkflächen auch so bauen, dass zwischen Steinelementen auch noch Gras wachse und Regen eindringe.

Abwägung:

Grundsätzlich besteht in Berlin keine rechtliche Verpflichtung zur Errichtung von Kfz-Stellplätzen beim Neubau von Gebäuden, mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl bei öffentlich zugänglichen Gebäuden.

Bei der Umgebung des Plangebiets handelt es sich um einen Bereich mit verstärktem Parkdruck, den der Stadtentwicklungsplan Verkehr als potentielle Erweiterungsfläche für Parkraumbewirtschaftung ausweist. Auch der StEP Klima hat u.a. als Maßnahme zum Klimaschutz die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und die Stärkung des ÖPNV zum Ziel. Vertiefende Aussagen dazu trifft der StEP Verkehr.

Die Abmessungen der geplanten Tiefgarage sind so dimensioniert, dass pro Wohnung ein Stellplatz bereitgestellt werden kann. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass es durch die zukünftigen Bewohner des Hauses Albrecht-Achilles-Str. 65 zu keiner signifikanten Erhöhung des Parkdrucks im öffentlichen Raum kommt. Umgekehrt besteht auch für niemanden ein Anspruch auf eine (kostenlose) Parkmöglichkeit im öffentlichen Raum bzw. in unmittelbarer Nähe zum Wohnort.

Im Hinblick auf den Besucher- und Kundenverkehr muss zunächst beachtet werden, dass Räume für freie Berufe nur im ersten und zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig sind und Läden (max. 300 m² Geschossfläche) nur im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 1). Der möglicherweise entstehende Kundenverkehr wird deshalb als gering eingestuft. Aufgrund der sehr günstigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (fußläufige Entfernung zu Bushaltestellen am Kurfürstendamm, tagsüber 5-Minutentakt, und zum U-Bahnhof Adenauerplatz) kann des Weiteren davon ausgegangen werden, dass Besucher und Kunden zu einem hohen Anteil mit diesen Verkehrsmittel an- und abreisen. Das vorhandene Gebäude besaß keine Tiefgarage und nur einige wenige Stellplätze im Hof. Besucher der in dem Bestandsgebäude bisher untergebrachten Einrichtungen, die den Pkw nutzten, mussten somit bereits bislang im öffentlichen Straßenland parken. Angesichts des geringen zu erwartenden Besucherverkehrs, der guten ÖPNV-Erschließung und der Tatsache, dass die frühere Nutzung des Grundstücks mit einem Besuchsverkehr einherging, kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine erhebliche Zunahme des Parkdrucks auf den umliegenden Straßen verursacht wird.

Die Anregung hinsichtlich der baulichen Gestaltung von Parkflächen und des Straßenraums hat für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE keine Bedeutung, weil im gesamten Geltungsbereich oberirdische Stellplätze ausgeschlossen sind (textliche Festsetzung Nr. 2). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Straßenverkehrsfläche fest und darüber hinaus wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht durch Bebauungspläne geregelt. Diese Aufgabe obliegt der jeweils zuständigen Straßenverkehrsbehörde.

Die Stellungnahme hat keine Planänderung zur Folge.

Verfahren

Anregung:

Es wird gebeten, über das weitere Verfahren und die Berücksichtigung der Einwendungen unterrichtet zu werden.

Ferner bitte man, zur Prüfung des weiteren Vorgehens eine Kopie des Kaufvertrages zwischen dem Liegenschaftsfonds Berlin und der LAGRANDE Management GmbH über das Grundstück Albrecht-Achilles-Str. 65 zu übersenden oder Ort und Zeit für eine Einsichtnahme in diese Unterlagen zu benennen. Das gleiche gelte für den Durchführungsvertrag, sobald dieser vorliege.

Abwägung:

Nach den Beschlüssen der BVV gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB und § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG und des Bezirksamtes zum Erlass der Rechtsverordnung wird die Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet und tritt in Kraft. Danach wird der Plangeber die Einwender gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über das Ergebnis der Abwägung ihrer Stellungnahmen informieren.

Der Kaufvertrag wurde zwischen der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co.KG und dem Vorhabenträger geschlossen. Es ist ein privatrechtlicher Vertrag, der nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist.

Die städtebaulich relevanten Inhalte des Durchführungsvertrags werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiedergegeben. Eine Zusendung des Dokumentes an die Bürgerinnen und Bürger ist nicht vorgesehen.

Anregung:

Das Vorhaben könnte im Widerspruch zu früheren Bebauungsplänen stehen.

Abwägung:

Das geltende Planungsrecht ist derzeit der am 26. Oktober 1998 festgesetzte Bebauungsplan IX-170. Dieser setzt das Vorhabengrundstück als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Verwaltungen“ fest. Eine Wohnbebauung – wie jetzt geplant – ist mit dieser Festsetzung nicht vereinbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-170 für das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 entsprechen nicht mehr den Planungszielen des Landes Berlin. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan IX-170 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE geändert. Alle bisherigen Regelungen treten nach seiner Festsetzung für das Vorhabengrundstück außer Kraft.

Denkmalschutz

Anregung:

Es werde die Frage aufgeworfen, ob das Gebäude nicht unter Denkmalschutz oder dergleichen stehe bzw. stehen müsste.

Abwägung:

Das Bestandsgebäude Albrecht-Achilles-Str. 65 ist nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin enthalten. Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesdenkmalamt wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es wurden keine Aussagen zum Erhalt des Gebäudes gemacht. Allerdings befinden sich in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks Denkmale, die im Rahmen ihres Umgebungsschutzes Berücksichtigung finden. Der Umgebungsschutz führt z.B. dazu, dass über den Durchführungsvertrag die Fassadengestaltung (Materialität, farbliche Gestaltung und Proportionalität) des Neubauvorhabens verbindlich geregelt werden wird. Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Sonstiges

Anregung:

Es werde Widerspruch gegen das Bauvorhaben / Bebauungsplan IX-170-1 VE eingelegt.

Abwägung:

Aus der Stellungnahme gehen keine konkreten Belange hervor, die in die Abwägung eingestellt werden könnten. Sie hat keine Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Ein Widerspruch im verwaltungsrechtlichen Sinne ist im Laufe des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Es besteht lediglich die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Stellungnahmen für oder gegen einen Bebauungsplan abzugeben (§ 3 Abs. 2 BauGB). Dies erfolgte hier nicht, weshalb auch keine Berücksichtigung für das Bebauungsplanverfahren möglich ist.

Anregung:

Insgesamt erwecke der Bebauungsplan in der vorliegenden Ausgestaltung den Eindruck, das leitende Motive für seine Erstellung seien das fiskalische Interesse des Landes Berlin an der Erzielung eines möglichst hohen Kaufpreises – für den Voraussetzung die Schaffung eines umfassenden Baurechts gewesen sei – und das Gewinnstreben des Investors gewesen, demgegenüber die öffentlichen Interessen und die Belange der Anwohner hätten zurücktreten müssten.

Die bei der Erstellung des Bebauungsplans vorgenommene Abwägung der Interessen sei einseitig und nicht sachgerecht. Der Bebauungsplan sei damit fehlerhaft.

Abwägung:

Die Festsetzungen erfolgen nicht aus fiskalischen Erwägungen, sondern weil sie den Planungsintentionen des Landes Berlin entsprechen. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf als Plangeber hatte keinen Einfluss beim Verkauf des Grundstücks und auch nicht auf die Vertragsgestaltung und den Kaufpreis. Die Schaffung des Planrechts erfolgt durch den Bezirk unabhängig von dem Verkauf des Grundstücks durch den Liegenschaftsfonds.

Die Festsetzungen erfolgen nicht aus fiskalischen Erwägungen, sondern weil der Plangeber das vom Vorhabenträger beantragte Vorhaben (mit den vom

Bezirk gewünschten Modifizierungen) in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander positiv beurteilt. Die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt die Planungsgrundsätze und Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Insbesondere dienen die Festsetzungen der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum sowie dem Ziel der Innenentwicklung, der der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden soll. Die Festsetzungen ermöglichen eine der zentralen Lage des Vorhabengrundstücks angemessene maßvolle Nachverdichtung. Die Abwägungsentscheidung und die Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen sind in der Begründung transparent und nachvollziehbar dargelegt.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt, d.h. in die Rechte des Grundstückseigentümers eingegriffen. Die Bedeutung dieser Rechte ist hochrangig. Sie dürfen in der Abwägung nur eingeschränkt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies zwingend erfordert. Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichend gewichtigen Belange für eine stärkere Einschränkung der zulässigen Bebauung auf dem Vorhabengrundstück und damit für eine Zurückstellung der Belange des Vorhabenträgers vor.

Die Einwander sind Wohnungseigentümer auf dem Grundstück Eisenbahnstraße 4, welches selber durch überdurchschnittlich hohe Nutzungsmaße (GRZ von 0,67 und GFZ von 3,72) ausgenutzt ist. Sie profitieren bisher und auch künftig von den Freiflächen auf dem Vorhabengrundstück Albrecht-Achilles-Straße 65. So werden auch nach der geplanten Bebauung die Nutzungsmaße auf dem Vorhabengrundstück (GRZ von 0,4, GFZ von 2,43) immer noch deutlich hinter den Nutzungsmaßen auf dem Grundstück Eisenbahnstraße 4 zurückbleiben, und es verbleibt eine nicht überbaubare, gärtnerisch zu gestaltende Freifläche an der östlichen Grundstücksgrenze, die deutlich größer ist als der eigene Hof auf dem Grundstück Eisenbahnstraße 4.

Mit Ausnahme der Vor- und Rücksprünge für die Treppenhäuser und Terrassen auf der Rückseite des Vorderhauses in ihrer Orientierung zu den seitlich angrenzenden Grundstücken an der Albrecht-Achilles-Straße hält das geplante Vorhaben zu den Nachbargrundstücken Abstände ein, die zum Teil deutlich über die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung hinausgehen. Dies gilt auch für die Abstände zum Grundstück Eisenbahnstraße 4. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Grundstück der Einwander wie auch auf den übrigen Nachbargrundstücken werden durch das Neubauvorhaben nicht beeinträchtigt. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen auf dem Grundstück Eisenbahnstraße 4, welches sich südöstlich des geplanten Baukörpers befindet.

Die Abwägung ist sachgerecht und wird nicht geändert.

Anregung:

Die Bezirksverwaltung resp. das Land unterstehe einem verwerflichen Drang, jede noch so kleine Grünfläche zu verbetonieren. Berliner Tafelsilber werde unwiderruflich verschleudert und die Profitgier privater Investoren gestillt. Als Beispiele seien die Bauvorhaben Eisenbahnstraße 5, die Gartenanlage an

der Württembergischen Straße, ein Gebäude auf der Südseite des Bahnhofs Charlottenburg, die Gestaltung des nördlichen Vorplatzes des Bahnhofs Charlottenburg und der Halensee angeführt.

Abwägung:

Der konkrete Bezug der Anregung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan IX-170-1VE kann nicht erkannt werden.

Das Vorhaben wurde dem Ausschuss für Stadtplanung der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf am 23. März 2011 vorgestellt. Die geplante Bebauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude in einer der Innenstadtlage angepassten moderaten Dichte mit einer GFZ von 2,43 wurde positiv aufgenommen. In der näheren Umgebung bzw. in der Innenstadt liegt die GFZ deutlich höher. Es entspricht den Zielen der bezirklichen Planung zur Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt. Eine solche Bebauung findet sich auch auf vielen der umliegenden Grundstücke. Die derzeit noch nicht überbauten Flächen im rückwärtigen Bereich sind bereits jetzt schon durch Zufahrten in Teilen versiegelt.

Es handelt sich hier wie auch bei den anderen in der Stellungnahme erwähnten Grundstücken um Baugrundstücke in der Innenstadt, die einer Wohnbebauung zugeführt wurden bzw. werden, was in allen Fällen mit der qualifizierten Anlage begrünter Freiflächen auf den Grundstücken oder auf angrenzenden Flächen einherging. So wird auch im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1 ein hochwertiger zusammenhängender Grünbereich im Blockinneren erhalten bleiben. Die mit den Vorhaben verbundene Stärkung des Wohnens in der Innenstadt wird in der Abwägung höher gewichtet als der Wunsch nach einem Erhalt aller Freiflächen.

Anregung:

Es werde leise der Verdacht geäußert, dass auch hier wie so oft stille Sonderzuwendungen im Spiel sein könnten.

Abwägung:

Der Verdacht wird zurückgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des BauGB durch das Bezirksamt erarbeitet, unter Beteiligung der politischen Gremien, wobei der Beschluss über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans letztlich die Bezirksverordnetenversammlung als gewählte Vertretung der Bürger in einer Mehrheitsentscheidung trifft. Die Anregung lässt keine Relevanz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erkennen.

Anregung:

Gegen Baulärm und Verschmutzung müssten vernünftige Vorkehrungen getroffen werden. Vorsorglich gebe man diese Erklärung auch für Betroffene in Bezug auf Mietminderungen ab.

Abwägung:

Die Anregung bezieht sich auf negative Auswirkungen während der Bautätigkeit. Diese ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nachgelagert und nicht mehr Bestandteil dessen.

Einschränkungen der Bautätigkeiten, z.B. hinsichtlich zeitlicher Beschränkungen, können dem Bauherren durch das Bezirksamt auferlegt werden.

Entsprechende Regelungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens durch die Bauaufsicht zu treffen. Zur Reduzierung der Staubemissionen sollen die einschlägigen Veröffentlichungen der ehemaligen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz („Leitfaden für die Praxis: Vermeidung und Verminderung von Staubemissionen auf Baustellen“ (Stand 06/2010) und „Merkblatt zur Bekämpfung von Staubemissionen durch Baustellen“ (Stand 05/2010) berücksichtigt werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens besteht diesbezüglich keine Regelungsmöglichkeit und kein Regelungserfordernis.

Fazit

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führten nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu keiner Änderung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

8 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 17. November 2011 hat das Stadtplanungs- und Vermessungsamt 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet sowie zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanentwurf IX-170-1 VE aufgefordert. Sie wurden darauf hingewiesen, dass Ihre Stellungnahme aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 in die Abwägung eingegangen ist und es daher nicht erforderlich ist, diese ursprünglich abgegebene Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung inhaltlich zu wiederholen.

Der Bebauungsplanentwurf IX-170-1 VE und die dazugehörige Begründung konnten von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet unter: www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de eingesehen werden oder im Stadtplanungs- und Vermessungsamt angefordert werden.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine Frist von einem Monat gesetzt. Als Datum für die Rückäußerung wurde der 23. Dezember 2011 angegeben.

Innerhalb des Auslegungszeitraums haben insgesamt fünf Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren Stellung genommen.

In vier Stellungnahmen wurden keine Einwände bzw. ausschließlich Hinweise vorgebracht bzw. die Stellungnahme, die bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgewogen wurde, wurde wiederholt:

- Bundesnetzagentur, Schreiben vom 15.12.2011
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X, Schreiben vom 30.11.2011
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, Schreiben vom 08.12.2011
- Vodafone D2 GmbH, Schreiben vom 06.12.2011

Lediglich die Telefónica o2 Germany GmbH (Schreiben vom 21.12.2011) hat Einwände mitgeteilt.

Stellungnahme:

Nach einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen seien die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: Es verlaufe eine Richtfunktrasse streifend durch den nördlichen Rand des geplanten Baugebietes hindurch. Man könne sich die Telekommunikationslinie als horizontal über die Stadt verlaufender Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-50 m einschließlich der Schutzbereiche vorstellen.

Abwägung:

Aus dem beigefügten Plan war die Lage der Richtfunktrasse zu entnehmen. Sie verläuft in etwa parallel zum Kurfürstendamm an dessen südlichem Rand. Von dieser Richtfunktrasse soll ein horizontaler Abstand von 25 m eingehalten werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Baugebungsplans berührt weder die Richtfunktrasse selbst noch den 25 m breiten Abstandsraum. Seine Flächen befinden sich knapp südlich davon. Eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse kann ausgeschlossen werden, da die geplante Bebauung die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Kurfürstendamm 157-158, welches sich im Schutzbereich der Trasse befindet, nicht überragen wird. Eine Änderung der Planungen ist nicht erforderlich.

9 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Baugebungsplans stellte das Stadtentwicklungsamt fest, dass die Abstufungen im Bereich des obersten Geschosses, die der vorhabenbezogene Baugebungsplan im Anschlussbereich an die Nachbargrundstücke Kurfürstendamm 157-158 sowie Albrecht-Achilles-Straße 61-64 vorsieht, im Widerspruch zu den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen standen und deswegen eine Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzungen notwendig war. Es wurden daher die Punkte I, J, K und L in der Planzeichnung ergänzt und eine ausdrückliche Festsetzung für die Baugrenzen zwischen den Punkten I und J sowie K und L aufgenommen (Erweiterung der textlichen Festsetzung Nr. 7). Damit macht der vorhabenbezogene Baugebungsplan IX-170-1VE von der Möglichkeit Gebrauch, die Regelabstandsflächen des § 6 BauO Bln zu unterschreiten.. Zudem wurden die Baugrenzen, die die Teilbereiche mit einer zulässigen Oberkante von 61,0 m über NHN von denen mit einer zulässigen Oberkante von 61,4 m über NHN voneinander trennen, um 2,7 m nach Norden bzw. Süden verschoben, so dass sichergestellt ist, dass die Abstandsflächen einer Außenwand an diesem zulässigen Höhensprung auf das eigene Vorhabengrundstück fallen. Um dennoch die nach der Projektplanung vorgesehenen Aufzugsüberfahrten bzw. Aufbauten für Treppenhäuser an der geplanten Stelle zu ermöglichen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 dahingehend ergänzt, dass Dachaufbauten nunmehr auch in den Be-

reichen mit der festgesetzten Oberkante von 61,0 m über NHN zulässig sind. Der Umfang der zulässigen Dachaufbauten blieb dabei mit insgesamt maximal 200 m² unverändert.

Die vorgenannten Änderungen flossen in das Deckblatt vom 24. Januar 2012 ein. Sie erforderten eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Da von den Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, konnte die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden begrenzt werden. Die betroffene Öffentlichkeit waren im vorliegenden Fall neben dem Vorhabenträger ausschließlich die Eigentümer der Nachbargrundstücke Kurfürstendamm 157-158 sowie Albrecht-Achilles-Straße 61-64, da durch die Ergänzungen die Abstandsflächen der Außenwände entlang der Punkte I und J sowie K und L eingeschränkt wurden, die sonst auf diese Grundstücke fallen würden. Einzige Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der von den Änderungen der Planung betroffen war, war der Fachbereich Bauaufsicht als hausinterne Stelle des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf.

Die Änderungen wurden in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger vorgenommen. Die Eigentümer der Grundstücke Kurfürstendamm 157-158 sowie Albrecht-Achilles-Straße 61-64 wurden mit Schreiben vom 27. Januar 2012 über die Änderungen der Planung informiert, und es wurde ihnen die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. Februar 2012 eingeräumt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Da es sich nur um geringfügige Änderungen handelte, konnte die Frist für die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit auf 2 Wochen verkürzt werden.

Der Fachbereich Bauaufsicht wurde mit Schreiben vom 2. Februar 2012 über die Änderungen der Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 16. Februar 2012 gebeten.

Während des Beteiligungszeitraums ging eine Stellungnahme des Eigentümers des Nachbargrundstücks Kurfürstendamm 157-158 ein. Vom Eigentümer des Grundstücks Albrecht-Achilles-Straße 61-64 ist im vorgegebenen Zeitraum keine Stellungnahme eingegangen.

Im Folgenden werden die beiden abgegebene Stellungnahmen und ihre Abwägung wiedergegeben.

Abwägung der Äußerungen aus der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit

Anregung:

Man sei nicht damit einverstanden, dass die geplanten Dachterrassen festgesetzt würden. Die dadurch auf das Grundstück Kurfürstendamm 157/158 fallende Abstandsfläche beeinträchtigt dauerhaft die Möglichkeit, die bauli-

che Nutzung des Grundstücks zu erweitern oder auch nur zu verändern. So wäre zum Beispiel eine Neubebauung innerhalb der Abstandsfläche des Nachbargebäudes nach der Berliner Bauordnung unzulässig.

Abwägung:

Die Befürchtungen treffen nicht zu. Mit der Aufnahme der ausdrücklichen Festsetzung gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln macht der vorhabenbezogene Bebauungsplan IX-170-1VE von der Möglichkeit Gebrauch, die Regemaße des § 6 BauO Bln zu unterschreiten. Es handelt sich lediglich um geringfügige Abweichungen von den nach § 6 Abs. 1 bis 7 sonst anzuwendenden Abstandsflächenregelungen, die nicht im Widerspruch zu den Schutzziele des Abstandsflächenrechts stehen (vgl. hierzu ausführlich Abschnitt II.3.4 dieser Begründung). Mit der ausdrücklichen Festsetzung hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln „sein Bewenden“, das bedeutet, dass keine Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück fallen und dort keine Baulasteintragung oder Grunddienstbarkeit erforderlich wird. Auf dem Nachbargrundstück kann wie bisher in der geschlossenen Bauweise an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird nicht geändert.

Anregung:

Man teile die Einschätzung nicht, dass hier „keine Missstände entstehen, die sich nachteilig auf die Nachbarn auswirken“. Man habe vielmehr erhebliche Bedenken, dass die beiden Dachterrassen Anlass dauerhafter Nachbarschaftsstreitigkeiten werden könnten. So könnten sich zum Beispiel die Mieter des Grundstücks Kurfürstendamm 157/158 dadurch belästigt fühlen, dass von der nördlichen Terrasse aus in ihre Fenster gesehen werden könne. Insbesondere der Mieter der Wohnung, die unmittelbar an die Dachterrasse angrenzt, werde sich in den Sommermonaten voraussichtlich durch die Nutzung der Terrasse (z.B. für Grill-Abende o.ä.) belästigt fühlen. Ein solches Konfliktpotenzial zu schaffen, könne nicht im Interesse des Bezirks sein.

Abwägung:

Mit der ausdrücklichen Festsetzung, die ein Heranbauen an die Baugrenze zwischen den Punkten I und J ermöglicht, werden keine städtebaulichen Missstände hervorgerufen. Insbesondere sind mit der Festsetzung keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung des Nachbargebäudes auf dem Grundstück Kurfürstendamm 157-158 verbunden: Würde das Dach des geplanten Baukörpers in einer durchgehenden Höhe von 61,0 m über NHN bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, entstünden aufgrund der geschlossenen Bauweise keine Abstandsflächen. Eine solche durchgehende Oberkante war in dem ersten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses und der Verfahrensschritte bis zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB war, noch vorgesehen. Gegenüber dieser nach dem Abstandsflächenrecht zulässigen Situation verbessert sich durch den Einschnitt, den der vorhabenbezogene Bebauungsplan nunmehr vorsieht, auf dem Nachbargrundstück die Situation hinsichtlich Belichtung und Belüftung, weil die Dreiecksfläche, die zwischen dem Flachdach des geplanten Vorhabens und dem Pultdach des Gebäudes

Kurfürstendamm 157-158 sonst entstehen würden, entfällt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Abweichung vom Abstandsflächenrecht also nicht beeinträchtigt, vielmehr kommt es im Gegenteil zu einer Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Planung.

Auch die notwendigen Sozialabstände werden nicht beeinträchtigt. Die Sozialabstände, die durch das Abstandsflächenrecht gesichert werden sollen, beziehen sich in erster Linie darauf, dass die sich gegenüber liegenden Außenwände einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, damit eine gegenseitige Einsichtnahme in die Fenster der sich gegenüber liegenden Gebäudefassaden nicht möglich ist. Im vorliegenden Fall liegt der Außenwand zwischen den Punkten I und J auf dem Nachbargrundstück Kurfürstendamm 157-158 keine andere Außenwand mit Aufenthaltsräumen gegenüber, sondern nur der Luftraum oberhalb der Dachschrägen auf den Nachbargrundstücken.

Die Befürchtung, dass von der geplanten Terrasse ein Einblick in die Fenster der Nachbarwohnungen auf dem Grundstück Kurfürstendamm 157-158 möglich wäre, wird nicht geteilt. Dies wird wenn überhaupt nur sehr eingeschränkt möglich sein, da die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans IX-170-1VE ja gerade sicherstellen, dass eine eingeschnittene Terrasse entsteht, die hinter der östlichen Gebäudekante zurückbleibt und das Pultdach des Bestandsgebäudes Kurfürstendamm 157-158 nicht überschreitet.

Selbst soweit in begrenztem Umfang eine Einsichtnahme von der geplanten Terrasse auf die Balkone und Terrassen des Gebäudes Kurfürstendamm 157-158 und gegenseitige Störungen bei einer Nutzung dieser Außenwohnbereiche möglich sind, wird diese Situation nicht ursächlich durch die Einschränkung der Abstandsflächen hervorgerufen. Auch bei Einhaltung der Abstandsflächen könnte eine (dann größere) Terrasse realisiert werden, von der in gleichem Umfang gegenseitige Einblicke und Störungen möglich wären. Ebenso wäre von Balkonen, die rückwärtig an das geplante Gebäude auf dem Vorhabengrundstück angebaut werden könnten und von denen keine Abstandsflächen ausgehen, eine gegenseitige Einsichtnahme auf die Balkone der Nachbargrundstücke möglich. Es gibt kein Regelwerk, wonach zwischen Balkonen und Erkern ein Mindestabstand einzuhalten wäre. Die Dachterrasse und die Balkone auf dem Grundstück Kurfürstendamm 157-158 sind selbst direkt neben der Grundstücksgrenze errichtet worden. Es handelt sich um eine in innerstädtischen Lagen übliche Situation, die hinzunehmen ist und bei der eine gegenseitige Rücksichtnahme der Benutzer erforderlich ist. Auch bei Gärten, die direkt aneinander grenzen, sind Störungen nicht ausgeschlossen, ohne dass dies einen städtebaulichen Missstand darstellt. Im vorliegenden Fall ist die Situation eher besonders günstig, weil durch den Rücksprung eine Abschirmung der Terrasse zum Nachbargrundstück durch die Brandwand des Gebäudes Kurfürstendamm 157-158 gewährleistet ist.

Der Fachbereich Bauaufsicht hat in seiner Stellungnahme vom 14. Februar 2012 bestätigt, dass gegen die Errichtung der Terrassen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Die ausdrückliche Festsetzung wird beibehalten.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt, FB Bauaufsicht

Stellungnahme:

Bei den Terrassen handele es sich nicht um Dachterrassen. Die Terrassen befänden sich im letzten Obergeschoss mit einer OK 57,20 m über NHN.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend dem Hinweis überprüft. Der Begriff „Dachterrassen“ wird durch „Terrassen“ ersetzt.

Stellungnahme:

Gegen die Errichtung der o.g. zwei Terrassen jeweils an den seitlichen Grundstücksgrenzen bestünden aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es würden weder Fenster noch Aufenthaltsräume verschattet. Belichtung, Belüftung und Besonnung würden durch die bauliche Maßnahme nicht berührt. Einsichtnahmemöglichkeiten, die nachbarrechtliche Belange berühren, seien nicht erkennbar.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Stellungnahme:

Hinweis: Die Tiefgaragenzufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze (Albrecht-Achilles-Straße 61-64) solle überbaut werden. Nach neuester Rechtsprechung löse auch eine bauliche Anlage mit einer Höhe von weniger als 1,40 m über Geländeoberfläche Abstandsflächen aus. Da die Überbauung der Tiefgaragenzufahrt mit einer Länge von 6,135 m außerhalb der Baugrenze liege und eine Höhe von 1,39 m über Geländeoberfläche aufweise, löse diese somit eine seitliche Abstandsfläche aus, die dann auf das Nachbargrundstück fallen würde. Weiterhin werde die Überbauung nicht durch die textliche Festsetzung Nr. 9 erfasst. Gemäß Besprechung vom 23.01.12 solle die o.g. Überbauung als Nebenanlage beurteilt werden und diesbezüglich eine Begründung aufgenommen werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird ein Passus zu der geplanten Tiefgaragenzufahrt aufgenommen.

Fazit

Die eingegangenen Stellungnahmen führten nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu keiner Änderung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

V Rechtsgrundlagen

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgestellt:

Berlin, den 6. März 2012

N a u m a n n
Bezirksbürgermeister

S c h u l t e
Bezirksstadtrat