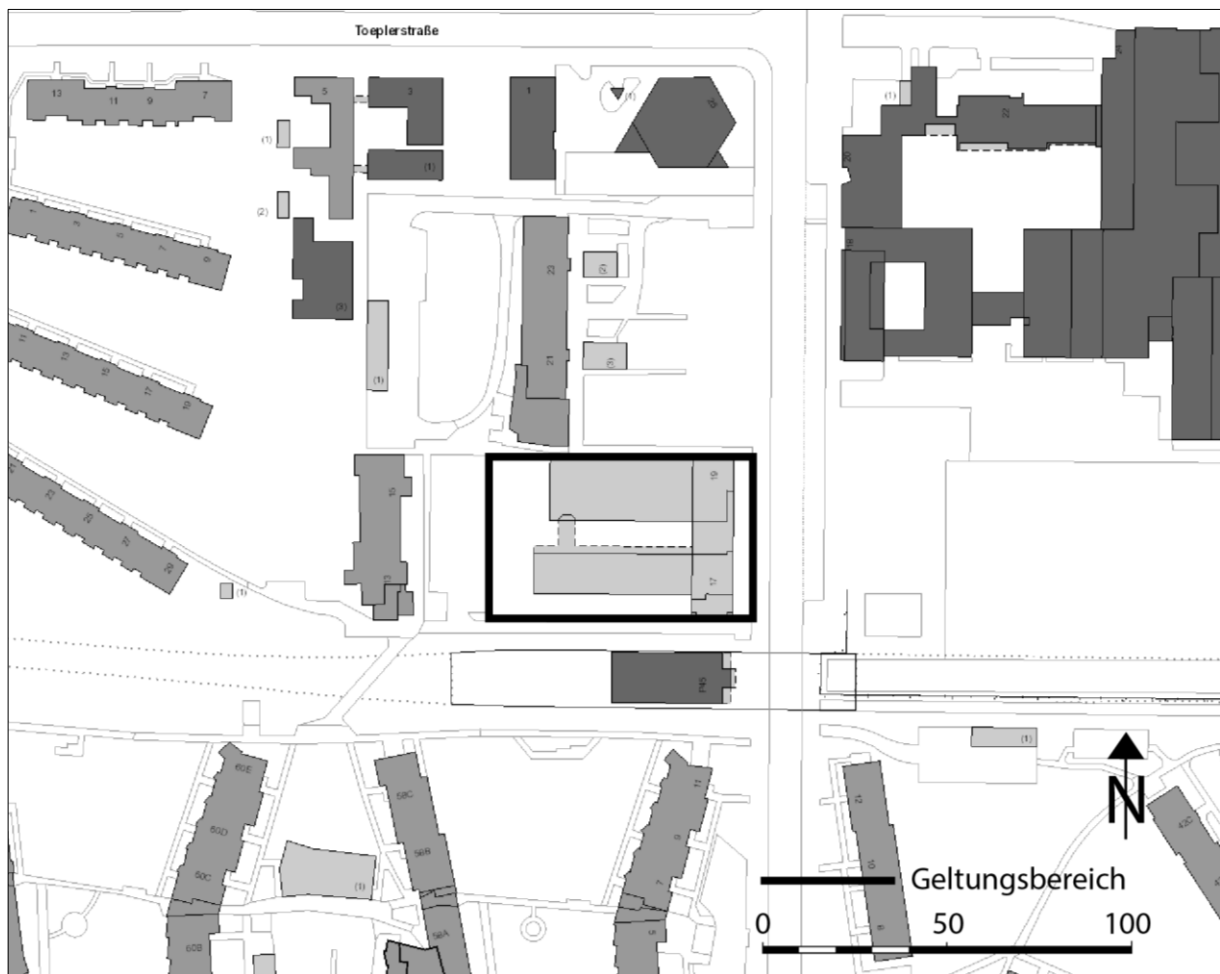


Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 4-79 VE

für das Grundstück Halemweg 17/19

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg-Nord

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-79 VE

Stand: 09.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|---|----|
| A | allgemeiner Teil..... | 4 |
| I | Planungsgegenstand..... | 4 |
| I.1 | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung..... | 4 |
| I.2 | Ziele und Zwecke der Planung..... | 5 |
| I.3 | Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets..... | 6 |
| II | Ausgangssituation..... | 7 |
| II.1 | Beschreibung des Plangebiets..... | 7 |
| II.2 | Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen..... | 19 |
| III | Entwicklung der Planungsüberlegungen..... | 37 |
| III.1 | Vorlauf/Planungsgeschichte..... | 37 |
| III.2 | Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept..... | 38 |
| IV | Planinhalt..... | 41 |
| IV.1 | Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)..... | 41 |
| IV.2 | Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/Flächen mit besonderem Nutzungszweck..... | 42 |
| IV.3 | Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 54 |
| IV.4 | Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen..... | 55 |
| IV.5 | Immissionsschutz..... | 60 |
| IV.6 | Sonstige Festsetzungen..... | 75 |
| IV.7 | Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise..... | 76 |
| IV.8 | Flächenbilanz..... | 77 |
| V | Durchführungsvertrag..... | 77 |
| VI | Verfahren..... | 79 |
| VI.1 | Antrag auf Verfahrenseinleitung..... | 79 |
| VI.2 | Prüfung der Voraussetzung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB..... | 79 |
| VI.3 | Mitteilung der Planungsabsicht..... | 81 |
| VI.4 | Aufstellungsbeschluss..... | 82 |
| VI.5 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit..... | 82 |
| VI.6 | Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 2 BauGB..... | 83 |
| VII | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange..... | 90 |

| | |
|---|-----|
| VII.1 Grundsätze der Abwägung | 90 |
| VII.2 Öffentliche Belange | 91 |
| VII.3 Private Belange | 96 |
| VIII Auswirkungen der Planung | 97 |
| VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima | 97 |
| VIII.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 100 |
| VIII.3 Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Stadtstruktur | 101 |
| VIII.4 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Wohnfolge- einrichtungen | 102 |
| VIII.5 Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung und Zentren- struktur | 103 |
| VIII.6 Verkehrliche Auswirkungen | 104 |
| VIII.7 Bodenordnung | 107 |
| VIII.8 Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- bzw. Investitions- planung | 107 |
| VIII.9 Geschlechts- und Altersspezifische Belange | 108 |
| B Rechtsgrundlagen | 109 |
| C Anhang | 111 |
| Textliche Festsetzungen | 111 |
| 1. Art der Nutzung | 111 |

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE umfasst das Flurstück 32/156 (Halemweg 17/19) mit einer Größe von 3.084 m². Das Grundstück liegt im Norden des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Charlottenburg-Nord, unmittelbar am U-Bahnhof Halemweg. Es befindet sich in privatem Eigentum und wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt.

Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin auf ihrem Grundstück durch Abriss der beiden eingeschossigen Gebäudeteile eine bauliche Nachverdichtung und ergänzende Neubebauung zu realisieren und dadurch Flächen für Seniorenwohnungen und -wohngemeinschaften sowie nachfragegerechte Einzelhandels- und Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Die damit einhergehende städtebauliche Neuordnung zielt auch darauf ab, den in die Jahre gekommenen Einzelhandelsstandort funktional und stadtgestalterisch aufzuwerten und zu einem modernen Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Angeboten vor allem im medizinischen Bereich zu entwickeln. Für die Unterbringung von Einzelhandelsflächen ist ein kompakter eingeschossiger Anbau an das straßenseitige Bestandsgebäude vorgesehen, der im rückwärtigen Teil ferner über eine aufgesetzte 2-geschossige Wohnbebauung (Seniorenwohngemeinschaften) verfügt. An der westlichen Grundstücksgrenze soll zusätzlich ein siebengeschossiger Baukörper mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Seniorenwohnungen in den darüber liegenden Geschossen errichtet werden.

Das Investitionsinteresse der Vorhabenträgerin deckt sich mit den bezirklichen Vorstellungen zur Standortentwicklung. Auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts ist eine Neubebauung im geplanten Umfang allerdings nicht möglich. Für das Grundstück gelten die Festsetzungen des Baunutzungsplans i.V. mit den Vorschriften der BO 58 und den förmlich festgestellten Baufluchtlinien. Im Baunutzungsplan ist das Grundstück Teil eines Allgemeinen Wohngebietes der Baustufe III/3. Zulässig wären demnach drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus heutiger Sicht der Bedeutung des Standorts als Gebietszentrum und der zentralen Lage unmittelbar an einem U-Bahnhof nicht mehr gerecht.

Die Neubebauung des Grundstücks im Sinne der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erfordert daher die Aufstellung eines

Bebauungsplans und soll die im Geltungsbereich bisher geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen des Baunutzungsplans ersetzen.

Die Eigentümerin des Grundstücks hat mit Datum vom 22.02.2021 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt und ein städtebauliches Konzept sowie eine kurze Beschreibung des geplanten Vorhabens beigefügt. Durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf ist daraufhin das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 4-79 VE mit Beschluss vom 28.09.2021 eingeleitet worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-79 VE erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB (s. IV.2) und wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sowie ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 4-79 VE soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung schaffen, die aufbauend auf dem Zielkonzept des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Charlottenburger Norden (ISEK 2017) bzw. dem aus einem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Konzept für das lokale Zentrum Halemweg, eine Qualifizierung und einen Ausbau des Nahversorgungsstandortes am U-Bahnhof Halemweg und die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen vorsieht.

Die Neubebauung des Grundstücks soll sich hinsichtlich der Bauhöhe in die umgebende überwiegend denkmalgeschützte Baustruktur einfügen und das künftige Maß der baulichen Nutzung die herausgehobene Lage des Standortes im Gebietszentrum mit unmittelbarem U-Bahnanschluss berücksichtigen.

Darüber hinaus zielt das Planverfahren auf eine funktionale und stadtgestalterische Neugestaltung des Vorhabenbereichs ab und soll durch Begrünungsvorgaben und Auflagen zur Niederschlagsentwässerung eine nachhaltige, umweltschonende Gebietsentwicklung gewährleisten.

Die Anordnung der künftigen Baukörper unterstützt außerdem die Verbesserung von Wegebeziehungen im Sinne des ursprünglichen Siedlungskonzepts.

Grundlage für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren bildet das abgestimmte städtebauliche Konzept, das im weiteren Verfahren ggf. noch in einzelnen Punkten präzisiert wird. Die Projektplanung und eine zeitnahe Umsetzung des Bauvorhabens sollen in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgesichert werden.

Auch weitere, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ergänzende Regelungen und Vereinbarungen zum Bauvorhaben sollen im Durchführungsvertrag getroffen werden.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Die Flächen, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf erstreckt, liegen im Norden des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Charlottenburg-Nord, unmittelbar am U-Bahnhof Halemweg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE umfasst dabei nur das Grundstück Halemweg 17/19, bestehend aus dem 3.084 m² großen Flurstück 32/156 in der Flur 10 der Gemarkung Charlottenburg.

Die bereits heute bestehende Zufahrtsmöglichkeit rückwärtiger Grundstücksflächen über eine gemeinsame, eigentumsrechtlich zum Grundstück Halemweg 13/15 gehörende Zufahrt, ist grundbuchlich über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert und die vertraglichen Regelungen sollen im Zuge der Neuplanung angepasst werden.

Es liegt eine nachbarschaftsrechtliche Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und der Grundstücksnachbarin Halemweg 13/15 (Flurstücke 36/24 und 36/25 im Eigentum der GSW Immobilien AG) vor, in der die Übernahme von erforderlichen Baulasten und Grunddienstbarkeiten zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens geregelt wird. Neben einer grundsätzlichen Zustimmung zum Bauvorhaben beinhaltet die Nachbarschaftsvereinbarung u. a. Einverständniserklärungen zur Übernahme von Abstandsflächen und zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einschließlich Feuerweherschließung.

Die Einbeziehung der Erschließungsflächen auf dem Nachbargrundstück sowie der Straßenverkehrsfläche des Halemwegs ist insofern nicht erforderlich und diese sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Der Ortsteil Charlottenburg-Nord wird vor allem durch Großwohnsiedlungen und den Volkspark Jungfernheide geprägt und soll in den kommenden Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort im Grünen weiterentwickelt werden.

In der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf relevanten Ortslage zwischen Heckerdamm und Siemensdamm, d.h. westlich des Autobahnabschnitts 111, dominieren Wohnnutzungen und beiderseits des Halemwegs angeordnete Versorgungs- und Wohnfolgeeinrichtungen; Gewerbegrundstücke sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Die Wohnbebauung besteht fast ausnahmslos aus Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus (1955 – 1965 errichtet) in offener Zeilenbauweise mit vier bis acht Geschossen und dazwischenliegenden großzügigen Grün- und Freiflächen. Gebietsintern überwiegen ruhige Wohnstraßen mit vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung und die stadträumliche Lage zeichnet sich durch eine gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahnlinie U7 mit dem Bahnhof Halemweg) sowie die Nähe zum Naherholungsgebiet Volkspark Jungfernheide aus.

Das Vorhabengrundstück ist Teil des örtlichen Versorgungs- und Gebietszentrums nördlich des U-Bahnhofs Halemweg. Neben Angeboten der Nahversorgung (Lebensmitteldiscounter, weitere Ladengeschäfte) und Gastronomiebetrieben westlich des Halemwegs, befindet sich östlich der Straße das neue Stadtteilzentrum, das die Stadtteilbibliothek, das Bürgeramt, einen Jugendclub, den zahnärztlichen Gesundheitsdienst sowie das Stadtteilbüro beherbergt. Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (Kita, Grund- und Oberschule, Sportanlagen, Spiel- und Bolzplätze), eine öffentliche Stellplatzanlage und ein Kirchenstandort runden das Angebot an Wohnfolgeeinrichtungen ab.

Die Weiterqualifizierung und der Ausbau des Gebietszentrums stellen ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung im Bezirk dar. Dabei bedarf vor allem der Nahversorgungsstandort – den maßgeblich das Vorhabengrundstück bildet – dringend einer kurzfristigen qualitativen und quantitativen Aufwertung, um die ortsnahe Versorgung auch weiterhin abzusichern.

Gebietsentwicklung

Das Gebiet war ursprünglich Teil eines ausgedehnten östlich von Spandau gelegenen Waldgebiets und wurde bis um 1800 als kurfürstliches und königliches Jagdrevier genutzt.

1904 erwarb die Stadt Charlottenburg vom preußischen Staat ein etwa 200 ha großes Teilstück des Waldgebietes für die Anlage eines Stadtparks – dem späteren Volkspark Jungfernheide; angrenzend entstanden die ersten Kleingartenkolonien mit Arbeitergärten. Im Bereich Halemweg wurde über Straßen- und Baufluchtlinien (ebenfalls 1904) eine künftige Blockstruktur vorgezeichnet, aber nicht umgesetzt.

Die westlich vom Goebelplatz liegende Wohnbebauung wurde als Teil der Großsiedlung Siemensstadt zwischen 1929 und 1931 unter der Gesamtplanung von Hans Scharoun errichtet, die östlich anschließenden Flächen südlich des Heckerdamms bzw. der Jungfernheide waren zu dieser Zeit weiterhin Teil ausgedehnter Kleingartenanlagen.

1953 wurde das Gebiet durch die neuen Hauptverkehrsstraßen Siemensdamm, Kurt-Schumacher-Damm und Goerdelerdamm erschlossen. Als Reaktion auf die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg entstand von 1956 – 1961 die Wohnsiedlung Charlottenburg-Nord als zweite Erweiterung der historischen Siemensstadt. An der Planung der annähernd 4.000 Wohnungen für 12.000 Menschen war erneut Hans Scharoun maßgeblich beteiligt. Bauträger waren im Wesentlichen die Wohnungsbau-gesellschaften GSW (westlich des Halemwegs) und Gewobag (östlich des Halemwegs).

Das Bebauungskonzept sah eine aufgelockerte Komposition unterschiedlich hoher Baukörper mit starker Durchgrünung und eine Abkehr von der straßenbegleitenden Bebauung vor. Ein zentrales Entwurfselement war der Grünzug in Verlängerung des Popitzwegs, auf den die Bebauung südlich davon mit einer sich in Richtung Norden abstaffelnden Bauhöhe bis heute Bezug nimmt. Auf Höhe des Plangebiets weitete sich der Grünzug nach Norden platzartig auf und wurde von einem flachen Kita-Gebäude und dem ehemals zweigeschossigen Einkaufszentrum flankiert. Die achtgeschossige Wohnzeile nördlich des Vorhabengrundstücks bildete seinerzeit den einzigen Hochpunkt in diesem Bereich, die Flächen östlich des Halemwegs waren auf Höhe des Plangebiets zu dieser Zeit ebenfalls mit kleinteiligen, niedrigen Gebäuden bebaut. Nördlich davon wurde von 1959 bis 1960 am Heckerdamm die Erwin-von-Witzleben-Grundschule errichtet und angrenzend entstand im Gebäudetrakt Halemweg 26 – 30 unter anderem ein Gesundheitsamt und ein Schwesternwohnheim.

Bereits Mitte der 1960er Jahre gab es erste bauliche Erweiterungsmaßnahmen am Einkaufszentrum (Verbreiterung des Nordflügels) und Anfang der 1970er Jahre wurde westlich des Grundstücks eine weitere Wohnzeile mit ebenfalls acht Geschossen errichtet.

Das heutige Oberstufenzentrum, bestehend aus der ehemaligen Poelchau-Schule und der Anna-Freud-Schule (Oberstufenzentrum Sozialwesen) wurde von 1975 bis 1978 als „Gesamtoberschule Charlottenburg“ östlich des Halemwegs erbaut. Weiterhin entstanden Sport- und Freizeiteinrichtungen, die den Baublock als zentralen Schul-, Sport- und Freizeitstandort für das Wohnquartier abrundeten.

Nachdem sich bereits Ende der 1960er Jahre die Planungen zur Verlängerung der U-Bahnlinie 7 bis nach Spandau konkretisiert hatten, wurde 1978 der Streckenabschnitt zwischen Fehrbelliner Platz und Richard-Wagner-Platz eröffnet und die Anbindung der Siemensstadt erfolgte zwei Jahre später. Am 1.10.1980 wurde der U-Bahnhof Halemweg zusammen mit den Bahnhöfen Mierendorffplatz, Jungfernheide, Jakob-Kaiser-Platz, Siemensdamm und Rohrdamm auf einem 4,6 km langen Streckenabschnitt eröffnet.

1990 wurde der straßenseitige Baukörper des Einkaufszentrums bis zur heutigen Höhe von fünf Geschossen aufgestockt, um zusätzliche Büroflächen zu generieren. Neuerliche Erweiterungsmaßnahmen im Erdgeschoss ermöglichten die Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters, kappten aber gleichzeitig die bis dahin bestehende geradlinige Wegeverbindung auf das Vorhabengrundstück in Verlängerung der nördlichen, überdachten Passage.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Vorhabensbereich

Das Grundstück Halemweg 17/19 ist im Bestand mit einem fünfgeschossigen (im Erdgeschoss teilweise aufgeständerten) Gebäude entlang des Halemwegs und mit zwei dahinter senkrecht anschließenden eingeschossigen Bauteilen bebaut.

Der straßenseitige Baukörper weist derzeit eine Höhe von 17,6 m auf. Im obersten Geschoss ist seit 2011 auf etwa 1.000 m² eine Weiterbildungseinrichtung für Pflegekräfte in erweiterten Büroräumen untergebracht. Die übrigen, zunächst ebenfalls für Büronutzungen errichteten Obergeschosse (1.OG – 3.OG) werden seit 2010/11 für altersgerechtes Wohnen in Form von Wohngemeinschaften für Senioren mit Demenz und Pflegebedarf genutzt. Pro Etage ist eine Wohngemeinschaft mit jeweils 12 Einzelzimmern, separaten Bädern/WC, einer Gemeinschaftsküche und anderen Gemeinschaftsräumen vorhanden; die Betreuung und Pflege der Bewohner übernimmt ein beauftragter ambulanter Pflegedienst.

Das Erdgeschoss beherbergt (gebäudeübergreifend) einen Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rund 650 m² im Norden sowie weitere kleine Ladengeschäfte bzw. Gewerbeeinheiten (Fahrschule, Bäcker, Pizzalieferdienst...) im Süden. Dazwischen befindet sich ein vom Straßenraum aus zugänglicher Durchgang, d. h. das Erdgeschoss ist in diesem Bereich derzeit als Luftgeschoss ausgebildet. Am südlichen Ende des Baukörpers entsteht durch einen Rücksprung des Gebäudes im Erdgeschoss (um rund 5 m) eine Art Arkade, die zum Parken genutzt wird.

Die Bestandsbebauung ist Teil des Denkmalensembles „Wohnsiedlung Charlottenburg Nord“ und wurde 1959 - 1960 vom Architekten Norman Braun errichtet. Es handelte sich ursprünglich um eine flache Atriumanlage mit vormals 20 Läden und gärtnerisch gestaltetem Innenhof. Das ursprünglich nur zweigeschossige Gebäude am Halemweg

wurde 1990 bis zur heutigen Höhe aufgestockt, weitere Umbaumaßnahmen (Errichtung eines Aufzugs, Anlage einer Dachterrasse) erfolgten im Zuge der Umnutzung im Jahr 2010. Auch die rückwärtigen Gebäudeteile wurden mehrfach vergrößert/verlängert und der dazwischenliegende Passagenbereich umgestaltet. Heute ist er komplett versiegelt.

Durch die umfangreichen Umbaumaßnahmen sind große Teile der bauzeitlichen Substanz und die ursprüngliche Kubatur der Baukörper verloren gegangen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist der Erhalt des Einkaufszentrums in seiner heutigen Form daher als nachrangig zu betrachten.

Das (ehemalige) „Einkaufszentrum“ erstreckt sich auch auf das nördlich angrenzende Nachbargebäude. Dort sind im Erdgeschoss der Gebäudezeile („Weberhaus“ s.u.) weitere Ladengeschäfte bzw. Gewerbeeinheiten entlang einer überdachten Passage vorhanden. Die ursprüngliche vorhandene direkte Verbindung zu den Ladengeschäften auf dem Vorhabengrundstück besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr.

Mittlerweile prägen überwiegend niedrigpreisige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote den Standort und er erfüllt mit seinem stark eingeschränkten Einzelhandelsortiment derzeit nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs für die umliegenden Wohnquartiere.

(Kunden-)Stellplätze sind einerseits auf dem Grundstück selbst, westlich und südlich des Gebäudeensembles, sowie auf einem bezirkseigenen Parkplatz am Halemweg nördlich des Grundstücks vorhanden.

Die Anfahrt der Stellplätze auf dem Grundstück erfolgt über einen halböffentlich gestalteten und genutzten Zufahrtsweg südlich des Gebäudes, der außerdem die Erschließung eines westlich angrenzenden achtgeschossigen Wohnhauses mit vorgelagerter Stellplatzanlage sicherstellt und eigentumsrechtlich Bestandteil dieses Nachbargrundstücks Halemweg 13 /15 (Flurstück 36/24) ist.

Über die Zufahrt wird auch ein Teil der Anlieferungen für die Ladengeschäfte im südlichen Gebäudeflügel (z.B. Pizza-Service) abgewickelt. Die Anlieferung des Discounters erfolgt dagegen über eine straßenbegleitende Lieferzone am Halemweg, wo Montag bis Freitag von 8.00 bis 16.00 Uhr ein eingeschränktes Halteverbot am westlichen Straßenrand gilt. Die Waren werden mittels Paletten auf Hubwagen bzw. Rollcontainern zum Anlieferbereich am nordöstlichen Ende des Gebäudes (zwei zum Halemweg hin ausgerichtete Türen mit dahinter gelegenem Lastenaufzug im Gebäude) gebracht.

Bebauung und Nutzung der Nachbargrundstücke

Das westlich angrenzende achtgeschossige Wohnhaus mit vorgelagerter Stellplatzanlage auf dem Grundstück Halemweg 13 -15 befindet sich in einer Entfernung von rund 22,5 m zur Grundstücksgrenze und verfügt nicht über Balkone oder Loggien in Richtung

der geplanten Neubebauung. Die (variierende) Gebäudehöhe liegt überwiegend bei knapp 58 m über NHN, zwei Treppenhaustürme erreichen eine Maximalhöhe von 60,3 m über NHN.

Ebenfalls acht Geschosse und eine Höhe von 59,1 m über NHN weist die nördlich angrenzende denkmalgeschützte Wohnzeile des Architekten Werner Weber („Weberhaus“) auf. Die zum Vorhabengrundstück ausgerichtete Schmalseite des Gebäudes (Südseite) verfügt über Fenster und Loggien in etwa 15 m Abstand zur Grenze des Vorhabengrundstücks. Ein vorgelagerter eingeschossiger Gebäudeteil reicht bis fast an die Grenze heran, beherbergt aber nur Funktions- und Nebenräume eines Restaurants. Auch die übrigen Erdgeschosszonen der Wohnzeile und zwei der Passage angegliederte (und somit vortretende), eingeschossige Bauteile werden gewerblich genutzt (Ladengeschäfte, Fahrschule u.ä.).

In Richtung Halemweg ist dem Gebäude eine öffentliche Stellplatzanlage mit rund 40 Stellplätzen vorgelagert, die durch eine Baumreihe und einen angrenzenden Grünbereich abgeschirmt wird.

Der südlich an das Vorhabengrundstück bzw. die Zufahrt angrenzende Bereich mit den Zugangsbauwerken des U-Bahnhofs Halemweg ist Bestandteil einer neu ausgebauten Grünverbindung in Verlängerung des Popitzwegs. Neben einer grundlegenden Neugestaltung der Wegeverbindungen, wurde hier kürzlich die Neuanlage von Aufenthaltsbereichen und einer Ballspielfläche (20 x 12 m mit Ballfangzaun) fertig gestellt; etwas weiter westlich befindet sich seit dem Frühjahr 2021 ein neuer 1.880 m² großer Kinderspielplatz.

Der Bahnhof selbst wurde barrierefrei ausgebaut und dafür mit einer Aufzugsanlage und einem zweiten Ausgang versehen. Das Eingangsgebäude wurde grundlegend erneuert und es wurden zusätzliche Abstellanlagen für Fahrräder ergänzt. Der Abstand des Eingangsgebäudes der U-Bahn und des neuen Bolzplatzes zur Grundstücksgrenze des Vorhabens beträgt 8 – 9 m.

Das weitere Umfeld des Vorhabengrundstücks ist geprägt durch die aufgelockerte Ursprungsbebauung der Siedlung Charlottenburg Nord mit mehrgeschossigen Wohnzeilen und einem hohen Grünflächenanteil.

Östlich des Halemwegs grenzen ausgedehnte Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sport, Stadtteilzentrum mit Bürgeramt, Bibliothek, Jugendklub) an und markieren – zusammen mit den Versorgungsbetrieben westlich der Straße und dem Kirchenstandort südwestlich der Einmündung Toeplerstraße/Halemweg – das Gebietszentrum.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück (Flurstück 32/156) befindet sich in privatem Eigentum der Vorhabenträgerin - der Projekt Halemweg 17-19 Berlin GmbH.

Das Nachbargrundstück Halemweg 13/15 (Flurstücke 36/24 und 36/25), über das – bereits in der Bestandssituation – die Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen des

Vorhabenbereichs erfolgt, befindet sich im Eigentum einer großen deutschen Wohnungsgesellschaft.

Die angrenzende Straßenverkehrsfläche ist Eigentum des Landes Berlin.

II.1.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über den Halemweg erschlossen. Die Erreichbarkeit der rückwärtigen – heute durch eine Stellplatzanlage genutzten – Grundstücksflächen erfolgt über die bereits benannte südlich angrenzende Zufahrt des Nachbargrundstücks Halemweg 13/15. Die uneingeschränkte Mitnutzung dieser zum angrenzenden Wohngebäude führenden Zufahrt (Flurstück 36/24 der GSW Immobilien AG) ist über eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit abgesichert.

Über den nahegelegenen Siemensdamm und den Heckerdamm besteht ein guter Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz. Auch die schnell erreichbaren Autobahnanschlüsse (BAB 100 – Stadtring und BAB 111) tragen zur hohen Erschließungsgunst für den Kfz-Verkehr bei.

Der Halemweg selbst ist eine großzügig dimensionierte Erschließungsstraße mit vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung. Auf der Basis einer im November 2021 durchgeführten 24-Stunden-Verkehrszählung wurde eine werktägliche durchschnittliche Verkehrsstärke (DTVW) von insgesamt rund 2.000 Kfz ermittelt.

Der Halemweg verfügt über eine 9 m breite asphaltierte Fahrbahn und einen gepflasterten Senkrechtparkstreifen auf der Ostseite. Das Längsparken am westlichen Fahrbahnrand wird zugunsten von Liefervorgängen der angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zeitlich beschränkt: montags bis freitags gilt hier von 8.00 bis 16.00 Uhr ein eingeschränktes Halteverbot.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet sehr gut erreichbar. Der unmittelbar südlich vom Vorhabengrundstück gelegene U-Bahnhof Halemweg (U 7) stellt eine schnelle Verbindung zur Innenstadt her, zwei U-Bahnstationen entfernt befindet sich der U-, S- und Regionalbahnhof Jungfernheide mit vielfältigen Umsteigemöglichkeiten. Zwei Buslinien (123, N7) mit Haltestellen am U-Bahnhof und im Einmündungsbereich Toeplerstraße/Halemweg ergänzen das ÖPNV-Angebot.

Für Zufußgehende sind im Halemweg beidseitig ausreichend breite Gehwegbereiche vorhanden, der Radverkehr kann aufgrund der geringen Verkehrsbelastung über die Fahrbahn abgewickelt werden.

Im Halemweg verläuft auf Höhe des Vorhabenbereichs – zwischen der Toeplerstraße und dem Heilmannring – eine Ergänzungsrouten des Berliner Radverkehrsnetzes. Nördlich der Toeplerstraße gehört der Halemweg zum Radvorrangnetz.

In Ost-West-Richtung steht als straßenunabhängige Verbindung der Grünzug in Verlängerung des Popitzwegs für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

In der Umgebung des Vorhabengrundstücks befinden sich – gut fußläufig erreichbar – zahlreiche Standorte der sozialen Infrastruktur, darunter auch eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten sowie ein neu errichteter Kinderspielplatz unmittelbar südlich des Vorhabengrundstücks.

Eine im Bebauungsplanverfahren ansonsten übliche differenzierte Auseinandersetzung mit der bestehenden Versorgungssituation im Bereich der Kita- und Grundschulplätze ist vorliegend entbehrlich, da im Rahmen des Vorhabens (neben gewerblichen Nutzungen) ausschließlich die Errichtung von altersgerechten Wohnungen und Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz und Pflegebedarf vorgesehen ist und insofern keine zusätzlichen Bedarfe an kinderspezifischen Wohnfolgeeinrichtungen entstehen. Dies betrifft auch die Versorgung mit Kinderspielplätzen.

Bei der Versorgung mit Grünflächen wird in Berlin generell unterschieden zwischen „wohnungsnahen“ und „siedlungsnahen“ Grünflächen. Grünanlagen, die in einem Einzugsbereich von 500 Metern im unmittelbaren Wohnumfeld liegen, gelten als wohnungsnah und haben eine große Bedeutung für weniger mobile Personen wie Kinder, ältere oder behinderte Menschen und eignen sich auch für die Feierabenderholung.

Der südlich vom Vorhabengrundstück gelegene Grünzug Popitzweg – Halemweg erfüllt im Hinblick auf Flächengröße und Erreichbarkeit die Kriterien einer wohnungsnahen Grünfläche und auch der Volkspark Jungfernheide gilt mit einer Entfernung von rund 300 m (Luftlinie) als wohnungsnah. Aufgrund seiner Größe stellt der Volkspark gleichzeitig eine gut fußläufig erreichbare siedlungsnah Grünfläche mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten dar. Als „siedlungsnah“ gelten Grünanlagen über 10 ha im Einzugsbereich von – je nach Größe der Anlage – 1.000 bzw. 1.500 Metern.

Durch die Nähe der benannten Grünanlagen werden die Baublöcke zwischen dem Heckerdamm und dem Grünzug Popitzweg – Halemweg hinsichtlich ihres Versorgungsgrades mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen 2020 im digitalen Umweltatlas der besten von vier möglichen Kategorien (> 6 m² je Einwohner = „versorgt“) zugeordnet.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Für die medientechnische Erschließung der Neubebauung stehen die Ver- und Entsorgungsanlagen im Zuge des Halemwegs zur Verfügung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Leitungstrassen jeweils ausreichend dimensioniert sind, um auch die zusätzlichen Geschossflächen auf dem Vorhabengrundstück mitversorgen zu können. Das Gebiet liegt im Bereich der Fernwärmeversorgung.

Hinsichtlich der Entwässerung liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Trennkanalisation, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden in zwei voneinander getrennten Kanalisationsnetzen abgeleitet.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind nach Auskunft der Berliner Feuerwehr als Grundsatz maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min über eine Dauer von 2 Stunden erforderlich.

II.1.7 Denkmalschutz

Baudenkmale und Denkmalbereich

Die Wohnsiedlung Charlottenburg Nord steht unter der Obj.-Dok.-Nr. 09040505,T als Denkmalbereich (Gesamtanlage) unter Schutz. Sie zählt aber nicht – wie die angrenzende historische Siemensstadt – zum Weltkulturerbe. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs liegt vollständig innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Auch der bauliche Bestand auf dem Vorhabengrundstück, d.h. das ursprünglich zweigeschossige, teils aufgeständerte Gebäude am Halemweg mit seinen beiden sich rückwärtig anschließenden eingeschossigen Bauteilen (Ladenzeilen) unterliegen dem Schutzstatus (Obj.-Dok.-Nr.: 09040505,T,004 – 1959-1960 nach Entwurf von Norman Braun errichtetes Einkaufszentrum).

Da der ursprünglich zweigeschossige Riegel am Halemweg 1989/1990 bis zur heutigen Bauhöhe (5 Geschosse) aufgestockt und die rückwärtigen eingeschossigen Ladenzeilen ebenfalls mehrfach umgebaut und erweitert wurden, sind große Teile der bauzeitlichen Substanz sowie die ursprüngliche Kubatur verloren gegangen. Zu Beginn des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde daher auch vom Landesdenkmalamt (LDA) mitgeteilt, dass der Erhalt des Einkaufszentrums in seiner heutigen Form als nachrangig zu betrachten sei (Schreiben des LDA vom 25.06.2021). Diese Einschätzung wurde im weiteren Verfahren allerdings relativiert.

In jedem Fall ist im Rahmen der Neuplanung der Schutzstatus der Gesamtanlage der Wohnsiedlung und der Umgebungsschutz vorhandener Baudenkmale zu berücksichtigen. Folgende zur Gesamtanlage zugehörigen Baudenkmale befinden sich in der Nähe des Vorhabengrundstücks:

Südlich eine Wohnanlage (Obj.-Dok.-Nr.: 09040505,T,003) (1959-1960) von Hans Scharoun, nördlich ein Wohnhaus mit Laden (Obj.-Dok.-Nr.: 9040505,T,006) (1959-1960) von Werner Weber sowie die Sühne-Christi-Kirche (Obj.-Dok.-Nr.: 09040505,T,017) (1962-1964) von Hans-Rudolf Plarre.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus von Werner Weber weist acht Vollgeschosse und eine Höhe von 59,11 m über NHN auf und das Landesdenkmalamt wies bereits zu Beginn des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf die notwendige Berücksichtigung seines Schutzstatus vor allem in Bezug auf die höhenmäßige Konkurrenzsituation der Neubebauung hin.

Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine archäologischen Fundstellen; Bodendenkmalpflegerische Belange werden mit der Planung nicht berührt. Sollten dennoch Bodenfunde auftreten, gilt für diese zufälligen Funde eine Anzeige- und Abgabepflicht nach § 3 DSchGBln.

II.1.8 Natur und Umwelt

Geologie und Topografie

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs liegt in der Schmelzwasserrinne des Warschau-Berliner Urstromtals. Im Verlauf der eiszeitlichen Entwicklung wurden in der Spreeniederung ausgedehnte Talsande abgelagert, die zum Teil von Geschiebemergel unterlagert sind. Teilweise sind organischen Schichten (i. d. R. Torf über Mudde) eingelagert. Der geologische Untergrund ist heute stark anthropogen überformt.

Ende 2022 durchgeführte Baugrunduntersuchungen (punktuelle Bohrungen und Rammsondierungen) bestätigen einen Bodenaufbau aus Fein- und Mittelsanden unter einer 2,0 bis 2,4 m starken Auffüllung bestehend aus Sand mit unterschiedlichen Beimengungen an Bauschuttresten.

Das Vorhabengrundstück liegt größtenteils auf einer Höhe von 33,3-33,5 m über Normalhöhennull (NHN); dies entspricht auch der Höhenlage des angrenzenden Gehwegs am Halemweg. Die Parkplatz-Zufahrt am U-Bahnhof befindet sich ebenfalls auf Gehwegniveau. Das nördlich angrenzende Wohngebäude mit der vorgelagerten Ladenpassage liegt etwa 34,1 m über NHN, d.h. rund 60-70 cm höher. Der Geländeversprung wird an der Grundstücksgrenze im hinteren Bereich durch eine Böschung und eine kleine Fußgängerrampe unmittelbar am Gebäude aufgefangen, die übrige Grundstücksgrenze ist grenzständig bebaut.

Böden, Versiegelung und Bodenbelastungen

Das Grundstück ist nahezu komplett versiegelt (99 % Versiegelungsgrad) und die voraussichtlich vorherrschenden Bodengesellschaften der Siedlungsfläche auf Talsand bzw. zum Teil auf Aufschüttung (Pararendzina + Lockersyrosem + Regosol) werden im Umweltatlas Berlin als regional häufig eingestuft.

Die Böden werden deshalb hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit im Umweltatlas der niedrigsten Schutzkategorie (geringe Schutzwürdigkeit – Böden ohne besondere Anforderungen) zugeordnet, d.h. es gibt keine über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinausgehenden Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes.

Ein Altlastenverdacht aufgrund früherer Nutzungen besteht für das Vorhabengebiet nicht und das Grundstück ist auch nicht im Bodenbelastungskataster registriert.

Im Rahmen der 2022 vorgenommenen Baugrunduntersuchungen wurden die entnommenen Bodenproben bezüglich vorhandener Belastungen mit Schadstoffen analysiert (orientierende Altlastenuntersuchung) und im Hinblick auf die Wiederverwendung von Bodenaushub eine Zuordnung nach LAGA vorgenommen. Demnach ist aufgrund der überwiegenden Einstufung zu den Zuordnungswerten Z1.1, Z1.2 und Z2 ein Wiedereinbau unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen möglich. Punktuell ist der Bodenaushub aufgrund eines erhöhten Sulfat-Gehaltes (im Bereich einer Mischprobe > Z2) als Abfall zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

Da das gesamte Innenstadtgebiet von Berlin im 2. Weltkrieg Bombenangriffen ausgesetzt war, ist eine Belastung des Bodens durch Kampfmittel auch im Plangebiet möglich. Die zuständige Ordnungsbehörde erteilt keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung.

Eine präventive Untersuchung (Kampfmittelsuche) vor Baubeginn liegt im Interesse und in der Verantwortung des Bauherrn.

Grundwasser, Niederschlagswasser

Der Umweltatlas Berlin weist für das Plangebiet einen Grundwasserflurabstand von 3,0 bis 4,0 m unter der Geländeoberkante (GOK) aus. Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) wird mit etwa 31,1 m über NHN angegeben.

Durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet und die dadurch bedingte Ableitung der Niederschlagswässer in die Kanalisation, übersteigt die Einleitmenge den „natürlichen“ Gebietsabfluss im Bestand um ein Vielfaches.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

Klima, Lufthygiene

Der Umweltatlas Berlin stellt die thermische Situation der Siedlungsflächen im Ortsteil als „weniger günstig“ (Kategorie 3 von 4 in der Hauptkarte Planungshinweise Stadtklima 2015) dar. Zugunsten des Stadtklimas werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation als notwendig erachtet. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen für die Fläche selbst und angrenzende Flächen führen.

Dem südlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grünzug entlang der U-Bahntrasse wird eine besonders wichtige klimaökologische Funktion als Ausgleichsraum zuerkannt und daher erfolgt eine Einstufung in die höchste Kategorie der Schutzwürdigkeit.

Arten und Biotope

Das Grundstück ist vor allem aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Einzelhandelsstandort mit großflächigen Wege- und Befahrflächen derzeit nahezu vollständig versiegelt (99 % Versiegelungsgrad). Im Umweltatlas werden die Flächen zwischen Toe-

plerstraße und dem Grünzug entlang der U-Bahntrasse als Biotoptyp „Zeilenbebauung“ (Biotop-Code 12240) klassifiziert. Ihnen wird kein Biotopwert zuerkannt bzw. es wird kein Konfliktpotential gesehen.

Die einzigen Vegetationsbestände bildeten bisher die Reste einer Alleebaumreihe entlang der südlichen Zufahrt zum Grundstück Halemweg 13/15 (d. h. knapp außerhalb des Vorhabenbereichs), deren Kronen deutlich in den Geltungsbereich hineinragten sowie eine niedrige Hecke entlang der westlichen Grenze zu diesem Nachbargrundstück, die die jeweils zum Grundstück gehörigen Stellplatzanlagen voneinander trennt.

Bei den Bäumen unmittelbar südlich der Grenze zum Vorhabengrundstück handelte es sich um eine alleinstehende und fünf nahe nebeneinanderstehende Pappeln, die aufgrund ihrer Stammumfänge (> 2 m) alle den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung unterliegen bzw. unterlagen. Mit Ausnahme der westlichen, alleinstehenden Pappel wurden die anderen fünf Bäume mittlerweile gefällt. Ihr Erhaltungszustand war beeinträchtigt (Schadstufe 2) und vom zuständigen Grünflächenamt wurde eingeschätzt, dass sie nicht zu erhalten sind. Eine vom Eigentümer des Grundstücks Halemweg 13-15 beantragte Fällgenehmigung wurde mit Schreiben vom 12.06.2023 unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren erteilt.

Weitere Laubbäume befinden sich im öffentlichen Straßenraum und auf den nördlich und westlich angrenzenden Grundstücken. Bei einzelnen Bäumen sind bereits planungsbedingte Schnitarbeiten erfolgt; weitere Schnittmaßnahmen sind ggf. erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen im Geltungsbereich zu vermeiden, wurde in den Jahren 2021 und 2022 durch ein Sachverständigenbüro eine Artenschutzuntersuchung erstellt (Terasa Artenschutzuntersuchung, 2022).

Dabei wurden die Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück und insgesamt 30 Bäume im näheren Umfeld des Grundstücks auf geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen hin untersucht. Darüber hinaus wurde auf Hinweise zum Vorkommen xylobionter Käfer geachtet.

Ein zu berücksichtigendes Vorkommen weiterer geschützter Arten, z. B. Reptilien, Amphibien, kann aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

An den Bestandsgebäuden wurden insgesamt neun Niststätten von Haussperlingen aufgefunden. Hinweise auf eine ehemalige oder aktuelle Nutzung vorhandener für Fledermäuse geeigneter Spaltenstrukturen an den Gebäuden gab es nicht.

An drei der insgesamt 33 untersuchten Bäume im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks wurden potentielle Nist- und Quartierstrukturen für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse festgestellt.

Als Ersatz für die abriss- und umbaubedingt künftig entfallenden Niststätten von Gebäudebrütern wurden durch den Vorhabenträger Anfang 2023 neun Koloniebrüterkästen für Sperlinge am verbleibenden Bestandsgebäude aufgehängt (CEF-Maßnahme – siehe Kapitel III.1.1). Im Anschluss daran wurden die ursprünglichen Niststätten auf einen aktuellen Besatz hin durch einen Sachverständigen überprüft und danach fachgerecht verschlossen.

Von den drei aufgefundenen Bäumen mit Habitatstrukturen werden zwei von der Planung nicht beeinträchtigt. Beim dritten Baum (Silberahorn) wurde bei einer Detailbegutachtung keine Eignung des Astlochs als Niststätte oder Fledermausquartier festgestellt und die Struktur im Rahmen von Baumpflegemaßnahmen entfernt.

Mit den durchgeführten Maßnahmen wird sichergestellt, dass weiterhin geeignete Niststätten bzw. Ruhequartiere (sogar über den bisherigen Umfang hinaus) auf dem Vorhabengrundstück zur Verfügung stehen und es zu keiner zeitlichen Lücke im Fortpflanzungsgeschehen der Tiere kommt.

Immissionsbelastungen

Aufgrund einer ausreichenden Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen (Autobahnen BAB 100 und 111 sowie Siemensdamm) sind die derzeitigen Belastungen durch Verkehrslärm am Standort nach der vorliegenden Datenlage vergleichsweise gering. Die „Strategische Lärmkarte“ im digitalen Umweltatlas weist für das Bestandsgebäude wegen seiner ehemals ausschließlich gewerblichen Nutzung keine Fassadenpegel aus. In der Rasterlärmkarte 2022 für den Gesamtverkehrslärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) werden Teilflächen des Vorhabengrundstücks der Kategorie >55 – 59 dB(A) zugeordnet, bei den übrigen Flächen liegt die Belastung darunter. Da der Halemweg zum Nebenstraßennetz gehört, ist seine Verkehrs(lärm)belastung in dieser Betrachtung noch nicht enthalten, aber vergleichsweise gering.

Im Zuge der bebauungsplanbegleitend erstellten schalltechnischen Untersuchungen werden die auf den Standort künftig einwirkenden verkehrlichen Schallimmissionen - auch unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Verkehrsprognosen für das Hauptstraßennetz - detailliert ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Berechnungen für das Prognosejahr 2030 können dem Kapitel IV.5 entnommen werden.

Neben Verkehrslärmbelastungen ist das Plangebiet auch Schallimmissionen angrenzender Spiel- und Sportanlagen östlich des Halemwegs sowie dem Anlagenlärm des vorhandenen Einzelhandelsstandorts (vor allem durch Lieferverkehre und erforderliche haustechnische Anlagen) ausgesetzt. Darüber hinaus wurde südlich des Vorhabengrundstücks im Mai 2024 in geringer Entfernung von nur 8-9 m ein weiterer Bolzplatz in Form eines Bolzplatzes mit Fangzaun errichtet.¹

¹ Ballspiel- und Bolzplätze, die auch der spielerischen und sportlichen Betätigung von Jugendlichen und Erwachsenen dienen, unterfallen nicht der Privilegierung nach § 22 Abs. 1a BImSchG, wonach Kinderlärm als sozialadäquat einzustufen und insofern hinzunehmen ist.

Diese auf den Standort einwirkenden Immissionen durch Gewerbe- und Freizeitlärm werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls gutachterlich berechnet und beurteilt und mit den sich daraus ergebenden Schutzanforderungen für die Neubebauung im Kapitel IV.5 ausführlich dargelegt.

Aufgrund der südlich verlaufenden U-Bahntrasse wurden auch die auf das Vorhaben Grundstück einwirkenden Erschütterungsimmissionen des unterirdischen Bahnverkehrs durch einen Sachverständigen untersucht (siehe ebenfalls Kap. IV.5).

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die landesplanerischen Festlegungen des LEPro 2007 vom 15.12.2007 (GVBl S. 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 3 ROG ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des integrierten Landesentwicklungsplans (LEP HR) und der Regionalpläne.

Für das Plangebiet sind vor allem folgende Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung (§ 5 LEPro 2007) von Bedeutung:

- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben;
- es sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben;
- der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sichergestellt werden.

Die benannten Ziele der Siedlungsentwicklung werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Es handelt sich um einen innerstädtischen, durch den ÖPNV bestens erschlossenen Standort, der u. a. die Aufwertung eines bestehenden Nahversorgungszentrums zum Inhalt hat.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 1.07.2019 (Land Berlin: GVBl. S. 294) konkretisiert die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Hauptstadtregion.

Gemäß Festlegungskarte 1 zum LEP HR befindet sich der Vorhabenbereich im Gestaltungsraum Siedlung, in dem den Kommunen ein großer Spielraum an Binnendifferenzierung zusteht. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier quantitativ nicht begrenzt, auch die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht beschränkt. Es gilt der Vorrang der Innenentwicklung, wobei eine Funktionsmischung entsprechend der Vorgaben des Zentrale-Orte-Systems anzustreben ist (Ziel 3.4, 5.2, Grundsatz 5.1). Im Stadtgebiet von Berlin können aufgrund ihrer Einstufung als Metropole jegliche Funktionen angesiedelt werden (Ziel 3.4). Dabei sollen bestehende Freiräume erhalten und entwickelt werden (Grundsatz 6.1).

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5.01.2024 (ABl. S. 5), stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE als Teil einer ausgedehnten Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) zwischen der Jungfernheide/Heckerdamm und dem Siemensdamm dar.

Bauflächen sind im FNP dann als Wohnbauflächen dargestellt, wenn sie überwiegend für Wohnzwecke (einschließlich wohnungsbezogener Grundversorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und örtlicher Grünflächen) genutzt werden bzw. werden sollen oder, bei bestehenden Gemengelagen, wenn die Wohnfunktion gestärkt werden soll.

Den vier Typen von Wohnbauflächen des FNP sind als ein Strukturmerkmal Dichtestufen zugeordnet. Diese GFZ-Angaben (W2: GFZ bis 1,5) sind Obergrenzen des jeweiligen Strukturtyps. Bezogen auf die tatsächlich festzusetzenden Baugebiete sind die Dichtestufen grundsätzlich als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten, um den gewünschten Strukturtyp entwickeln zu können. Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, bleiben davon unberührt, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt.

Westlich des Halemwegs schließen sich Gemeinbedarfsflächen für Schul- und Sporteinrichtungen an. Darüber hinaus ist unmittelbar südlich des Vorhabenbereichs die dortige U-Bahnlinie (U7) mit unterirdischem Bahnhof dargestellt.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des gekennzeichneten Vorranggebiets Luftreinhaltung und außerhalb des gekennzeichneten Weltkulturerbebereichs der historischen Siemensstadt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach dem sog. Entwicklungsgebot ist gefordert, dass ein Bebauungsplan die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans planerisch fortschreibt und in Form von verbindlichen Festsetzungen konkretisiert, wobei dies unter Inanspruchnahme einer

gewissen gestalterischen Freiheit erfolgen kann. Zulässig sind hierbei nach den Erläuterungen zum FNP sowie nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch Abweichungen, wenn sie sich aus dem Übergang in die konkrete Planungsstufe rechtfertigen, i. d. R. Flächen von weniger als 3 ha umfassen (= Darstellungsschärfe des FNP) und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. Flächenmäßig umfasst das Plangebiet mit rund 3.000 m² nur rund ein Zehntel des Schwellenwertes für die Darstellungsschärfe des FNP von 3 ha.

Die geltenden „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin“ (AV FNP vom 20.07.2021) legen hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde. Demnach sollen aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (hier W2) vorrangig Wohngebiete entwickelt werden.

Die vorhabenkonkreten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs zur Art der baulichen Nutzung sichern einen hohen Anteil an Wohnungen für besondere Bevölkerungsgruppen sowie wohnungsbezogene Folgeeinrichtungen in Form eines Nahversorgungszentrums. Diesbezüglich wird auch in den Ausführungsvorschriften hervorgehoben, dass die Nutzung zu Wohnzwecken – die einer Darstellung als Wohnbaufläche zugrunde liegt – auch die wohnungsbezogenen Grundversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen umfasst. Insofern wird mit den beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprochen.

Dass hier auf die Festsetzung von Baugebieten gemäß BauNVO verzichtet wird und stattdessen in den textlichen Festsetzungen die Arten zulässiger Nutzungen konkret angegeben werden, ist rechtlich zulässig und bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen üblich, da für diese Pläne gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben keine Bindung an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB besteht.

Weil das geplante Vorhaben dabei keinen großflächigen Einzelhandel zulässt und auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente vorgibt, steht die Planung auch nicht im Widerspruch zur Zentrenstruktur des FNP. Die Standortentwicklung als Nahversorgungszentrum entspricht wiederum dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf.

Gemäß den Erläuterungen der AV FNP stellt die den Wohnbauflächen W2 zugeordnete GFZ bis 1,5 eine Obergrenze für diesen Strukturtyp dar. Gleichzeitig wird aber ausgeführt, dass die Dichtestufen bezogen auf die tatsächlich festzusetzenden Baugebiete grundsätzlich als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten sind, um den gewünschten Strukturtyp entwickeln zu können. „Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, bleiben davon unberührt, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt.“

In diesem Sinne ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf auf einer Teilfläche innerhalb der dargestellten W2-Wohnbaufläche eine über die GFZ von 1,5 hinausgehende höhere bauliche Dichte, um das Quartierszentrum der Wohnsiedlung funktional und städtebaulich zu stärken. Da die erhöhte bauliche Dichte nur das Quartierszentrum und eine Fläche von rund einem Zehntel der Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplanes (3,0 ha) betrifft, bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt und im Gesamtgefüge der Charakter einer Wohnbaufläche des Typs W2 weiterhin gewahrt.

Die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

II.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.06.2016 (ABl. S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben und ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen.

Das LaPro stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung/ Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs und sein unmittelbares Umfeld werden in den vier thematischen Programmplänen und in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Programmplan stellt das Plangebiet als Teil des Siedlungsgebiets dar. Die Flächen nördlich des Grünzuges Halemweg werden zwar nicht als „Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ eingestuft, befinden sich aber innerhalb eines Vorsorgegebiets Klima, in dem u. a. folgende Ziele gelten:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume und Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und Vermeidung von Luftaustauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung bzw. Profilierung öffentlicher Grünanlagen,
- Erhalt bzw. Neupflanzung von Stadtbäumen und Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs liegt bereits außerhalb des Vorsorgegebiets Luftreinhaltung, das die gesamte Berliner Innenstadt umfasst.

Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs wird dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zugeordnet, in dem folgende planungsrelevante Zielsetzungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen.

Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild ordnet das Plangebiet ebenfalls dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zu, für den u. a. folgende Zielsetzungen und Maßnahmen benannt werden:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Erholung und Freiraumnutzung

In diesem Programmplan wird der Vorhabenbereich im Hinblick auf die Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung als Wohnquartier der Kategorie IV eingestuft. Die Dringlichkeitsstufe IV ist die niedrigste von vier Stufen (I – IV).

Als zielführende Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume werden aufgeführt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen,

- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

In der Begründung zum Landschaftsprogramm werden folgende Größenrichtwerte für Grün- und Spielflächen genannt, die im Rahmen städtebaulicher Planungen anzustreben sind:

| Fläche | Richtwert [m²/Einw.] | Erläuterung |
|----------------------------------|----------------------|--|
| Spielplätze auf Wohngrundstücken | 4 (je WE) | mindestens 50 m², gemäß Bauordnung |
| wohnungsnaher Parkanlage | 6 | im 500 m Gehbereich; Mindestgröße 0,5 ha |
| siedlungsnaher Parkanlage | 7 | a) im ca. 1.000 m Gehbereich, Mindestgröße 10 ha b) im ca. 1.500 m Gehbereich oder ca. 20 min Fahrbereich, Mindestgröße 50 ha |
| Öffentliche Spielplätze | 1,5 | Bruttospielfläche, dies entspricht einer nutzbaren Fläche von 1 m² pro Einwohner entsprechend dem Richtwert des Kinderspielplatzgesetzes |

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. In diesen Bereichen sollen bevorzugt Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht werden, die zur Bewältigung von Eingriffen an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Ausgleichssuchraums, in dem Ausgleichsmaßnahmen prioritär verwirklicht werden sollen.

II.2.4 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themengebieten wie z.B. Wohnen, Soziale Infrastruktur, Verkehr, Gewerbe und Zentren erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

II.2.4.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der neue Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima 2.0) wurde am 20. Dezember 2022 vom Senat beschlossen. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel und ist die konzeptionelle gesamtstädtische Basis, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen.

Im Vordergrund stehen Handlungsansätze mit Blick auf die zunehmende Trockenheit und Hitzebelastung sowie häufigere Starkregenereignisse, die im Zuge künftiger baulicher Entwicklung stärker zu berücksichtigen sind. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ werden explizit Entwicklungen im Umfeld der Haltepunkte des schienengebundenen Personennahverkehrs als aktiver Beitrag zum Klimaschutz unterstützt.

Der StEP Klima enthält keine über allgemeine Ziele und Handlungsansätze hinausgehenden Aussagen für die Standortentwicklung am U-Bahnhof Halemweg.

Generell werden für Neubauten – mit Blick auf die beiden Leitthemen der „hitzeangepassten“ und „wassersensiblen“ Stadtentwicklung – Dach- und Fassadenbegrünung, Erhöhung der Rückstrahlung, Maßnahmen zur Kühlung durch Verdunstung und Regenwassermanagement als geeignete Maßnahmen benannt.

II.2.4.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der StEP Mobilität und Verkehr 2030 wurde am 2.03.2021 als strategischer, verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Zentrale Zielsetzung des StEP MoVe ist es, den Anteil des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) an allen zurückgelegten Wegen von heute 74 % auf 82 % im Jahr 2030 weiter zu steigern und die Stadt durch nachhaltige Mobilitätsangebote lebenswerter, umweltverträglich, klimaschonend und sozial gerecht zu entwickeln.

Die im Rahmen des StEP Verkehr erarbeitete und ständig fortgeschriebene Klassifizierung des übergeordneten Berliner Straßennetzes stellt den Heckerdamm im aktuellen Bestandsplan (Oktober 2023) als ergänzende Straßenverbindung (Stufe IV) dar, während den übrigen Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebiets (Halemweg, Toeplerstraße, Heilmannring...) keine überörtliche Bedeutung zukommt. Im Planungshorizont bis 2030 sind an dieser Einstufung keine Änderungen vorgesehen (Karte „Übergeordnetes Straßennetz – Einstufung 2030“, Stand 01/2023).

II.2.4.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)

Der StEP Wirtschaft 2030 wurde am 30.04.2019 vom Berliner Senat beschlossen. Er zielt darauf ab, die zukünftige gewerbliche Entwicklung Berlins zu steuern und Flächen für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt zu sichern.

Die gesamte Siedlung Charlottenburg Nord befindet sich innerhalb eines im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2030 schematisch dargestellten Vorzugsraums für zusätzliche Flächenangebote innenstadtaffinen Gewerbes. Die räumlich konkreteren Konzeptpläne des StEP treffen aber keine weiteren Aussagen und das Gebiet wird

nicht als produktionsgeprägter Bereich eingestuft. Derzeit erfolgt eine Fortschreibung des StEP Wirtschaft und parallel des StEP Wohnen, um eine abgestimmte Flächenkulisse darzustellen.

II.2.4.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)

Der am 20.08.2019 vom Senat beschlossene StEP Wohnen 2030 ist das zentrale Steuerungsinstrument für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Der StEP Wohnen sieht bis zum Jahr 2030 einen Neubaubedarf von knapp 200.000 Wohnungen, von denen die Hälfte im gemeinwohlorientierten Wohnungsbau entstehen soll.

Um diesen Neubaubedarf zu decken, weist der StEP Wohnen Potenziale an vielfältigen Standorten nach und definiert Schwerpunkträume für den Wohnungsneubau. Auch im Bereich Halemweg werden langfristig aktivierbare Neubaupotenziale gesehen. Im räumlichen Leitbild (Karte „räumliche Schwerpunkte“) ist östlich des U-Bahnhofs Halemweg symbolisch ein Wohnungsneubaustandort der Kategorie „mehr als 200 Wohneinheiten“ dargestellt.

II.2.4.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der StEP Zentren 2030 (Senatsbeschluss vom 12.03.2019) definiert gesamtstädtisch relevante Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung und legt – im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan – das gesamtstädtische System hierarchisch gegliederter Zentren (Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereiche) fest. Außerdem enthält der StEP Zentren stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben und solchen mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Im StEP Zentren 2030 wird der Standort des Einkaufszentrums Siemensstadt am Siemensdamm als dem Plangebiet am nächsten liegendes (Ortsteil-)Zentrum dargestellt.

Eine Darstellung des Einzelhandelsstandortes Halemweg erfolgt dagegen nicht, da der StEP Zentren generell keine Festlegung zu den Nahversorgungszentren trifft. Diese ergänzen die städtischen Zentren auf lokaler Ebene und die entsprechenden Entscheidungen werden auf bezirklicher Ebene getroffen.

Im Zentren- und Einzelhandelskonzept von Charlottenburg-Wilmersdorf (vgl. Kap. II.2.8) wird das Vorhabengrundstück als Bestandteil des potenziellen Nahversorgungszentrums Halemweg eingestuft.

II.2.4.6 Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Zur Steuerung der dynamischen Entwicklung Berlins hat der Senat von Berlin darüber hinaus im Jahr 2014 die BerlinStrategie / Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet und im Jahr 2016 aufgrund der aktuellen Entwicklung in Teilbereichen fortgeschrieben. Die BerlinStrategie benennt inzwischen neun Transformationsräume, die sich in besonderem Maße für den anstehenden Wandel eignen.

Dazu gehört auch der Schwerpunktraum zwischen dem ehemaligen Flughafen Tegel (künftig „Urban Tech Republic“) und der Altstadt Spandau, der dazwischen auch den historischen Teil der Siemensstadt umfasst – nicht aber die vorliegend maßgebliche Siedlungserweiterung der Nachkriegszeit.

Dennoch ist zu erwarten, dass die geplanten Investitionen auch positiv auf die Standortentwicklung im Ortsteil Charlottenburg-Nord ausstrahlen werden.

II.2.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das 2014 eingeführte "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" regelt einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin und verpflichtet die Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge eines geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind sowie zur Errichtung förderfähigen Wohnraums. Derzeit ist die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in der Fassung vom 1.11.2018 anzuwenden und es sind die jeweils aktuellen Kostensätze (zuletzt aktualisiert zum 1. 12.2022) zu berücksichtigen.

Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung, wobei Bestandswohnungen und Planungsrechte für Wohnnutzungen zu berücksichtigen sind. Nach derzeitigem Entwurfsstand beträgt die zusätzliche Geschossfläche für Wohnen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4-79 VE knapp 4.500 m². Damit wird die Schwelle für die Anwendbarkeit des Berliner Modells unterschritten.

Darüber hinaus erscheinen angesichts des angestrebten speziellen Wohnraumangebotes für Senioren, das den Zielen und Grundsätzen des Berliner Modells bereits Rechnung trägt, vor allem Forderungen nach gefördertem Wohnraum nicht gerechtfertigt. Durch die ausschließliche Bereitstellung von seniorenrechtlichen Wohnungen und Wohnflächen für Wohngemeinschaften Demenzkranker und Pflegebedürftiger (ambulant betreutes Wohnen), wird den besonderen Wohnbedürfnissen der vor Ort ansässigen Bevölkerung entsprochen und ein relevanter Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur geleistet. Eine zusätzliche Nachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen sowie öffentlichen Kinderspielplätzen ergibt sich aus dem geplanten Wohnraumangebot nicht.

Die Einschätzung, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vorliegend nicht gegeben sind, wird auch von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Wohnungsbauleitstelle vertreten (Stellungnahme der WBL vom 28.05.2021 und vom 23.03.2023 sowie Schreiben SenSW IIC vom 07.06.2021).

II.2.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen)

II.2.6.1 Lärminderungsplanung (Lärmaktionsplan)

Berlin hat aufgrund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt und seither stetig fortgeschrieben. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten, eine Fortschreibung für die Jahre 2024-2029 wird derzeit erarbeitet. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt.

Der Lärmaktionsplan für Berlin ist eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Seine Darstellungen sind im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), den Lärmindex für die allgemeine Lärmbelastung und
- LN (Nachtlärmindex), die gemittelte Lärmbelastung während der Nachtstunden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren und bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts:
Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts:
Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt (steigendes Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen) und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Aufgrund der Lage des Plangebietes abseits der Hauptverkehrsstraßen ist die Belastung durch Verkehrslärm im Vorhabenbereich vergleichsweise moderat. Bei summarischer Betrachtung (Pegeladdition) der im Rahmen des Lärmaktionsplans untersuchten Verkehrslärmquellen wird das Vorhabengrundstück in der strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht- Raster 2022) überwiegend dem Lärmpegelbereich > 55 - 60 dB(A) zugeordnet. Immissionen des örtlichen Verkehrsnetzes werden in diese Lärm-berechnungen generell nicht einbezogen.

Zur Beurteilung der künftigen Verkehrslärmbelastungen im Vorhabenbereich werden deshalb die Ergebnisse der bebauungsplanbegleitend erstellten Lärmprognose des Schallschutzsachverständigen herangezogen.

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 enthält ein umfassendes Maßnahmenpaket zum Gesundheitsschutz der Bewohner und zur Attraktivitätssteigerung der Stadt. Neben der Fortführung von Maßnahmen, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben, werden neue Handlungsfelder wie die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 - Nachtkonzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr benannt. Für den Standort Halemweg sind die benannten Maßnahmen jedoch nachrangig. Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2024-2029 hat die drei Kernthemen „Städtische Ruhe- und Erholungsräume“, „Tempo 30-Konzept nachts“ und „Lautes Verkehrsverhalten“ zum Gegenstand.

II.2.6.2 Luftreinhalteplan Berlin

Am 23. Juli 2019 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Senat beschlossen. Mit dem neuen Luftreinhalteplan schafft der Senat die Grundlage für weitere Verbesserungen der Luftqualität, um die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit erfüllen zu können. Die Grenzwerte für Partikel PM10 (Feinstaub) konnten seit 2015 eingehalten werden. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen (NO₂) zu vermindern. Dafür sind bzw. waren insbesondere kurzfristig wirksame, lokale Maßnahmen für hoch belastete Straßenabschnitte erforderlich, um die eigentlich schon bis 2010 geforderten Grenzwerte für Stickstoffdioxid einhalten zu können. Die 2019 für acht Straßen angeordneten Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euro-norm 5/V konnten mittlerweile (2021/2022) vollständig aufgehoben werden, die Belegung einzelner Straßenabschnitte mit einer ganztägigen Höchstgeschwindigkeit von Tempo-30 zur Luftreinhaltung wurde dagegen ausgeweitet und umfasst mittlerweile 33 Strecken mit insgesamt rund 20 km Länge. Die Hauptverkehrsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind aber nicht Bestandteil der Tempo-30-Strecken des Luftreinhalteplans.

Als stadtweit wirkende Maßnahmen im Bereich Mobilität und Verkehr sieht die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans u.a. eine Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt, eine Nachrüstung bzw. Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, die Förderung sauberer Fahrzeuge im Wirtschaftsverkehr, einen Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie Maßnahmen zur Förderung des ÖPNV, Fuß- und Radverkehrs vor. Darüber hinaus sind Maßnahmen in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschiffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeerzeugung/-versorgung, Industrie und Gewerbe sowie Raum- und Stadtplanung geplant.

Aus dem Handlungsfeld Stadtplanung sind für das Plangebiet u.a. die folgenden Maßnahmen relevant:

- Erhalt und Schaffung einer guten Frischluftversorgung der dicht bebauten innerstädtischen Gebiete,
- Erhalt und Schaffung guter Ausbreitungsbedingungen besonders für verkehrsbedingte Luftschadstoffe (z.B. Vermeidung von 'Straßenschluchten'),
- verkehrsarme Stadtstrukturen (u.a. kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss),
- Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden und saubere Energieversorgung,
- Erhalt und Pflanzung von Straßenbäumen.

Insgesamt sollen die Belange der Luftreinhaltung in Verfahren der Bauleitplanung mehr Berücksichtigung finden. Insofern sind die aus der geplanten Nutzung resultierende gesteigerte Schutzbedürftigkeit vor schädlichen Immissionen sowie die allgemeinen Vorgaben zur Luftreinhaltung zu beachten.

II.2.6.3 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm

Berlin hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2045 klimaneutral zu sein und auf dem Weg dahin bis 2030 seine Treibhausgasemissionen um 70 % gegenüber 1990 zu minimieren. Diese Ziele sind im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) verbindlich festgelegt.

Zentrales Instrument zur Erreichung der Klimaziele ist das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) von 2018. Das BEK umfasst eine Vielzahl von Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels vor allem im Sinne der hitzeangepassten und wassersensiblen Stadt (z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen und eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung bei Neubauvorhaben).

Am 20.12.2022 hat der Berliner Senat die Fortschreibung des Programms für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen. Dabei wurden erstmals Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt.

Im vorliegend relevanten Handlungsfeld Gebäude sollen die CO₂-Emissionen durch klimaneutrale Neubaumaßnahmen, energetische Bestandssanierungen (Reduktion des Energieverbrauchs und des Wärmebedarfs) und die Umstellung auf fossilfreie Energieträger in der Strom- und Wärmeversorgung der Gebäude drastisch reduziert werden.

Eine auf den Klimaschutz ausgerichtete Bauleitplanung soll insbesondere die Möglichkeiten zur planvollen Nachverdichtung aber auch zum Erhalt von Bausubstanz nutzen und damit zusätzliche Versiegelungen vermeiden. Als strategisches Ziel wird eine stadtweite „Netto-Null-Versiegelung“ ausgegeben. Als weitere geeignete Maßnahmen werden der Einsatz von nachhaltigen, klimaschonenden Baumaterialien, etwaige Verpflichtungen zu klimaneutralen Energie- und Mobilitätsformen und ein auf Versickerung fokussiertes Regenwassermanagement angesehen.

Die benannten Klimaschutzaspekte finden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung und es sind Vorgaben in Form von Bebauungsplanfestsetzungen bzw. ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag geplant.

II.2.7 Bereichsentwicklungsplanung

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor.

Im Entwurf des Nutzungskonzepts (Stand Oktober 2007) werden neben dem großflächigen Gemeinbedarfsstandort mit hohem Grünanteil östlich des Halemwegs (Schule, Sport, Kita, Jugend, Gesundheit) auch die Flächen westlich des Halemwegs zwischen Toepler Straße und U-Bhf als Gemeinbedarfsfläche (Kirche und Kita) dargestellt. Dies betrifft insofern auch das Vorhabengrundstück. Im Westen und Norden sowie mittelbar im Süden grenzen Wohngebiete der Stufe W2 an. In Verlängerung des Popitzweges ist ein Grünzug im Verlauf der unterirdischen U-Bahntrasse dargestellt.

Die inhaltlichen Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung sind im Bereich Charlottenburg Nord durch das 2017 verabschiedete integrierte Stadtentwicklungskonzept (s. u.) überholt.

Ein 2021 neu eingeleitetes Verfahren zur Erarbeitung einer Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Bereich der sog. City West ist vorliegend aufgrund der räumlichen Entfernung ohne Belang.

II.2.8 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.8.1 Stadtumbau / Integriertes Stadtentwicklungskonzept Charlottenburg Nord

Charlottenburg-Nord ist seit 2017 Kulisse des Programms Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (Stadtumbau). Das Programm soll in den nächsten Jahren, mit verschiedenen baulichen Maßnahmen zur positiven Veränderung des Stadtteils beitragen.

In einem ersten Schritt wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das ISEK zeigt als Grundlagenkonzept die städtebaulichen Stärken und Schwächen des Stadtteils auf und leitet daraus Entwicklungsperspektiven und konkrete Maßnahmvorschläge ab. Das ISEK wurde vom Bezirksamt beschlossen und dient als Handlungsleitfaden für die Entwicklung des Stadtteils in den nächsten Jahren.

Im ISEK werden vor allem die Entwicklung des Charlottenburger Nordens zu einem attraktiven Wohnstandort im Grünen sowie die Stärkung des Nahversorgungszentrums Halemweg für die ortsnahe Versorgung sowie die Qualifizierung und der Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur als für das vorliegende Bebauungsplanverfahren relevante Ziele der nachhaltigen Erneuerung benannt.

Die im ISEK enthaltenen Projekte und Maßnahmen (s.u.) werden seit 2017 mit Städtebaufördermitteln umgesetzt. Als Voraussetzung dafür beschloss der Berliner Senat am 29. August 2017 die Aufnahme des Gebiets in die Kulisse der Stadtumbau-Förderung gemäß § 171b BauGB.

II.2.8.2 Soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Jungfernheide (Milieuschutz)

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 8. Juni 2021 beschlossen, für das Gebiet „Jungfernheide“ eine Milieuschutzverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin am 22. Juni 2021 ist diese am Tag nach der Verkündung in Kraft getreten.

Die Soziale Erhaltungsverordnung dient dazu, in einem Gebiet aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten und die dortigen Bewohner und Bewohnerinnen vor Verdrängungsprozessen (z.B. durch „Luxussanierungen“, Nutzungsänderungen von Wohnraum zu Gewerbe oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen) zu schützen.

Das Soziale Erhaltungsgebiet Jungfernheide umfasst die Wohnbauflächen zwischen Heckerdamm bzw. Toeplerstraße im Norden, Halemweg im Osten, Siemensdamm im Süden und Jungfernheideweg bzw. ehemalige Trasse der Siemensbahn im Westen und damit auch den Vorhabenbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Im Sozialen Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau (Abriss und Teilabbriss), die Änderung (z. B. Modernisierungsmaßnahmen) oder die Nutzungsänderung baulicher Anla-

gen einer Genehmigung gemäß § 173 BauGB durch das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung. Dies gilt auch, wenn das Vorhaben gemäß Berliner Bauordnung verfahrens- bzw. genehmigungsfreigestellt ist. Die bauliche Änderung gewerblich genutzter Räume und Gebäude sowie der Neubau ist vom sozialen Erhaltungsrecht aber nicht erfasst.

II.2.8.3 Städtebauliches Konzept für das lokale Zentrum Jungfernheide / Halemweg (Projekt im Fördergebiet Charlottenburger Norden)

Die Flächen des Schulkomplexes östlich des Halemwegs werden zurzeit umstrukturiert und die dabei freiwerdenden Flächen bieten Potenziale für den Wohnungsbau; gleichzeitig bestehen aber auch bei anderen Infrastruktureinrichtungen Erweiterungswünsche und Zusatzbedarfe.

Der öffentliche Raum weist erheblichen funktionalen und gestalterischen Aufwertungsbedarf auf: Das Wegenetz innerhalb des Zentrums ist unübersichtlich, Straßen und Parkraum dominieren, attraktive Aufenthaltsorte fehlen.

2019 ließ der Bezirk im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens mit drei beauftragten Planungsbüros deshalb ein städtebauliches Gesamtkonzept für das lokale Zentrum Jungfernheide/Halemweg erarbeiten.

Darin wurden neben zusätzlichen Wohngebäuden und zwei neuen Kitastandorten Möglichkeiten für die Erweiterung des Stadtteilzentrums, der Bibliothek, des Jugendclubs und die Integration von Freizeitsportflächen betrachtet.

Der Siegerentwurf der Büroarbeitsgemeinschaft Studio Schulz Granberg mit bbz Landschaftsarchitekten wurde am 30. September 2020 von der Jury ausgewählt.

Nach dem Leitbild „Urbanität light“ werden darin die Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur entlang eines künftig verkehrsberuhigten Halemwegs gebündelt. Sie sind in entsprechenden Funktionsgebäuden, teilweise mit darüber liegender Wohnnutzung untergebracht und bilden einzelne Hochpunkte aus.

Östlich des Halemwegs sind ein Bildungs- und Kulturzentrum mit Stadtteilbibliothek, Kiezgalerie, Kunstgarten, Musik- und Volkshochschule sowie das Stadtteilzentrum vorgesehen, dahinter sollen Wohngebäude entstehen, die zwischen den versetzt in Nord-Süd-Richtung angeordneten Zeilenbauten ruhige Wohnhöfe mit viel Platz für nachbarschaftliche Aktivitäten ausbilden.

Einkaufsmöglichkeiten werden (bestandsorientiert) nördlich des U-Bahnhofs konzentriert und für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs wird die Unterbringung eines größeren Lebensmittelmarktes und ergänzender Ladengeschäfte in einem eingeschossigen, rückwärtig an den Bestandsbaukörper anschließenden Neubau vorgesehen.

Ein zusätzliches Wohngebäude dahinter, wird aus Richtung Westen erschlossen und ist auf eine Mitnutzung des angrenzenden Parkplatzes (Wohngebäude Halemweg 13-15)

ausgelegt. Im Erdgeschoss sind in Verlängerung der nördlich anschließenden bestehenden Ladenpassage ebenfalls einzelne Ladengeschäfte (mit Zugang aus Richtung Osten) angedacht und eine durchgehende Wegeverbindung zum südlichen Grünzug im Bereich des U-Bahnhofs.

Der heutige öffentliche Parkplatz nördlich des Vorhabengrundstücks soll ebenfalls einer Neubebauung weichen, dort könnte auf Teilflächen ein Gesundheitszentrum entstehen und daneben weitere Aufenthaltsbereiche und Spielflächen bereitgestellt werden.

Der Entwurf bildet die Entscheidungsgrundlage für den Bezirk zur Weiterentwicklung des Zentrums und für die weiteren Planungsschritte.

II.2.8.4 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (Fachuntersuchung von 2020) wird der Einzelhandelsstandort Halemweg als potenzielles Nahversorgungszentrum eingestuft, d.h. er soll zu einem Nahversorgungsstandort mit zentrenergänzenden Nutzungen in wohngebietsintegrierter, zentraler Lage entwickelt werden. Nach Einschätzung der Sachverständigen kann der Standort diese Aufgabe derzeit nur sehr eingeschränkt erfüllen und es wird erheblicher funktionaler und gestalterischer Aufwertungsbedarf gesehen.

Generell sollen in Nahversorgungszentren i. d. R. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur bis unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) zugelassen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 4-79 VE berücksichtigt mit seinen geplanten Festsetzungen die benannten Grundsätze und Zielstellungen.

II.2.8.5 Bezirkliches Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Das bezirkliche Konzept für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels (BAFOK) von August 2022 konkretisiert die gesamtstädtischen Zielsetzungen für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Als inhaltliche Leitthemen werden die wassersensible und die hitzeangepasste Stadtentwicklung benannt und Schwerpunkträume für entsprechende Maßnahmen definiert. Das Vorhabengrundstück befindet sich aber nicht in einem dieser Schwerpunkträume.

Allgemein soll Regenwasser gesammelt und für die Bewässerung von Grünflächen und Straßenbäumen genutzt werden sowie durch Versickerung zur Grundwasseranreicherung beitragen. Eine konsequente Starkregenvorsorge soll dabei helfen, Überflutungsschäden vorzubeugen.

Auch im Hinblick auf eine Minderung der starken Hitzebelastung an Sommertagen (Wärmeinsel-Effekt) soll das Prinzip der Schwammstadt gestärkt und die Kühlwirkung

der Verdunstung über die Vegetation genutzt werden. Als geeignete Maßnahmen der Hitzevorsorge werden insofern Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen aber auch die schattenspendende Wirkung von Bäumen und ein hoher Albedowert von Oberflächen angesehen.

Als weitere Maßnahmen zum Schutz des Klimas benennt das BAFOK die Stärkung einer umweltgerechten Mobilität (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) und in diesem Zusammenhang eine Förderung der Stadt der kurzen Wege.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE ist der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (GVBl. S. 1087). Durch den Text-Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1230 ff.) wurden die städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 (BO 58) hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968 umgestellt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Baunutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 festgesetzt. Als höchstzulässige Nutzungsmaße werden damit bei bis zu drei Vollgeschossen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 ermöglicht; die entsprechende Baumassenzahl (BMZ) beträgt 3,6. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Oktober 1904 für eine hier offenbar seinerzeit geplante Straßenkreuzung entsprechen nicht dem vorhandenen Straßenausbau und verlaufen quer durch die denkmalgeschützte Bestandsbebauung. Sie sind als obsolet anzusehen.

Aus diesem Grund handelt es sich bei den Festsetzungen des Baunutzungsplans um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Baunutzungsplan

Im Westen, Norden und Süden des Vorhabengrundstücks gilt als planungsrechtliche Grundlage weiterhin der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (siehe oben). Die Flächen südlich des Heckerdamms bis fast zum Siemensdamm sind im Baunutzungsplan großflächig als allgemeine Wohngebiete der Baustufe III/3 festgesetzt.

Bebauungspläne VII-63a und VII-63a-1B

Die östlich des Halemwegs unmittelbar an das Vorhabengebiet angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplans VII-63a, dessen Geltungsbereich den gesamten Bereich zwischen Heckerdamm und Grünzug Halemweg umfasst.

Der am 7. Januar 1973 festgesetzte Bebauungsplan VII-63a (GVBl. Nr. 9, S. 224) setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Schulsport, Jugendfreizeitheim, Gesundheitsfürsorgestelle, Stadtbücherei und Kindertagesstätte“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bestimmt.

Der Bebauungsplan VII-63a schaffte seinerzeit die Rechtsgrundlage zur Errichtung des dort bestehenden – derzeit im Umbau befindlichen – Schulkomplexes.

Ein 2016 eingeleitetes Bebauungsplanverfahren (B-Plan VII 63a 1B) für die nördlichen Teilflächen, zielte darauf ab, in Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans, die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung der schulischen Sportanlagen auch für außerschulische Sport- und Spielzwecke zu schaffen und damit bestehende Sportflächendefizite im Bezirk zu mindern.

Der (einfache) Bebauungsplanentwurf VII 63a 1B ruht seit Durchführung der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2016.

Bauvorhaben Schulstandort

Auf dem Grundstück östlich des Halemwegs entsteht seit 2017 der Neubau des Oberstufenzentrums für Sozialwesen (Anna-Freud-Schule) mit einer Dreifach-Sporthalle einschließlich der erforderlichen Sportaußenflächen und Außenanlagen.

Der Neubau erfolgt auf den freigemachten Flächen der ehemaligen Poelchau-Schule, die 2015 an einen anderen Standort gezogen ist. Nach Fertigstellung des neuen Schulgebäudes soll das alte Gebäude der Anna-Freud-Schule ebenfalls abgerissen werden und an seiner Stelle städtische Wohnungen entstehen sowie zusätzliche Infrastrukturbedarfe gedeckt werden (siehe -> „städtebauliches Konzept für das lokale Zentrum Jungfernheide/Halemweg“).

II.2.11 Landschaftspläne

In Charlottenburg-Wilmersdorf werden in drei Teilräumen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in festgesetzten Landschaftsplänen (Text, Karte und Begründung) konkretisiert. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines solchen Landschaftsplans.

II.2.12 Planfeststellungen

Bei dem in unmittelbarer Nachbarschaft südlich vom Vorhabengrundstück liegenden U-Bahnbauwerk (Flurstück 32/155) handelt es sich um eine in Betrieb befindliche, planfestgestellte Bahnanlage. Dort verläuft die U-Bahnlinie U7. Die Station Halemweg befindet sich auf Höhe des Plangebietes. Die Entfernung von der Gleistrasse zur Grundstücksgrenze beträgt etwa 7 bis 8 m, weshalb im Bebauungsplanverfahren Anforderungen an den Schutz baulicher Anlagen vor Erschütterungen zu beachten sind.

Die vom Bahnbetrieb ausgehenden Erschütterungsemissionen wurden im Rahmen einer Fachuntersuchung ermittelt und bewertet (siehe Kapitel IV.5).

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

2017 wurde der Charlottenburger Norden in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (früher „Stadtumbau“) aufgenommen und soll zu einem attraktiven Wohnstandort im Grünen zwischen Weltkulturerbe und Zukunftsstadt weiterentwickelt werden. Neben einem Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, wurde auch die Stärkung des Nahversorgungszentrums Halemweg als ein wesentliches Ziel der nachhaltigen Erneuerung benannt.

Anknüpfend an die zu diesem Zeitpunkt bereits laufenden Umstrukturierungsmaßnahmen der Bildungseinrichtungen östlich des Halemwegs ließ der Bezirk 2019 mit Stadtumbaumitteln ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Infrastrukturstandort und das Nahversorgungszentrum Halemweg erarbeiten. Mit dem Ziel die Quartiersmitte zu stärken, wurden im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens Möglichkeiten für die Erweiterung der Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen, die Integration von Freizeitsportflächen sowie die Unterbringung zusätzlicher Wohngebäude betrachtet. Auch die öffentlichen Flächen, die derzeit stark durch Parkraumangebote geprägt sind, wurden in das Konzept einbezogen.

Ende September 2020 wurde ein Siegerentwurf ausgewählt und als bezirkliche Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung des Zentrums und für weitere Planungsschritte bestimmt. Für den Vorhabenbereich ist im Konzept ein Ersatzneubau für die vorhandenen Einzelhandelsflächen und eine zusätzliche fünfgeschossige Wohnzeile im rückwärtigen Grundstücksteil vorgesehen.

Auf der Basis des Gesamtkonzepts für die Quartiersmitte hat der Vorhabenträger Ende 2020 ein Architekturbüro mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zur Neubebauung des Grundstücks Halemweg 17/19 beauftragt und das Grundstück erworben.

Neben der Weiterqualifizierung der Einzelhandelsflächen stand dabei die Schaffung eines Wohnraumangebotes für ältere, teils pflegebedürftige Menschen im Vordergrund. Anknüpfungspunkt waren die seit 2010/11 in den Obergeschossen des Bestandsgebäudes Halemweg 17/19 vorhandenen drei Wohngemeinschaften für Senioren mit Demenz und Pflegebedarf und die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnungsangeboten in diesem Bereich.

Anfang 2021 wurde der neue Grundstückseigentümer dann beim Bezirksamt mit dem ausgearbeiteten Konzept einer Wohn-, Einzelhandels- und Bürobauung vorstellig.

Der Bezirk begrüßte die beabsichtigte Grundstücksneuordnung und die Zielsetzung der Planung, die Nahversorgungsfunktion am Standort zu stärken und Seniorenwohnungen und -wohngemeinschaften zu errichten.

Da die Erteilung einer Baugenehmigung für das angestrebte Neubauvorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich ist, beantragte der Vorhabenträger im Februar 2021 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Die Vorhabenträgerin plant auf dem Grundstück Halemweg 17/19 umfangreiche Um- und Neubaumaßnahmen, um den Standort als Nahversorgungszentrum aufzuwerten und Wohnraumangebote für Senioren zu schaffen.

Bebauungs- und Freiraumstruktur

Vorgesehen ist ein Ersatzneubau für die funktional nicht mehr tragfähige derzeit zwei-flüglige Ladenpassage, die durch einen durchgehenden eingeschossigen Baukörper mit Einzelhandelsnutzungen ersetzt werden soll. Das denkmalgeschützte straßenseitige Gebäude (in der Projektplanung als Haus 1 bezeichnet) bleibt dabei mit seinen fünf Geschossen erhalten und wird saniert, wobei der Fokus vor allem auf der energetischen Erüchtigung bei gleichzeitiger gestalterischer Aufwertung liegt. Die ursprüngliche Idee einer Aufstockung um zwei weitere Geschosse ist nach Überprüfung der Gebäudestatik nicht möglich und wird nicht weiterverfolgt.

Das neue rückwärtig auskragende eingeschossige Funktionsgebäude (= Erdgeschoss) erhält an seinem hinteren Ende eine aufgesetzte zweigeschossige Zeilenbebauung (Haus 2) und infolge der damit einhergehenden Dreigeschossigkeit bildet der Gebäudekomplex auch in Richtung Westen eine klare Raumkante aus.

Die verbleibende Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils zwischen Haus 1 und 2 soll als Dachgarten gestaltet und den Bewohnern der angrenzenden Seniorenwohngemeinschaften (s. u.) als geschützter Freiraum zur Verfügung gestellt werden.

Durch eine Rücknahme der westlichen Bauflucht kann die bestehende Passarelle des nördlich angrenzenden Weberhauses auf dem Vorhabengrundstück nach Süden verlängert werden. Die grundstücksintern geplante Wegeverbindung schafft einen direkten Zugang zur U-Bahn und zum Grünzug Popitzweg – Halemweg mit seinen Spiel- und Aufenthaltsflächen. Zudem lässt die Wiederherstellung der Durchwegung die ursprüngliche Entwurfsidee der Gebäudegruppe um den U-Bahnhof wieder deutlicher werden.

Der Fußweg wird eine Breite von 3,5 m aufweisen und zu beiden Seiten durch Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen eingefasst.

Die vorgesehenen sieben Baumstandorte dienen dabei auch dem teilweisen Ausgleich für erforderliche Baumfällungen auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück im Bereich des dortigen Zufahrtsweges und berücksichtigen zusammen mit umfangreichen Dachbegrünungen die Belange von Natur- und Klimaschutz.

Nahe der westlichen Grundstücksgrenze zu dem mit einem achtgeschossigen Baukörper bebauten Grundstück Halemweg 13-15 wird ein neues siebengeschossiges Gebäude (Haus 3) entstehen, das in den Obergeschossen Seniorenwohnungen und im Erdgeschoss gewerblich nutzbare Flächen bereitstellt. Die Höhe des Gebäudes wurde zu Beginn des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens von acht auf sieben Vollgeschosse reduziert, um sich mit nunmehr etwa 4,5 m Höhenunterschied dem angrenzenden denkmalgeschützten Weberhaus stadtgestalterisch unterzuordnen.

Die Fassade des Neubaus wird durch Balkone und in Richtung Osten zusätzlich durch zwei Risalite gegliedert.

Analog zum bisherigen Gebäudebestand ist überwiegend eine Bebauung unmittelbar auf oder nahe an den Grundstücksgrenzen geplant. Für die damit einhergehenden Abstandsflächenerstreckungen auf Nachbargrundstücke, die Anordnung von Fenstern in grenzständigen und grenznahen Fassaden sowie weitere nachbarschaftliche Aspekte wurde im Dezember 2022 eine Nachbarschaftsvereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und dem Grundstücksnachbarn geschlossen, die entsprechende Zustimmungen bzw. Duldungen beinhaltet.

Geplante Nutzungen

Die Einzelhandelsflächen sollen funktional und gestalterisch heutigen Anforderungen angepasst und das derzeit eingeschränkte Nahversorgungsangebot ergänzt werden. Neben einer (geringfügigen) räumlichen Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters bietet sich damit die Möglichkeit, durch ergänzende Ladengeschäfte die Funktion des Standorts als lokales Nahversorgungszentrum zu stärken bzw. überhaupt eine zentrale Versorgungsfunktion zu gewährleisten. In einem die Häuser 1 und 2 verbindenden Sockelgeschoss (Erdgeschoss mit insgesamt rund 1.600 m² Geschossfläche) werden künftig der Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m², zwei ergänzende kleinere Ladengeschäfte sowie erforderliche Nebenflächen

des Einzelhandels (Lagerflächen, Sozialräume), die Erschließungskerne für die darüber liegenden Seniorenwohnungen und wohnungsbezogene Nebenflächen wie Müllsammelräume angeordnet. Der Lebensmittelmarkt (als bestehender und künftiger Ankermieter) wird die Schwelle der Großflächigkeit weiterhin nicht überschreiten.

In den Obergeschossen des künftig sanierten straßenseitigen Bestandsgebäudes (Haus 1) bleibt die derzeitige Nutzung durch zwei Seniorenwohngemeinschaften (teils für Demenzkranke und Pflegebedürftige mit einer Betreuung durch ambulante Pflegedienste) bestehen. Die im Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung der Weiterbildungseinrichtung in das Erdgeschoss des rückwärtigen Gebäudes freiwerdenden Räumlichkeiten sollen weiterhin als Büro- und Praxisräume (vorzugsweise durch allgemeine medizinische Angebote wie Ärzte, Physiotherapeuten, ambulante Dienste) genutzt werden. Insgesamt verfügt das Bestandsgebäude in den Obergeschossen über eine Geschossfläche von rund 1.920 m².

Zusätzliche Flächen (ca. 1.130 m² GF) für zwei weitere Seniorenwohngemeinschaften werden in Haus 2 (rückwärtig aufgesetzter Bauteil über dem eingeschossigen Funktionsbau) bereitgestellt. Alle Seniorenwohngemeinschaften verfügen über jeweils 12 Einzelzimmer, Funktions- und Gemeinschaftsräume. An der südlichen Stirnseite von Haus 2 befinden sich vier weitere (kleine) Einzelwohnungen.

In Haus 3 sind insgesamt 66 Seniorenwohnungen in den Obergeschossen geplant. Alle Wohnungen werden barrierefrei ausgebildet, verfügen über 1 bzw. 1,5 Zimmer und – mit wenigen Ausnahmen – über einen Balkon. Im Erdgeschoss ist die Unterbringung der derzeit im straßenseitigen Bestandsgebäude ansässigen Weiterbildungseinrichtung für Pflegekräfte und der ebenfalls bereits ortsansässigen Fahrschule vorgesehen. Das Haus 3 verfügt (einschließlich der Risalite) über eine Geschossfläche von knapp 4.280 m².

Insgesamt ergibt sich durch Neubau und Bestand eine Geschossfläche von rund 8.930 m², dies entspricht bezogen auf das 3.084 m² große Vorhabengrundstück einer Geschossflächenzahl von knapp 2,9.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Neubebauung soll vom Halemweg aus erfolgen. Für rückwärtige Flächen ist ergänzend eine fußläufige Anbindung über die bestehende Zufahrt südlich des Gebäudekomplexes vorgesehen und nachbarschaftsrechtlich abgesichert. Die öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung umfasst auch eine Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr, Polizei, Gesundheitswesen u. ä. und gewährleistet damit eine angemessene Erreichbarkeit rückwärtiger Gebäude(teile). Im Zufahrtsbereich ist eine 7x12m große Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche auf Höhe der internen Wege- und Grünverbindung zwischen Haus 2 und

3 vorgesehen. Eine Befahrung des ost-west-gerichteten Wohnwegs ist weder erforderlich noch vorgesehen. Für die Notfallrettung verfügen alle Gebäude über Sicherheits- oder zwei Fluchttreppenhäuser.

Die Bereitstellung eines Pkw-Stellplatzangebots ist im Einklang mit der AV Stellplätze nur für Rollstuhlnutzende und Menschen mit schwerer Gehbehinderung (im Straßenraum Halemweg) vorgesehen. Dies ist aufgrund der Lagegunst unmittelbar an einem U-Bahnhof, der günstigen Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie aufgrund der besonderen Wohnraumangebote ausschließlich für ältere, teilweise pflegebedürftige Menschen gerechtfertigt.

Allgemein zugängliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (insbesondere für Kunden und Besucher) sind jeweils in der Nähe der Gebäudezugänge vorgesehen. Für die Einzelhandelnutzungen sollen sie gut erreichbar im „Vorgartenbereich“ am Halemweg nahe der Ladeneingänge angeboten werden. Zwischen Haus 2 und 3 sind weitere Stellplätze nahe der Eingänge zu den beiden Gebäuden verortet.

Zur Belieferung des Lebensmittel-Discounters und ergänzender kleiner Ladengeschäfte ist weiterhin der Lieferbereich am Halemweg (zeitlich beschränktes Parkverbot) vorgesehen. Dort befindet sich am nördlichen Ende des Gebäudes bereits ein ebenerdiger Zugang, über den die Waren des Lebensmittelmarkts zur Lagerhaltung in das Gebäude transportiert werden. Dieser Anlieferungsbereich soll weiterhin genutzt werden.

Wie bereits beschrieben, wird im Rahmen des Vorhabens auch eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen dem U-Bahnhof mit seinen künftig angrenzenden Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen (im Verlauf des Grünzuges Popitzweg – Halemweg) und der bestehenden überdachten Ladenpassage auf dem nördlich angrenzenden Grundstück bis hin zur Toeplerstraße geschaffen. Die um 1960 errichtete, derzeit nur unzureichend mit den Geschäften auf dem Vorhabengrundstück verbundene Ladenzeile im Erdgeschoss des angrenzenden achtgeschossigen Wohnriegels (Weberhaus) kann dadurch besser funktional in das Nahversorgungszentrum eingebunden werden.

Das beschriebene städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren und die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 4-79 VE soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Nahversorgungszentrums mit nachfragegerechten Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie ggf. ergänzenden Angeboten vor allem im medizinischen Bereich und zusätzlichem Wohnraum für Senioren

schaffen. Die standortangepasste Neubebauung soll unter Erhalt des denkmalgeschützten straßenseitigen Gebäudes erfolgen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs entspricht dem räumlichen Umfang des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Art der Nutzung soll vorhabenkonkret bestimmt werden. Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Seniorenwohnen“ werden mittels textlicher Festsetzung die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bewusst verzichtet, um im Gegensatz zur „klassischen Angebotsplanung“ kein weites Nutzungsspektrum zu eröffnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen zeichnerisch durch eng gefasste Baugrenzen festgesetzt werden und in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse auch das Maß der baulichen Nutzung bestimmen. Bezogen auf das 3.084 m² große Baugrundstück werden mit den geplanten Festsetzungen eine GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,73 und eine GFZ von knapp 2,9 erreicht.

Über ergänzende Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudeoberkanten wird eine stadtbildverträgliche Höhenentwicklung und eine besondere Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange gewährleistet.

Nicht zuletzt berücksichtigt der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Umweltbelange, indem er Regelungen zur Begrünung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, zu Baumpflanzungen und zur Dachbegrünung, zur Niederschlagsentwässerung und zum Schallschutz trifft.

Ergänzend zu den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs sollen Regelungen zur Umsetzung der Planung in einem Durchführungsvertrag mit der Grundstückseigentümerin bzw. Vorhabenträgerin getroffen werden.

IV.2 Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/Flächen mit besonderem Nutzungszweck

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Baugebiet „Nahversorgungszentrum und Seniorenwohnen“

Die Art der baulichen Nutzung soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf vorhabenkonkret mittels textlicher Festsetzungen bestimmt werden. Auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll bewusst verzichtet werden, um im Gegensatz zur „klassischen Angebotsplanung“ kein weites Nutzungsspektrum zu eröffnen, sondern die planungsrechtliche Zulässigkeit weitgehend

auf diejenigen Nutzungen zu beschränken, die zwischen der Vorhabenträgerin und dem Bezirksamt einvernehmlich abgestimmt sind.

Die vorhabenbezogene Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB und ermöglicht eine bessere, auf das konkrete Vorhaben bezogene Feinsteuerung als über die bestehenden Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO.

Angestrebt wird die Festsetzung eines Baugebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Seniorenwohnen“. Die damit schlagwortartig umrissene Nutzung wird mit folgender textlicher Festsetzung konkretisiert.

1.1 Das Baugebiet „Nahversorgungszentrum und Seniorenwohnen“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie von Seniorenwohnungen und einzelnen wohnverträglichen Ergänzungsnutzungen.

Zulässig sind im 1. Vollgeschoss

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Büro Zwecke), wobei die jeweilige Verkaufsfläche für das benannte Kernsortiment 90% der betriebsbezogenen Verkaufsfläche nicht unterschreiten darf,*
- Schank und Speisewirtschaften,*
- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie*
- Unterrichtsräume.*

Ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Büroräume und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Seniorenwohnungen zugelassen werden, sofern sie flächenmäßig insgesamt deutlich untergeordnet sind.

Zulässig sind oberhalb des 1. Vollgeschosses:

- Seniorenwohnungen und Seniorenwohngemeinschaften;*

Ausnahmsweise können oberhalb des 1. Vollgeschosses auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, Büro- und Unterrichtsräume sowie einzelne Wohneinheiten für Pflegekräfte zugelassen werden.

Der allgemein zulässige Nutzungskatalog für das Erdgeschoss, der vor allem Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe umfasst, soll der beabsichtigten Stärkung der Nahversorgungsfunktion dienen. Ergänzend werden auch Unterrichtsräume allgemein zugelassen, um die vorhandene Weiterbildungseinrichtung für Pflegekräfte, die in das Erdgeschoss des rückwärtigen Gebäudes (Haus 3) verlagert werden soll, am Standort zu sichern.

Ausnahmsweise sollen im 1. Vollgeschoss auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Büroräume und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie einzelne Seniorenwohnungen zugelassen werden können. Grundvoraussetzung dafür ist eine flächenmäßig deutliche Unterordnung gegenüber den Einzelhandelsnutzungen.

Über Regelungen im Durchführungsvertrag bzw. über die Projektplanung als Vertragsanlage soll ergänzend abgesichert werden, dass im Sinne der Nahversorgung ausreichende Flächen für den Einzelhandel bereitgestellt werden.

Gleichwohl eine Weiterqualifizierung der Einzelhandelsfunktion im Vorhabengebiet ein erklärtes Planungsziel darstellt, sind dennoch Einzelhandelsentwicklungen zu vermeiden, die nach Art und Umfang negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Berlins, hier insbesondere des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf haben könnten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf soll deshalb Festsetzungen treffen, die den Einzelhandel nach Art und Umfang beschränken. Angestrebt werden Vorgaben zu einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und eine Beschränkung auf Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (= 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb).

Auf mindestens 90 % der betriebsbezogenen Verkaufsfläche sollen Waren des täglichen bzw. periodischen Bedarfs wie Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Zeitschriften/Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf angeboten werden.

Damit werden die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zum Einzelhandel auf gesamtstädtischer Planungsebene (Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion, des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 und der Ausführungsvorschriften zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung) sowie auf bezirklicher Ebene (in Aufstellung befindliches Zentren- und Einzelhandelskonzept Charlottenburg-Wilmersdorf) berücksichtigt.

Die Beschränkung des allgemeinen zulässigen Nutzungskatalogs in den Obergeschossen bestehender und geplanter Baukörper im Vorhabensbereich (Haus 1 – 3) auf Seniorenwohnungen und Seniorenwohngemeinschaften sichert die Bereitstellung eines angemessenen Wohnraumangebots für diese Bevölkerungsgruppe mit ihren besonderen Wohnbedürfnissen (Barrierefreiheit der Wohnungen, Betreuungsmöglichkeiten bei Pflegebedürftigkeit) ab.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2017 hat nachgewiesen, dass angesichts der Altersstruktur im Gebiet ein erheblicher Bedarf an geeigneten, auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnittenen Wohnformen besteht. Angesichts der nachlassenden Mobilität von Menschen dieser Altersklasse ist der Standort unmittelbar am U-Bahnhof, mit Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen direkt vor der Haustür für altersgerechte Wohnraumangebote in Form von Seniorenwohnungen und (ambulant betreute) Seniorenwohngemeinschaften prädestiniert.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit auch von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, Büro- und Unterrichtsräume trägt vor allem der vorhandenen Nutzungsstruktur im straßenseitigen Bestandsgebäude Rechnung. Außerdem unterstützen vor allem Therapieangebote und Arztpraxen die Funktion des Standortes als Wohnort für Senioren und als Gebietszentrum. Die Zulassungsfähigkeit auf Grundlage einer Einzelfallprüfung nach § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht eine Steuerung dieser Ergänzungsnutzungen in späteren Zulassungsverfahren nach ihrer Anzahl, Lage und Umfang. Sie können insbesondere unzulässig sein, wenn sie der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Die Aufzählung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist abschließend und weitere nicht aufgeführte Nutzungen wie z.B. einschlägige Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros, Sex-Shops u.ä.) sind insofern unzulässig.

Im Abgleich mit den in der Baunutzungsverordnung typisierten Baugebietskategorien entspricht die vorhabenkonkret festgesetzte Baufläche mit einem gewerblichen Anteil von 25 % bis 30 % am ehesten einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO, das ebenfalls dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient. Für die Beurteilung des Bauvorhabens z.B. im Hinblick auf die Nutzungsmaße werden im Rahmen der Abwägung deshalb auch die Vorgaben für Urbane Gebiet mit herangezogen.

Projektbindung

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf lassen (üblicherweise) gegenüber den tatsächlich durch den Vorhabenträger angestrebten und in den Projektplänen dargestellten Nutzungen zum Teil eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingt notwendige Anpassungen einräumen zu können.

Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird daher auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB als bedingte Festsetzung bestimmt, dass auf dem Vorhabengrundstück im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (textliche Festsetzung Nr. 1.2).

1.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO durch eine Baukörperausweisung mittels Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Die vorhabenkonkreten Festsetzungen bilden die vom Vorhabenträger angestrebte städtebauliche Figur planungsrechtlich ab.

Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche (GR) der einzelnen Baukörper wird durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte, durch Baugrenzen umfasste überbaubare Grundstücksfläche definiert. Sie bestimmt damit nicht nur die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO, sondern bildet auch die Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO. Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Auch die Definition von Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt analog zu § 19 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstückflächen innerhalb der Baugrenzen umfassen eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt rund 2.195 m². Bezogen auf das 3.084 m² große Baugrundstück entspricht dies rechnerisch einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,71. Hinzu kommen die Grundflächen zulässiger vortretender Bauteile wie Balkone/Loggien, Erker oder Überdachungen in Hauseingangsbereichen – u.a. auf der Grundlage der textlichen Festsetzung 2.2 (s.u.). Ausweislich der Projektplanung sind nur beim rückwärtigen Gebäude zwei Risalite/Erker sowie vor die Fassade tretende Balkone vorgesehen. Nach den Berechnungen des öffentlichen bestellten Vermessungsingenieurs beläuft sich die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung anrechnungspflichtiger vortretender Bauteile insgesamt auf eine GRZ von 0,73.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wird in Analoganwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO auch die zusätzliche Versiegelung erfasst. Diese darf gemäß textlicher Festsetzung 2.1 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgezählten baulichen Anlagen (soweit sie vorliegend zulässig sind) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dieser Wert entspricht auch der in § 19 Abs. 4 BauNVO zugunsten von Natur und Umwelt verankerten Obergrenze.

Die mögliche bauliche Inanspruchnahme der o.g. Flächen auf dem insgesamt 3.084 m² großen Grundstück beläuft sich somit auf rund 2.467 m². Hinzu kommen nicht anrechnungspflichtige Wohnwege, versiegelte Kleinstflächen u. ä. Nach den Berechnungen des öffentlichen bestellten Vermessungsingenieurs beläuft sich die anrechnungspflichtige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 2.441 m² bzw. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,79.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (einschließlich Überschreitungsmöglichkeit), wird gegenüber dem Bestand eine Verringerung der versiegelten Flächen im Sinne der Umweltbelange erreicht. Die ursprünglich begrünten rückwärtigen Grundstücksfreiflächen wurden in den letzten Jahrzehnten zum Parken genutzt und das Grundstück in diesem Zusammenhang nahezu vollflächig versiegelt. Der derzeitige Versiegelungsgrad liegt bei 99 %.

Zulässige Geschossfläche, Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossfläche (GFZ) ergibt sich in Analoganwendung des § 20 BauNVO vorliegend aus der Multiplikation der (zeichnerisch bestimmten) zulässigen Grundfläche mit der Zahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche oder Geschossflächenzahl ist dadurch entbehrlich. Innerhalb der Baugrenzen ergibt sich rechnerisch eine zulässige Geschossfläche von knapp 8.840 m². Hinzu kommen planungsrechtlich ermöglichte auskragende Bauteile an der Ostfassade von Haus 3 (siehe auch Punkt 2.3). Ausweislich der Projektplanung, die als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags wird, sind dort zwei Risalite/Erker geplant, wodurch sich die Geschossfläche auf rund 8.930 m² erhöht. Bezogen auf das insgesamt 3.084 m² große Baugrundstück entspricht dies einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 2,9. Dadurch wird eine dem Standort und seiner Lagegunst angemessene städtische Verdichtung gefördert, gegenüber der bestehenden Grundstücksausnutzung wird sich das Nutzungsmaß im Hinblick auf die GFZ allerdings deutlich erhöhen.

Für die im Rahmen der Abwägung vergleichsweise herangezogene Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ werden die in der Baunutzungsverordnung in § 17 BauNVO benannten Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung (GFZ von 3,0) eingehalten. Durch den Verzicht auf die Festsetzung eines normierten Baugebiets nach BauNVO entfaltet der § 17 BauNVO zwar vorliegend keine Bindungswirkung, den dort benannten Orientierungswerten kommt aber dennoch eine Leitlinienfunktion bei der Bestimmung des Nutzungsmaßes zu.

Die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO (GRZ von 0,8 und GFZ von 3,0 in Urbanen Gebieten) kann als Indiz dafür gewertet werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend vermieden werden.

Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Bebauung sollen in Analoganwendung des § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowohl die zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Sinne von § 20 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 6 BauO Bln festgesetzt und dient neben der Höhenbegrenzung vorrangig der Bestimmung des Nutzungsmaßes. Die ergänzenden Vorgaben zu den Gebäudeober-

kanten berücksichtigen denkmalschutzrechtliche Aspekte der Höhenentwicklung (angrenzende denkmalgeschützte Gebäude) und sichern die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen der Gebäude untereinander ab.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Analoganwendung des § 18 BauNVO soll in Metern über Normalhöhennull (NHN) erfolgen. Maßgeblicher Bezugspunkt der Oberkante (OK) ist der obere Gebäudeabschluss, vorliegend der obere Wandabschluss in Form einer Attika. Das vorhandene Geländeniveau liegt bei etwa 33,3-33,4 m über NHN; dies entspricht auch der Höhenlage des Gehwegs am Halemweg (33,37 m ü. NHN) und der südlichen Grundstückszufahrt.

Der Baukörper an der rückwärtigen Grundstücksgrenze bleibt mit sieben Vollgeschossen unter der Geschossanzahl der westlich und nördlich angrenzenden achtgeschossigen Wohngebäude, vor allem um einer zu starken Konkurrenzsituation mit der nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Wohnzeile des Architekten Werner Weber entgegenzuwirken. Eine zulässige Oberkante von 54,6 m über NHN für das rückwärtige Gebäude stellt in diesem Zusammenhang sicher, dass die Bauhöhe mindestens 4,5m unter der Bestandshöhe des nördlich angrenzenden Baudenkmals liegt.

Die jetzigen Festsetzungen zur Höhe und Geschossigkeit des rückwärtigen Baukörpers stellen eine Abwägungsentscheidung zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den Belangen der Wohnraumversorgung dar (zur Abwägung siehe Kap. VII und VIII). Das Bauvorhaben entspricht in seiner Höhenentwicklung der umgebenden denkmalgeschützten Bestandsbebauung (Wohngebäude mit vier bis maximal acht Geschossen).

Für das straßenseitige Gebäude wird hinsichtlich der Geschossigkeit und der Gebäudeoberkante der Bestand festgeschrieben (V Vollgeschosse, OK 51,0 m über NHN). Der dahinter anschließende Gebäudeteil umfasst ein Vollgeschoss zur Unterbringung der Einzelhandelsnutzungen. Rückwärtig soll wiederum ein höherer Gebäudeteil (III Vollgeschosse, OK 43,7 m über NHN) eine klare Raumkante zur vorgesehenen grundstück-internen, öffentlich nutzbaren Durchwegung schaffen.

Die beabsichtigten Höhenfestsetzungen berücksichtigen neben auskömmlichen Geschosshöhen für die geplante Wohnnutzung in den Obergeschossen, ein überhöhtes Erdgeschoss für die Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und einen Höhenzuschlag für den oberen Gebäudeabschluss in Form einer umlaufenden Attika und ermöglichen die zur Festsetzung vorgesehenen technischen Aufbauten für die Dachbegrünungsmaßnahmen.

Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Oberkanten durch Dachaufbauten

Grundsätzlich soll auch oberhalb der festgesetzten Oberkanten die Anordnung einzelner Dachaufbauten ermöglicht werden. Einzelheiten dazu werden mit der folgenden textlichen Festsetzung geregelt:

2.3 Ausnahmsweise können einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen zur Nutzung der

Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe hinter die Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit berücksichtigt vor allem die Anlage technisch erforderlicher Einrichtungen, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik und Solarthermie) nach Maßgabe des Berliner Solargesetzes.

Voraussetzung zur Gewährung der Ausnahme ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante von nicht mehr als 2,0 m und ein Zurücktreten hinter die Baugrenze um das Maß ihrer Höhe. Im Rahmen der Einzelfallprüfung sollten ferner stadtgestalterische Aspekte geprüft und die Gewährung der Ausnahme ggf. an eine Einhausung von Dachaufbauten geknüpft werden. Außerdem ist zu gewährleisten, dass die Belichtung umliegender Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch eng gefasste Baugrenzen im Sinne einer Baukörperausweisung bestimmt werden und das geplante Bauprojekt der Vorhabenträgerin festschreiben. Um die Abstandsflächen der Gebäude untereinander einhalten zu können, sind dabei nur sehr geringfügige Spielräume zur weiteren Projektausarbeitung möglich.

Am Halemweg erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bestandsorientiert und die zu beiden Seiten grenzständige Bebauung berücksichtigt den denkmalrechtlichen Status des dortigen Gebäudeteils. Unmittelbar dahinter angrenzend soll ein eingeschossiger Bauteil, der sich ebenfalls über die gesamte Breite des Grundstücks erstreckt, die Unterbringung von räumlich erweiterten Einzelhandelsflächen – im Sinne der angestrebten Standortentwicklung als Nahversorgungszentrum – ermöglichen.

Für das rückwärtige Gebäude, soll die ebenfalls parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Baugrenze die Ausbildung einer einheitlichen Bauflucht in Richtung Süden ermöglichen, während im Norden zum Schutz der angrenzenden Bestandsbebauung ein mit 5,0 m deutlicher Abstand zur Grundstücksgrenze vorgegeben werden soll.

Die konkrete Baukörperausweisung erübrigt Festsetzungen zur Bauweise. Einzelheiten im Zusammenhang mit den Anbaumöglichkeiten an die Grundstücksgrenzen (z.B. Fensterrechte) sind zwischen den Grundstücksnachbarn im Rahmen einer im Dezember 2022 geschlossene Nachbarschaftsvereinbarung vertraglich geregelt.

§ 23 Abs. 3 BauNVO soll in Analoganwendung auch für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf zur Anwendung kommen. Auf dieser Grundlage kann im Falle

einer festgesetzten Baugrenze ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Nach § 23 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 Satz 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 3 BauNVO können außerdem „[...] im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den Festsetzungen der Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen vorgesehen werden.“ Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht: Ergänzend zu den festgesetzten Baugrenzen wird entlang der östlichen Fassade des rückwärtigen Baukörpers (Haus 3) zeichnerisch eine Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen festgesetzt und Art und Umfang der Abweichungen mittels textlicher Festsetzung näher definiert. Ermöglicht werden hiermit Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB.

2.2 Für die baulichen Anlagen kann in dem mit einer Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien und Erker bis zu dieser Linie zugelassen werden. Die Zulassungsfähigkeit vortretender Bauteile in anderen Bereichen auf Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt von der Festsetzung unberührt.

Erweiterte Abweichungsmöglichkeiten auf der Ostseite des Gebäudes sind erforderlich, da die dort geplanten vortretenden Gebäudeteile (vorliegend zwei Risalite mit angegliederten Balkonen), mehr als ein Drittel der maßgeblichen Außenwand einnehmen und damit nicht mehr die Kriterien des § 23 Abs. 3 BauNVO im Hinblick auf das „geringfügige Ausmaß“ des Vortretens erfüllen.

Der für vortretende Bauteile privilegierte Abschnitt der Gebäudefassade ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und vermaßt. Durch eine Aussparung der äußeren Fassadenabschnitte (jeweils 5,0 m zur Gebäudeecke) wird sichergestellt, dass die eigentliche Bauflucht weiterhin stadtgestalterisch wirksam bleibt.

Abstandsflächen

Die vor Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Die Einhaltung von Abstandsflächen ist gemäß § 6 Abs. 3 BauO Bln nicht für Außenwände erforderlich, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben zudem vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile, wie z. B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker, die aufgrund ihrer Abmessungen dem Baukörper untergeordnet sind (höchstens 1,5 m tief und insgesamt nicht länger als ein Drittel der Fassadenlänge), außer Betracht.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst oder auf angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, dort jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln).

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Sofern die nach der Bauordnung Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann diesbezüglich von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, so dass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht.

Auf dem Vorhabengrundstück können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen von $0,4 H$ zwischen den Gebäuden mit den geplanten Höhenfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 4-79 VE eingehalten werden. Bei den rückwärtigen Baukörpern (Haus 2 und 3) ergibt sich bei einer vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Oberkanten sowie ausgehend von einem Geländeniveau von 33,4 m über NHN eine bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe von 8,5 m für Haus 3 und 4,1 m für Haus 2, d.h. insgesamt von 12,6 m. Der im vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf mittels Baugrenzen eingeforderte Abstand zwischen den beiden Baukörpern entspricht diesem Wert.

Die beiden Risalite an der Ostfassade von Haus 3 werden ausweislich der Projektplanung so ausgeführt (vorkragendes Bauteil nur bis zum sechsten Vollgeschoss und zurückgesetzte Balkonbrüstung im obersten Geschoss), dass sich auch durch diese vortretenden Bauteile keine Abstandsflächenüberlagerungen ergeben.

Am Halemweg erstreckt sich die erforderliche Abstandsfläche des Bestandsgebäudes teilweise auf die öffentliche Verkehrsfläche, jedoch nicht über die Straßenmitte hinaus.

An den seitlichen sowie an der rückwärtigen Grundstücksgrenze fallen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen vollständig bzw. teilweise auf die angrenzenden Nachbargrundstücke. Dies ist generell möglich, wenn „öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden“. Dafür ist i. d. R. eine Zustimmung des Grundstücksnachbarn und die Eintragung einer entsprechenden Baulast erforderlich.

Außerdem besteht die Möglichkeit, mittels Bebauungsplan die erforderlichen Abstandsflächen zu verkürzen. Diesbezüglich regelt § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln ausdrücklich den Vorrang bauplanungsrechtlicher Abstandsflächentiefen, wonach sich durch ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben können und es dann damit sein Bewenden hat.

Von dieser Möglichkeit der Abstandsflächenverkürzung soll im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf abschnittsweise Gebrauch gemacht werden.

Dies setzt voraus, dass Gesichtspunkte vorliegen, die die Plangeberin veranlassen konnten, geringere Abstandsflächen festzusetzen. Dazu bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung des Einzelfalls und im Bebauungsplan ist der Nachweis

zu führen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die sonstigen Schutzgüter des Abstandsflächenrechts nicht beeinträchtigt werden.

Um nachbarschaftliche Interessen zu wahren, wurde vorliegend bereits zu Beginn des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eine Zustimmung des Grundstücksnachbarn zur Erstreckung von Abstandsflächen auf seine Grundstücke eingeholt und nachfolgend detaillierte Regelungen in einer nachbarrechtlichen Vereinbarung vom Dezember 2022 getroffen.

Abstandsflächenverkürzung gegenüber dem Grundstück Halemweg 13/15

In Richtung Süden fallen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen der ein- bis siebengeschossigen Gebäude und Gebäudeteile aufgrund der geplanten grenzständigen Bebauung vollständig auf den angrenzenden Zufahrtsbereich und erstrecken sich teilweise darüber hinaus auch auf Randbereiche des im Ausbau befindlichen öffentlichen Grünzugs. Aufgrund der Funktion der maßgeblichen Flächen als Zufahrtsbereich bzw. Grünfläche ist eine Bebauung hier langfristig ausgeschlossen.

Im Westen fällt die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche des rückwärtigen Neubaus (Haus 3) in einer Tiefe von bis zu 7,4 m auf das Nachbargrundstück Halemweg 13/15. Die davon betroffenen grenznahen Flächen des Nachbargrundstücks werden durch eine Stellplatzanlage genutzt. Eine Überdeckung mit den Abstandsflächen des dort vorhandenen Bestandsgebäudes ist nicht zu befürchten und der Abstand zwischen dem vorhandenen und dem künftigen Wohngebäude ist mit rund 25 m ausreichend groß, um die allgemeinen Anforderungen an die Tagesbelichtung, die Belüftung und ausreichende Sozialabstände im Sinne des Wohnfriedens sicherzustellen.

Die benannten Abstandsflächenerstreckungen auf Nachbargrundstücke bzw. ihre Verkürzung durch die ausdrücklichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln sind insofern mit den Schutzbelangen des Abstandsflächenrechts vereinbar und führen nicht zu Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Grundstücksnachbarin verpflichtet sich in der Nachbarschaftsvereinbarung von Dezember 2022 vertraglich, die erforderlichen Erklärungen für die Gestattung der Abstandsflächenüberschreitungen und für die erforderlichen Brandabstandsflächen abzugeben. Sie stimmt ferner der Anordnung von Fenstern in den zu ihrem Grundstück ausgerichteten Fassaden zu (Fensterrechte) und der Eintragung entsprechender Baulasten.

Abstandsflächenverkürzung gegenüber dem Grundstück Halemweg 21/23

Im Norden auf dem Grundstück Halemweg 21/23 reicht ein seitlich vorgelagerter flacher Gebäudeteil der achtgeschossigen Wohnzeile (Weberhaus) bis fast an die Grundstücksgrenze heran. Dadurch kommt es in diesem Bereich bereits heute zu Abstandsflächenerstreckungen des Nachbarn auf das Vorhabengrundstück und künftig

zu gegenseitigen Abstandsflächenüberlagerungen durch die geplante Neubebauung. Die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche von Haus 3 fällt dabei auf einer kleinen Teilfläche von 2,5 m² auf den eingeschossigen Bauteil des Nachbargrundstücks.

Auch in diesem Bereich soll mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe vorgenommen werden. Dies ist gerechtfertigt, da von der Überdeckung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen der Neubebauung nur der eingeschossige gewerblich genutzte Vorbau des Bestandsgebäudes betroffen ist, während sich die zum Vorhabengrundstück ausgerichtete Südfassade des achtgeschossigen Wohngebäudes deutlich von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt (in etwa 15 m Abstand) befindet. Zwischen den vorhandenen Wohnungen im Bestandsgebäude und den geplanten Wohnungen auf dem Vorhabengrundstück (im Haus 3) verbleibt somit ein Abstand von rund 20 m und es kommt auf Grundlage der nach Bauordnung erforderlichen Abstandsflächentiefe von jeweils 0,4H nicht zu gegenseitigen Abstandsflächenüberlagerungen im Bereich der Hauptbaukörper. Damit werden die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts im Hinblick auf die Belichtung und Belüftung von Wohnungen sowie ausreichende Sozialabstände im Sinne des Wohnfriedens nicht beeinträchtigt.

Der Vorbau gehört zu einem Gastronomiebetrieb und beherbergt Funktions- und Küchenräume. Der von Abstandsflächenüberdeckungen betroffene Wandabschnitt weist dementsprechend keine Fenster auf, sondern lediglich vergitterte Belüftungsöffnungen knapp unterhalb der Geschossdecke. Der Gastraum des Restaurants ist dagegen nach Osten (zur Passage hin) ausgerichtet, wo sich darüber hinaus ergänzende Flächen für die Außengastronomie befinden.

Die Abstandsflächenverkürzung führt insofern auch im Hinblick auf den Anbau nicht zu Beeinträchtigungen der Aufenthalts- und Arbeitsbedingungen im angrenzenden Bestandsgebäude und der aus Brandschutzgründen erforderliche Mindestabstand von 5 m zwischen den Gebäuden wird eingehalten bzw. mit 7- 8 m deutlich überschritten.

Nicht zuletzt liegt eine Zustimmung der Grundstücksnachbarin zur geplanten Bebauung und zur Erstreckung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen auf ihr Grundstück vor und unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Abstandsflächenverkürzung ebenfalls zu befürworten, weil damit ein ansonsten erforderliches Rückstapeln des Neubaus im obersten Geschoss vermieden wird. Derartige Rückstapfungen sind in der umgebenden denkmalgeschützten Siedlungsstruktur untypisch und werden deshalb unter Denkmalschutzaspekten nicht unterstützt.

Abstandsflächenverkürzung gegenüber dem öffentlichen Parkplatz am Halemweg

Im Nordosten des Plangebiets fallen die Abstandsflächen der grenzständigen Bebauung auf ein angrenzendes, als öffentliche Stellplatzanlage genutztes Grundstück des Bezirks (Flurstück 32/115).

Die Abstandsflächenverkürzung ist in diesem Bereich gerechtfertigt, da sie fast ausschließlich den denkmalgeschützten straßenseitigen Baukörper betrifft, der planungsrechtlich gesichert wird. Bei dem flachen, auf etwa 1,5 m ebenfalls unmittelbar an das bezirkliche Grundstück angrenzenden, rückwärtigen Bauteil für den Supermarkt handelt es sich um einen Ersatzneubau. Insofern wird sich auch hier an der Bestandssituation nichts ändern.

IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Grundstückserschließung

Das Vorhabengrundstück ist über den Halemweg sowohl verkehrlich als auch medientechnisch erschlossen. Eine Einbeziehung der unmittelbar östlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE ist nicht erforderlich. Um den Status als erschlossenes Baugrundstück zu verdeutlichen, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB klarstellend die gebräuchliche Festsetzung aufgenommen, dass die östliche (durch Punkte gekennzeichnete) Geltungsbereichsline gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie ist. Mit dieser Festsetzung wird die bisherige straßenseitige Grundstücksgrenze, für die keine Fluchtlinie festgesetzt ist als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

6.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Zufahrten und Zuwegungen der geplanten Neubebauung sollen analog der Bestandsituation vorwiegend über die bestehende, aber voraussichtlich neu zu gestaltende, südliche Zufahrt auf dem Nachbargrundstück erfolgen. Hierfür sind Anpassungen oder Neueintragungen von entsprechenden Grunddienstbarkeiten und die Bestellung entsprechender Baulasten erforderlich und geplant.

Der zur Verfügung stehende Bereich ist mit 6 m ausreichend breit, um auch die notwendigen Feuerwehruzufahrtsflächen nachzuweisen. Eine ausreichend große Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr von 7 x 12 m kann im Zufahrtsbereich auf Höhe der Grün- und Wegeverbindung zwischen den Häusern 2 und 3 nachgewiesen werden. Um ausreichend befestigte Flächen mit 7 m Breite zu gewährleisten, werden die begrünten Flächen ausweislich der Projektplanung, die als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags wird, um einen Meter gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt angeordnet.

Im Zugangsbereich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnwegs wird eine kurzfristige Haltemöglichkeit für Fahrzeuge zum Personentransport der Seniorenwohngemeinschaften (z.B. Krankenwagen, Taxi oder Kleinbus) bereitgestellt, um das Ein- und Aussteigen stark mobilitätseingeschränkter Personen ohne weite Laufwege zu erleichtern.

Der Wohnweg stellt eine tagsüber öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen der überdachten Ladenpassage des Nachbarhauses und dem Bahnhofszugang der U-Bahn bzw. dem Grünzug im Verlauf der U-Bahntrasse her. Diesbezügliche Regelungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrags (siehe Kap. V).

Stellplätze und Nebenanlagen

Um die ohnehin begrenzten Grundstücksfreiflächen – auch im Sinne von Natur und Umwelt – frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten, sollen oberirdische Stellplätze und Garagen dort auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Fahrradabstellanlagen zählen planungsrechtlich nicht zu den Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO und bleiben somit zulässig.

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen, mit folgenden Einschränkungen zulässig: Oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind unzulässig.

Die Möglichkeit zur Unterbringung von Pkw-Stellplätzen in Tiefgaragen unterhalb der über Baugrenzen definierten baulichen Anlagen bleibt von der Festsetzung unberührt; nach den Projektunterlagen ist der Bau einer Tiefgarage aber nicht vorgesehen. Die Bereitstellung eines Stellplatzangebotes auf dem Grundstück wird aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung auch nach Einschätzung eines Verkehrssachverständigen nicht für notwendig erachtet. Zwei erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende (vorliegend für die Einzelhandelsnutzungen) auf der Grundlage der Ausführungsvorschriften zu § 49 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (AV Stellplätze) können und sollen im öffentlichen Straßenraum, d.h. im Halemweg nachgewiesen werden. Damit wird eine gute Erreichbarkeit der Ladenzugänge gewährleistet.

Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (z.B. Fahrradschuppen, Müllsammelhäuser) sollen auf den Grundstücksfreiflächen unter gestalterischen und Umwelt-Aspekten ausgeschlossen werden. Für jene Grundstücksfreiflächen, die nicht für interne Erschließungszwecke benötigt werden, ist eine Begrünung vorgesehen und wird durch Festsetzung Nr. 4.1 planungsrechtlich abgesichert.

IV.4 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Gemäß § 8 Absatz 1 BauO Bln sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Über diese allgemeine Begrüpfungspflicht hin-

aus, sichert die Vorhabenplanung eine gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ab und der Freiflächenplan wird Anlage des Durchführungsvertrages. Ergänzend sind im Bebauungsplanentwurf konkretisierende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, zur differenzierten Dachbegrünung und zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

IV.4.1 Anpflanzen von Bäumen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus klimatischen und stadtgestalterischen Gründen sowie zugunsten der Wohnqualität sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück festgesetzt werden. Neben der Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima (auch staubmindernde und schattenspende Wirkung) aus. Die Pflanzverpflichtung wird mit folgender textlicher Festsetzung vorgegeben:

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 7 standortgerechte, gebietstypische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die geplante Festsetzung erfolgt auch unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die geplante Fällung eines weiteren Baumes auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Halemweg 13/15 und ggf. erforderliche zusätzliche Baumrückschnitte. Gefällt werden soll eine Pappel nahe der südwestlichen Ecke des Vorhabengrundstücks, d.h. knapp außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs, die aufgrund ihres Stammumfangs den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) unterliegt. Vom zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt wurde eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt und als ökologischer Ausgleich nach § 6 Abs. 1 BaumSchVO Bln die erforderliche Pflanzung von fünf Bäumen berechnet. Da die Baumfällung der Umsetzung des Vorhabens dient, wird mit der Pflanzverpflichtung mittels textlicher Festsetzung 4.1 eine ökologisch sinnvolle Kompensation vor Ort abgesichert. Die nach Maßgabe des Bebauungsplans zu pflanzenden Bäume sind auf den erforderlichen ökologischen Ausgleich im Zuge der Fällgenehmigung anzurechnen.

Zur Durchführung erforderlicher Baumfäll- und Baumschnittmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin auf Nachbargrundstücken wurden Regelungen in die Nachbarschaftsvereinbarung vom Dezember 2022 aufgenommen.

IV.4.2 Dachbegrünung

Ebenfalls auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind textliche Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen vorgesehen, um eine nachhaltige stadtklimatische Entwicklung zu fördern und den Klimawandel zu berücksichtigen bzw. ihm entgegenzuwirken.

4.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insgesamt mindestens 1.200 m² Dachfläche zu begrünen. Auf mindestens 700 m² der zu begrünenden Dachfläche muss eine intensive Begrünung erfolgen und der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss hier mindestens 20 cm betragen.

- Hiervon sind mindestens 25% als einfach intensiv begrüntes Biodiversitätsdach auszuführen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs ist pro angefangene 10 m² Fläche des Biodiversitätsdachs mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 25% der Biotopelemente sind als Steinelemente und maximal 25% als Totholzelemente anzulegen.

- Weitere mindestens 12,5% der intensiv begrünter Dachflächen sollen auch die Pflanzung von einzelnen Gehölzen ermöglichen und müssen deshalb einen durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mehr als 40 cm aufweisen, im Bereich von Baumpflanzungen mehr als 80 cm. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Der insgesamt flächenmäßig vorgegebene Begrünungsanteil entspricht rund 70% der Dachfläche neuer Gebäude, d.h. der Dächer von Haus 2 und 3 sowie des eingeschossigen Einzelhandelsbaukörpers. Für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude am Hallemweg ist eine nachträgliche Begrünung nach Überprüfung der Statik nicht möglich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem heute fünfgeschossigen Baukörper um ein ursprünglich nur zweigeschossiges, später aufgestocktes Gebäude handelt und man insofern an die gegebenen Voraussetzungen der Gebäudestatik gebunden ist.

Die Begrünung der übrigen Dachflächen bewirkt ein hohes Maß an Regenwasserrückhaltung und -verdunstung und bietet vor allem bei einer Ausbildung als Biodiversitätsdach (s.u.) einen potenziellen Lebensraum für Insekten und andere Kleintiere. Zudem wird der Energie- und Wärmebedarf der neuen Gebäude durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Abhängig von der Höhe der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.

Die vorliegend vorgesehene Differenzierung in intensiv (700 m² bzw. 40 %) und extensiv (500 m² bzw. 30 %) zu begrünende Dachflächen erfolgt vor allem unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Solargesetz Berlin. Demnach gilt seit 1. Januar 2023 für Neubauten die Pflicht, auf mindestens 30 % der Bruttodachfläche Photovoltaikanlagen zu installieren und zu betreiben.

Generell ist es möglich, Dachbegrünungsmaßnahmen mit Photovoltaik zu kombinieren und es kann sogar eine Erhöhung des Wirkungsgras der Anlagen durch den kühlenden Effekt der Vegetation erreicht werden. Für eine intensive Unterpflanzung herrschen im Bereich der Solarmodule aber meist keine ausreichenden Wuchsbedingungen, weshalb sie nicht explizit vorgegeben wird.

Die auf 700 m² zur Festsetzung vorgesehene intensive Dachbegrünung setzt eine gewisse Mindeststärke der Erd-/ Substratschicht voraus und zeichnet sich damit durch höhere Anforderungen an die Statik aus. Gleichzeitig kann durch den Einsatz eines größeren Spektrums an Pflanzenarten eine hohe biologische Vielfalt mit vogel- und insektenfreundlichen Biotopen erreicht werden. In der Regel werden höhere Gräser, Kräuter und Blütenpflanzen für die Begrünung gewählt, es können aber auch standortangepasste Stauden und kleine Gehölze Verwendung finden.

Durch die Einbringung von Biotopelementen (Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken, Nisthilfen für Insekten), die auf 25 %, d.h. 175 m² gemäß textlicher Festsetzung 4.2 erforderlich sind, werden zusätzliche ökologische Nischen geschaffen, die das Spektrum an Habitaten und damit die biologische Vielfalt zusätzlich erhöhen und vor allem Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten schaffen.

Die Auswahl und Anzahl der Biotopelemente entsprechen dabei den im Rahmen eines Leitfadens zur Eingriffsregelung entwickelten Standards für Biodiversitätsgedächter. Eine einfach intensive Dachbegrünung mit ergänzenden Biotopelementen im Sinne eines Biodiversitätsgedächters ist für den dreigeschossigen Bauteil (Haus 2) vorgesehen.

Um ausreichende Wuchsbedingungen abzusichern, wird mit der textlichen Festsetzung 4.2 außerdem vorgegeben, dass der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus, d.h. die Substrat- bzw. Bodenschicht, im Bereich intensiv begrünter Dachflächen eine Mächtigkeit von mindestens 20 cm aufweisen muss. Dadurch wird gleichzeitig die Rückhaltefunktion für Niederschlagswasser gestärkt und ein niedriger Abflussbeiwert für begrünte Flachdächer erreicht.

Gegenüber einer extensiven Dachbegrünung, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält, erfordert eine intensive Begrünung einen regelmäßigen Pflegeaufwand und Maßnahmen zur Bewässerung. Eine dafür ausreichende Wasserversorgung wird vorzugsweise über den Einbau von Wasserspeichern (sog. Retentionsboxen) unterhalb der Substratschicht gewährleistet, wodurch auch ein längerfristiger Wasseranstau ermöglicht wird.

Um in Teilbereichen der intensiv begrünten Dachflächen auch ausreichende Wuchsbedingungen für die angestrebte Pflanzung von größeren Sträuchern und kleinwüchsigen Bäumen abzusichern, wird festgesetzt, dass auf 12,5 % der intensiv begrünten Dachflächen (knapp 90 m²) der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mehr als 40 cm aufweisen muss, im Bereich von Baumpflanzungen sogar mehr als 80 cm.

Eine – mit einer bodengebundenen Fläche vergleichbare – intensive Begrünung in Form eines höhenmäßig modellierten „Dachgartens“ für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Seniorenwohngemeinschaften ist nach der vorliegenden Projektplanung für die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils zwischen Haus 1 und 2 vorgesehen.

Auf dem Dach des rückwärtigen Neubaus (Haus 3) ist – ausweislich der Projektplanung – eine extensive Begrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen geplant.

Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um auch unter extremen Bedingungen wie Hitzestress und Wassermangel zu bestehen. Eine Extensivbegrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt zunächst unabhängig von der möglichen Dachform, begünstigt aber die Ausbildung von Flachdächern. Vorliegend ist die ausschließliche Errichtung von Flachdächern über die Projektplanung abgesichert; diese wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags.

IV.4.3 Bewirtschaftung von Niederschlagswässern

Um die Belange von Umwelt- und Klimaschutz angemessen zu berücksichtigen, sollen außerdem Festsetzungen zur Bewirtschaftung anfallender Niederschlagswässer getroffen werden. Im Sinne der Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) müssen Niederschlagswässer demnach auf dem Grundstück zurückgehalten und vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die nachfolgende textliche Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG.

4.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.

Durch einen Sachverständigen wurde bebauungsplanbegleitend ein Regenwasserkonzept ausgearbeitet, dessen Umsetzung im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden soll.

Die Ergebnisse des vorliegenden Niederschlagsentwässerungskonzeptes zeigen, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlags dezentral über Rigolen und Mulden möglich ist. Bei der Ermittlung der zu erwartenden Regenwasserabflüsse wurden neben den Gebäuden auch versiegelte Erschließungsflächen gemäß aktueller Projektplanung (Wohnwege, Hauseingangsbereiche, Fahrradstellplätze) als abflusswirksame Flächen berücksichtigt.

Neben der technischen Umsetzbarkeit der Niederschlagswasserversickerung vor Ort liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Gründe vor, die einer Versickerung entgegenstehen: Für das Vorhabengrundstück ist kein Altlastenverdacht bekannt und es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Bei einem „zu erwartenden mittleren höchsten Grundwasserstand“ (zeMHGW) von ca. 31,1 m über NHN, d.h. 2,2 bis 2,5 m unter Gelände, verbleibt grundsätzlich auch ein ausreichender Abstand für die Errichtung von Versickerungsanlagen.

Der konkrete Flächenbedarf der Versickerungsanlagen richtet sich nach ihrer Ausführung und muss mit der erforderlichen grundstücksinternen Erschließung und den verpflichtenden Begrünungsmaßnahmen in Einklang gebracht werden. Da die Möglichkeiten für eine Muldenversickerung vorliegend aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Vegetationsflächen stark eingeschränkt sind, wird vom Sachverständigen eine Kombination aus Mulden- und Rigolenversickerung empfohlen und es erfolgt eine entsprechende Vorbemessung der Versickerungsanlagen.

Für die Muldenversickerung wird eine Fläche von ca. 160 m² mit einer mittleren Stauhöhe von 0,1 m angenommen. Über verschiedene Mulden bzw. tieferliegende Pflanzflächen im Vorgartenbereich am Halemweg und im Bereich der Grünflächen zwischen Haus 2 und 3 können so die Wege- und Fahrradstellplatzflächen auf dem Grundstück (ca. 450 m²) vollständig entwässert werden.

Für die Dachflächen wird im Konzept ein Anschluss an eine Rigole im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen Haus 2 und 3 vorgeschlagen. Die Vorbemessung der Rigole ergab bei einer zu entwässernden Dachfläche von insgesamt rund 2.200 m² und einer Rigolenhöhe von 1,0 m (Rigolenfüllung aus Siebkies/-schotter mit einem Speicherkoeffizienten von 0,33) eine erforderliche Rigolenfläche von rund 136 m². Das entspricht einem Netto-Rigolenvolumen von ca. 54 m³.

Der notwendige Überflutungsnachweis ist für ein mindestens 30jähriges Regenereignis zu berücksichtigen. Die schadlose Unterbringung des überschüssigen Regenwassers erfordert – im Ergebnis einer vorläufigen, überschlägigen Berechnung – ein zusätzlich zurückzuhaltendes Volumen von ca. 35 m³ und ist im Bereich der geplanten Grünflächen am Halemweg und zwischen Haus 2 und 3 möglich.

IV.5 Immissionsschutz

IV.5.1 Luftreinhaltung / Klimaschutz

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes wird im Durchführungsvertrag für die Neubebauung (Häuser 2 und 3) ein Anschluss an das Fernwärmenetz und/oder eine Beheizung mittels Wärmepumpen verbindlich vorgegeben (siehe auch Kap. V).

IV.5.2 Lärmschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die künftige Bebauung. Dabei sind sowohl Geräuschemissionen des Einzelhandelsstandorts (Anlieferung und erforderliche haustechnische Anlagen), Lärmbelastungen durch Sport- und Freizeitlärm (vor allem neuer Bolzplatz im südlich angrenzenden Grünzug) als auch der langfristig auf das Gebiet einwirkende Verkehrslärm zu betrachten.

Bereits zu Beginn des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden durch einen Sachverständigen Untersuchungen zum Schallschutz durchgeführt und im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die schalltechnischen Prognosen liegen aktuell mit Stand Oktober 2023 vor und werden nachfolgend dargelegt.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung sind geeignete Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrs- und Freizeitlärm erforderlich. Diese werden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf aufgenommen bzw. über Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

Beurteilungsgrundlagen und Ergebnisse der schalltechnischen Prognosen

Die Bestimmung der im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE zu erwartenden Geräuschemission erfolgt getrennt für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm sowie für Verkehrslärm. Die Bildung von Summenpegeln ist nach den einschlägigen Richtlinien nicht vorgesehen.

Die Lärmbelastung wurde auf Basis eines 3D-Berechnungsmodells sowohl für die im Umfeld bestehenden und die im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen ermittelt. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 gewählt.

Straßenverkehrslärmimmissionen werden den Orientierungswerten der DIN 18005 und Gewerbelärmimmissionen den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) gegenübergestellt.

Für die Berechnung und Bewertung der Geräuschemissionen von Freizeitanlagen sind die Freizeitlärm-Richtlinie (Anlage 1 der AV LImSchG Bln) bzw. die Bolzplatzverordnung (BolzVO) maßgeblich.

Die Bewertung der Geräuschemissionen von vorhandenen Sportanlagen östlich des Halemwegs erfolgt gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Da kein normiertes Baugebiet nach BauNVO festgesetzt wird, sondern eine vorhabenbezogene konkrete Festsetzung als „Nahversorgungszentrum und Seniorenwohnen“ erfolgt, bedarf es hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen einer Zuordnung zu einer Baugebietskategorie, da sich die schalltechnischen Anforderungen sowohl der DIN 18005, als auch der TA Lärm und der Freizeitlärmrichtlinie auf eben diese Baugebiete beziehen.

Aufgrund der Nutzungsmischung von Wohnen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen mit einem deutlich überwiegenden Anteil der Wohnnutzung (70-75 %) entspräche das Baugebiet einem urbanen Gebiet gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung.

Da die Freizeitlärm-Richtlinie jedoch noch keine Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete enthält, wird im Berliner Lärmleitfaden empfohlen, die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete anzuwenden, denen in der Freizeitlärmrichtlinie gleiche Immissionsrichtwerte zugeordnet sind.

Außerdem wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren von Seiten des bezirklichen Umweltamts erbeten, dass „die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Schutzanspruches der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes einheitlich mindestens dem eines Mischgebietes entsprechen sollte.“ Und auch die Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung zielte auf einen höheren Schutzanspruch als dem eines urbanen Gebiets ab.

In der schalltechnischen Untersuchung wird deshalb die Schutzwürdigkeit des Vorhabens für alle Lärmarten einem Mischgebiet gleichgestellt.

Dies ist auch vor dem Hintergrund gerechtfertigt, dass in dem für Wohnnutzungen sensiblen Nachtzeitraum in Mischgebieten die gleichen schalltechnischen Richt- und Orientierungswerte für Gewerbe- und Verkehrslärm gelten wie in urbanen Gebieten und sich der Tageszeitraum – wie nachfolgend dargelegt wird – vor allem im Hinblick auf den Verkehrslärm als unproblematisch erweist.

Gewerbelärm:

Zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) mit der Änderung vom 1. Juni 2017 heranzuziehen.

Die TA Lärm benennt als gebietsbezogene Immissionsrichtwerte in Mischgebieten 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und entspricht damit den in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerten für den Schallschutz in der Bauleitplanung. Am Tag beziehen sich die benannten Richtwerte für den Beurteilungspegel auf einen Zeitraum von 16 Stunden, in der Nacht ist nur die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB, nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen *gewerblicher* Schallquellen. Der maßgebliche Immissionsort befindet sich 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes.

Nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs sind innerhalb des Plangebiets neben (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetrieben auch Schank- und

Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Von außerhalb des Plangebiets wirkt kein nennenswerter Gewerbelärm auf die derzeit bereits vorhandenen und die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Vorhabenbereich ein.

Als Annahme für die schalltechnischen Berechnungen wird für den geplanten Lebensmittelmarkt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Nebenflächen) sowie einen ergänzenden Backshop / Café weiterhin eine werktägliche Belieferung über den Halemweg unter gemeinsamer Nutzung des vorhandenen Ladebereichs im Norden des Bestandsgebäudes zugrunde gelegt.

Außerdem wird davon ausgegangen, dass Anlieferungen nur im Tageszeitraum stattfinden und sich die Einkaufswagen künftig innerhalb des Markts befinden und damit als Schallquelle für den Gewerbelärm entfallen.

Die Anzahl der künftigen Verladevorgänge wird – im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite hin – mit 9 Lieferfahrten bzw. 18 An- und Abfahrten angesetzt und es werden insgesamt 136 Verladevorgänge mit Palettenhubwagen und 40 Verladevorgänge mit Rollcontainern zugrunde gelegt sowie die Schallimmissionen der Lkw-Kühlaggregate berücksichtigt.

Unter den genannten Annahmen werden die maximalen Schallpegel mit 62 dB(A) erwartungsgemäß im Erdgeschoss am untersuchten nördlichsten Immissionsort des Bestandsgebäudes, d.h. im Anlieferungsbereich selbst, erreicht. Die damit einhergehende, räumlich eng begrenzte Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) für Mischgebiete um 2 dB(A) ist irrelevant, da in diesem Bereich keine schutzbedürftige Nutzung vorliegt.

In den Obergeschossen mit der dort vorgesehenen schutzbedürftigen Wohnnutzung werden die IRW von 60 dB(A) überall eingehalten und meist deutlich unterschritten, so dass sich keine Lärmkonflikte ergeben.

Geplante ortsfeste technische Schallquellen wie Kühlaggregate und Wärmepumpen zur Warmwasserbereitung und für die Heizung wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls mitbetrachtet. Die Annahmen zur Anzahl der Geräte erfolgten zur sicheren Seite hin. Nach den durchgeführten Berechnungen des Schallschutzsachverständigen ergeben sich an keinem Immissionsort Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte.

Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Beurteilungspegel und Maximalpegel durch die technische Gebäudeausrüstung kann und muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden; bei Bedarf ist die Baugenehmigung mit entsprechenden Nebenbestimmungen zu erteilen.

Festsetzungen zum Schutz gegenüber Gewerbelärm sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf insofern nicht erforderlich.

Sportlärm:

Es wurde geprüft, ob bei immissionsschutzrechtlich zulässiger Nutzung der östlich des Halemwegs vorhandenen Sportanlagen die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV vor den im Vorhabengebiet vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen eingehalten werden.

Da sich vorhandene, außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets gemäß Baunutzungsplan näher an der vorhandenen Sportanlage befinden (z. B. Heilmannring 30A, 40C und 42C), sind bei Einhaltung der für den Sportplatz geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen für das Vorhaben selbst keine Überschreitungen der IRW gemäß 18. BImSchV zu erwarten.

Konkrete Berechnungen zum Sportlärm sind daher entbehrlich und es sind keine Schutzauflagen bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Freizeitlärm:

Für den östlich des Halemwegs vorhandenen Bolzplatz und für den Ende Mai 2024 südlich des Plangebiets neu eröffneten Bolzplatz wurde geprüft, ob vor den im Vorhabengebiet vorhandenen und künftig geplanten Wohnnutzungen die IRW gemäß Anlage 1 zu den AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie) bzw. die Bestimmungen der neuen Bolzplatz-Verordnung (BolzVO – GVBl. S. 134 vom 19.02.2021) eingehalten werden.

In § 3 der Bolzplatzverordnung wird ein Mindestabstand von 15 Metern zwischen der äußeren Grenze eines Bolzplatzes und dem am stärksten durch seinen Lärm betroffenen Fenster eines schutzbedürftigen Raumes eingefordert. Ein geringerer Abstand ist zulässig, wenn infolge von Lärmschutzmaßnahmen oder durch sonstige Umstände, die eine ungehinderte Ausbreitung des Schalls verhindern, mindestens dasselbe Schutzniveau erreicht wird.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, der Bolzplatz dem Stand der Technik entspricht und nur außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten bespielt wird, sind Geräuschimmissionen, die durch seine zweckentsprechende Benutzung hervorgerufen werden, i.d.R. keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Soll der Bolzplatz auch innerhalb der Ruhezeiten genutzt werden können, ist ein Mindestabstand von 50 m zu angrenzenden schutzbedürftigen Räumen erforderlich (§ 4 BolzVO).

Im Hinblick auf den vorhandenen Bolzplatz östlich des Halemwegs ist bei der Beurteilung von Bolzplatzlärm im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen, dass die Abstandsregelungen der Bolzplatzverordnung auf Altanlagen und schutzbedürftige Räume, die viele Jahre vor Inkrafttreten der Bolzplatzverordnung errichtet wurden, nach § 3 Abs. 3 BolzVO nicht greifen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmbelastung des Vorhabengrundstücks betrachtet. Ausgehend von einer worst-case Betrachtung, d.h. bei einer unterstellten über 60 Minuten durchgehenden Nutzung durch 12 (Fußball-)Spieler, errechnet sich für diesen Bolzplatz ein Schallleistungspegel von 92,8 dB(A). Eine derartige Nutzung der Anlage innerhalb der Ruhezeiten (z.B. an Sonn- und Feiertagen zwischen 13 und 15 Uhr) würde zu Überschreitungen der IRW an umliegenden Bestandsgebäuden (Halemweg 12 und 17/19) führen. Auf dem Vorhabengrundstück wäre davon aber nur das bereits zu Wohnzwecken genutzte straßenseitige Bestandsgebäude betroffen, das innerhalb des 50 m-Radiuses nach § 4 Abs. 2 a) BolzVO des Bolzplatzes liegt, und die Planung ändert insofern nichts an den bestehenden Immissionsverhältnissen. Bei geringerer Nutzungsintensität (z.B. nur 6 Spieler oder eine Nutzung nur innerhalb der Hälfte der Ruhezeit) werden die für ein Mischgebiet maßgeblichen IRW auch an der straßenseitigen Fassade des Bestandsgebäudes Halemweg 17/19 eingehalten. Festsetzungen zum Schutz gegenüber Freizeitlärm des *vorhandenen* Bolzplatzes sind daher aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Der 2023/24 errichtete Bolzplatz südlich des Vorhabengrundstücks (innerhalb des Grünzugs Popitzweg – Halemweg) fällt unter die BolzVO. Die in der Verordnung vorgesehenen möglichen Privilegierungen für Altanlagen greifen nicht, da der Bolzplatz zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung Anfang 2021 weder genehmigt noch errichtet war.

Da der Bolzplatz, den in § 4 Abs. 2 Bolzplatzverordnung normierten Abstand von 50 m zur vorhandenen Wohnbebauung (u. a. Wohngebäude Halemweg 13/15) deutlich unterschreitet, muss seine Nutzung innerhalb der in § 2 Abs. 3 BolzVO vorgegebenen Ruhe- und Nachtzeiten unterbleiben. Auf die Tatsache, dass durch einen Betrieb des Bolzplatzes innerhalb der Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte an den Bestandsgebäuden überschritten werden, hat das bezirkliche Umweltamt bereits im Dezember 2021 hingewiesen und vom Grünflächenamt entsprechende Schließzeiten gefordert.

Grundlage für diese Einschätzung war eine im Zuge der Grünplanung Ende 2018 erstellte schalltechnische Untersuchung zur Lärmverträglichkeit des Bolzplatzes und anderer Spiel- und Sportanlagen im Grünzug. Die Schallschutzuntersuchung des Büros acouplan weist nach, dass bei einer Nutzung mit zwei Toren, max. 10 Spielern und nur außerhalb der Ruhezeiten, ein Immissionsrichtwert von 60 dB (= Mischgebietsniveau) an allen Fassaden bestehender Gebäude eingehalten wird, innerhalb der Ruhezeiten dagegen bei allen untersuchten Varianten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an Bestandsgebäuden auftreten.

Der 2018 gewählte Emissionsansatz (hinsichtlich der Spieleranzahl und der Spielzeiten) wird auch in der schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf für den neuen Bolzplatz zugrunde gelegt, d.h. es wird in der schalltechnischen Untersuchung unterstellt, dass eine Nutzung -wie vom Umwel-

tamt gefordert (s.o.) und entsprechend der BolzVO außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten erfolgt. Ein ordnungsgemäßer Betrieb des Bolzplatzes entsprechend Vorgaben der BolzVO wird gewährleistet.

Teile der Fassaden der Häuser 2 und 3 unterschreiten den nach § 3 Abs. 1 BolzVO geregelten Abstand von 15 m. Die aktuellen Berechnungen bestätigten für einzelne Fassadenabschnitte eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes (IRW) für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A). Betroffen sind außerhalb der Ruhezeiten im Einzelnen:

- die Südfassade von Haus 3 (Überschreitung um bis zu 5,8 dB(A) im Erdgeschoss, überwiegend 3-5 dB(A) im 1. bis 3. OG und 1-2 dB(A) in den oberen drei Geschossen),
- die Südfassade von Haus 2 (bis zu 2,7 dB(A)),
- ein maximal 4 m langer Abschnitt der Ostfassade von Haus 3 in den unteren Geschossen (bis zu 2,7 dB(A)),
- ein 7 m langer Abschnitt der Westfassade von Haus 2 (bis zu 2,5 dB(A) im unmittelbaren Eckbereich).

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind nach gutachterlicher Einschätzung somit in jenen Teilbereichen, die sich näher als 15 m vom Bolzplatz entfernt befinden und Überschreitungen des Immissionsrichtwertes aufweisen, Festsetzungen bzw. Maßnahmen zum Schutz der heranrückenden Wohnbebauung vor Freizeitlärm erforderlich. Durch die Einhaltung des in der Bolzplatzverordnung vorgegebenen Schutzniveaus wird sichergestellt, dass die vom Bolzplatz ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen und dadurch auch Abwehransprüche der künftigen Nutzer wirksam vermieden werden. Die vorgesehenen Festsetzungen bzw. vertraglichen Regelungen werden im Abschnitt „Lärmschutzmaßnahmen“ ab Seite 71 dieser Begründung dargelegt.

Verkehrslärm:

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen und benennt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Im Plangebiet werden in Bezug auf den Verkehrslärm – aus den benannten Gründen – ebenfalls die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zur Beurteilung herangezogen.

Grundlagen der durchgeführten Verkehrslärm-Berechnungen bilden neben der geplanten Bebauung, die außerhalb des Plangebiets derzeit vorhandene Bebauung sowie die Prognosewerte des Kfz-Verkehrs für das Jahr 2030. Die für das Plangebiet dominierenden Schallquellen sind – trotz größerer Entfernung – die Autobahnen A 100 und die A 111; der Halemweg liefert nur einen sehr untergeordneten Beitrag zum Gesamt-Beurteilungspegel. Schienen- und Flugverkehr spielen für das Plangebiet keine

Rolle. Eine angedachte Neubebauung östlich des Halemwegs wird bei der Schallprognose nicht berücksichtigt, da nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung bis zum Prognosejahr 2030 auszugehen ist. Darüber hinaus stellt der Ist-Zustand in Bezug auf die dominierenden weiter entfernten Verkehrslärmquellen den ungünstigeren Fall dar, da eine künftige Bebauung diesbezüglich eine abschirmende Schallschutzwirkung entfalten wird. Höhere Lärmeinträge durch zusätzlichen Verkehr auf dem Halemweg würden wiederum hauptsächlich das straßennahe Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück betreffen und sind im Zuge der Baurechtschaffung für die östlich geplante Neubebauung zu bewältigen.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen werden im Tageszeitraum mit ermittelten Pegeln von maximal 60 dB(A) auch die gegenüber einem urbanen Gebiet um 3 dB(A) geringeren Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten. Nachts können dagegen abschnittsweise Überschreitungen des sowohl im Mischgebiet als auch im urbanen Gebiet anzusetzenden Orientierungswertes von 50 dB(A) nicht ausgeschlossen werden.

Die rechnerischen Überschreitungen betreffen

- alle Geschosse der Südfassade von Haus 1 um max. 4 dB(A),
- alle Geschosse der Ostfassade von Haus 1 um max. 3 dB(A),
- das oberste (III.) Geschoss der Südfassade von Haus 2 um max. 1 dB(A),
- das III. – VII. Vollgeschoss der Südfassade von Haus 3 um max. 3 dB(A) und
- das IV. – VII. Vollgeschoss der Ostfassade von Haus 3 um max. 3 dB(A).

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwünschte Zielwerte darstellen, von denen mit entsprechender Begründung im Einzelfall abgewichen werden kann (Hinweis Beiblatt 1 der DIN 18005). In diesem Fall sollte „möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden“.

In die Abwägung ist der Umstand eingestellt worden, dass vorliegend ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht, im Plangebiet Wohnraumangebote für Senioren bereitzustellen, um der ermittelten Nachfrage zu entsprechen. Die damit einhergehenden Belastungen durch Straßenverkehrslärm werden im Ergebnis der Abwägung hingenommen. Gleichzeitig wird aber über die Bestimmungen der DIN 4109 als eingeführter technischer Bauvorschrift zur Bauschalldämmung und über ergänzende Schutzauflagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren eine angemessene Wohnqualität gewährleistet (siehe nachfolgende Ausführungen im Abschnitt Schallschutzmaßnahmen).

Lärmschutzmaßnahmen

Da durch die Planung Lärmkonflikte hervorgerufen werden bzw. in eine bestehende Konfliktlage hineingeplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen. Entsprechend der Priorität der Maßnahmen sind dabei mit Verweis auf den "Berliner Leitfaden. Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021" folgende Prüfschritte im Sinne einer Prüfkaskade zu vollziehen:

1. Trennungsgrundsatz,
2. Aktive und städtebauliche Maßnahmen (Maßnahmen an der Schallquelle oder auf dem Schallausbreitungsweg, lärmrobuster Städtebau),
3. Passive Schutzmaßnahmen (z.B. baulicher Schallschutz an Außenbauteilen, Auflagen zur Grundrissgestaltung, Einbau besonderer Fensterkonstruktionen).

Trennungsgrundsatz, aktive und städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen

Grundsätzlich ist nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zunächst zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen gewährleistet werden können. Im vorliegenden Fall ist eine Konfliktbewältigung durch Abstandswahrung jedoch nicht möglich. Vorliegend sind Nachverdichtungsmaßnahmen beiderseits des Halemwegs und die dadurch angestrebte Stärkung des Gebietszentrums mit dem Trennungsgrundsatz nicht vereinbar und würden einen kompletten Verzicht auf weitere Neubaumaßnahmen erfordern. Dem stehen die Anforderungen der wachsenden Stadt und die stadtplanerischen Grundsätze der Innenentwicklung entgegen.

Realistische Möglichkeiten aktiver Schutzmaßnahmen zur Konfliktlösung bzw. -minderung sind ebenfalls nicht gegeben. Dies betrifft sowohl die Errichtung von Lärmschutzanlagen an den relevanten Bundesautobahnen als auch die dortige Anordnung veringertester Höchstgeschwindigkeiten seitens der zuständigen Verkehrsbehörde. Für eine Berücksichtigung lärmindernder Straßendeckschichten bestehender Straßen gilt vergleichbares.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Wie dargelegt sind Lärmschutzmaßnahmen im Tageszeitraum gegenüber Freizeitlärm des südlich geplanten Bolzplatzes und im Nachtzeitraum gegenüber verkehrlichen Immissionen erforderlich.

Grundlegender Schutz von Innenräumen entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestimmen sich auf Grundlage der DIN 4109, die die Dämmung der Außenbauteile von Neubauten zur Einhaltung raumnutzungsabhängiger Innenraumpegel vorgibt.

Die nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 gewährleistet eine ausreichende Berücksichtigung der Schallschutzbelange auf nachfolgenden Planungsebenen. Somit besteht kein Erfordernis mehr, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf zu treffen. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen und die jeweils erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile müssen im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen ermittelt und festgelegt werden. Dies ist insofern gerechtfertigt, als erst zu diesem Zeitpunkt feststeht, wie der jeweilige Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und welchen konkreten Schallimmissionen er ausgesetzt sein wird (z.B. durch Berücksichtigung von lärmabschirmenden Gebäudevorsprüngen, Loggien u.ä.). Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es insofern dem Bauherrn überlassen, die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile herzustellen bzw. gleichwertige Vorkehrungen zu treffen, um die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Für die Einschätzung der voraussichtlich erforderlichen Maßnahmen des baulichen Schallschutzes wurden im Rahmen der Schallschutzuntersuchungen exemplarische Berechnungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Berechnungen sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie für Unterrichtsräume und Büros gering.

Unter Berücksichtigung der üblichen Baustandards (vor allem im Hinblick auf die erforderliche Wärmedämmung) ergeben sich keine erhöhten Anforderungen. Nur im Einzelfall wurde gemäß DIN 4109-1:2018-01 für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein maximal erf. $R'_{w,ges} = 37$ dB ermittelt, die übrigen Anforderungen liegen unter 35 dB.

Ein wichtiges planerisches Ziel bei Lärmkonflikten auf Bebauungsplanebene ist ein weitgehend ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster. Denn während tagsüber ein kurzzeitiges Lüften durch weit geöffnete Fenster (Stoßlüften) bei erhöhter Lärmbelastung in den Innenräumen möglich und hinnehmbar ist, muss während des Nachtschlafs eine nutzerunabhängige Belüftung – vorzugsweise über teilgeöffnete (gekippte) Fenster – gewährleistet werden.

Problematisch erweist sich hierbei im Vorhabenbereich der diffuse Verkehrslärmeintrag, während Freizeitlärm vorliegend im Nachtzeitraum keine Rolle spielt, da der angrenzend geplante Bolzplatz in dieser Zeit nicht genutzt werden soll und darf.

Da raumspezifische Festsetzungen (vorliegend für Schlafzimmer) wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich sind, sollte ein ausreichend leiser nächtlicher Innenraumpegel zumindest in einem Aufenthaltsraum der Wohnung nutzerunabhängig eingehalten werden können.

Im Idealfall wird dies durch Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf zu schallschutzorientierten Wohnungsgrundrissen erreicht, die sicherstellen, dass in jeder

Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum (bei größeren Wohnungen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume) zu einer ruhigen Gebäudeseite hin angeordnet wird.

Auch im Berliner Lärmleitfaden wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Prinzip „durchgesteckter“ Wohnungen u.a. bei kleinen Appartements, wie die vorliegend geplanten 1,5 und 2-Zimmer-Wohnungen für Senioren kaum sinnvoll umsetzen lässt.

Deshalb wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen zur Festsetzung vorgesehen, die die Einhaltung eines Innenpegels von 30 dB(A) bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern in einer angemessenen Zahl von Räumen sicherstellt. Diese Festsetzungsmöglichkeit wird auch im Berliner Lärmleitfaden als Alternative zur Grundrissregelung in Sonderfällen benannt.

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien

- C – D im III. Vollgeschoss,*
- E– F im III. bis VII. Vollgeschoss und*
- F – G im IV. bis VII. Vollgeschoss*

in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Die in der Planzeichnung durch Buchstaben gekennzeichneten Fassadenabschnitte entsprechen jenen Bereichen von neuen Gebäuden mit Wohnnutzung (Haus 2 und 3), in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete und Mischgebiete von 50 dB(A) durch den Lärmeintrag übergeordneter Verkehrsstrassen nachts überschritten werden.

Der geforderte Einbau besonderer Fensterkonstruktionen ist am einfachsten umzusetzen durch Maßnahmen an der Fenstergeometrie sowie Öffnungsbegrenzer an den zu öffnenden Fensterflügeln. Zusätzlich können schallabsorbierende Verkleidungen an Sturz und Laibung angebracht werden. Daneben kommt der Einbau von Kastenfenstern in Betracht.

Grundsätzlich müssen die geforderten Schallpegeldifferenzen zur Gewährleistung des vorgegebenen Innenpegels in mindestens einem Aufenthaltsraum je Wohnung erreicht werden. Vorsorglich wird in die Festsetzung auch der Zusatz mit aufgenommen,

dass bei größeren Wohnungen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume diese Bedingungen erfüllen muss, wenngleich ausweislich der Projektplanung ausschließlich 1,5 und 2-Zimmerwohnungen für Senioreninnen und Senioren sowie Seniorenwohngemeinschaften mit Einzelzimmern vorgesehen sind. Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt dabei auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst demnach in Wohnungen alle Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen, in denen nur Mahlzeiten zubereitet werden, Bäder, Hausarbeitsräume u.ä.

Die Festsetzung greift zudem nicht, sofern die geforderte Anzahl an Aufenthaltsräumen einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite (vorliegend z.B. in Richtung Norden) hin angeordnet wird. In bzw. vor diesen Räumen ist es ohnehin ausreichend leise, um bei (teil)geöffnetem Fenster schlafen zu können. Deshalb verweist die Festsetzung darauf, dass in diesen Aufenthaltsräumen keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind und die Räume auf die geforderte, zum Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster geeignete Raumanzahl anrechenbar sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 ermöglicht neben dem Einbau besonderer Fensterkonstruktionen auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, d.h. es müssen sowohl die Anforderungen an die Schalldämmung eingehalten werden als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr bei teilgeöffnetem Fenster sichergestellt werden. Geeignete Maßnahmen können u.a. Doppelfassaden (z.B. Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben, oder partielle Vorhangfassaden), Schiebeläden und verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) bzw. verglaste Laubengänge sein.

Für das Haus 1 wären Schutzauflagen gegenüber nächtlichen Verkehrslärmimmissionen zwar grundsätzlich ebenfalls sinnvoll, die gängigen Schutzauflagen zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs erscheinen hier jedoch kaum umsetzbar: Da das straßenseitige Gebäude denkmalgeschützt ist, kommt eine Festsetzung zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen sehr wahrscheinlich ebenso wenig in Betracht wie vorgelagerte, baulich geschlossene Außenwohnbereiche, „Prallscheiben“, vorge setzte Läden, baulich geschlossene Laubengänge oder Vorhangfassaden. Auflagen zur Grundrissgestaltung scheiden bei der zwingend erforderlichen Aufteilung in einzelne (Schlaf-)Zimmer innerhalb der bereits bestehenden Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren mit Demenz und Pflegebedarf ebenfalls aus.

Im Hinblick auf ein Festsetzungserfordernis im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ist zudem zu berücksichtigen, dass sich für die im Haus 1 vorhandene Wohnnutzung durch die Planung nichts an der bestehenden und der zukünftig rechnerisch zu erwartenden Verkehrslärmbelastung ändert.

Die mit 54 dB(A) am stärksten belastete Südfassade des Gebäudes weist darüber hinaus keine regulären Fenster auf, sondern verfügt nur über eine Reihe kleiner, festverglaster Belichtungsöffnungen, so dass hier kein Maßnahmenerfordernis besteht.

Ergänzende Auflagen zum Schutz gegenüber Verkehrslärm der benachbarten Stellplatzanlage auf dem Grundstück Halemweg 13/15 sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Stellplatzimmissionen in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und insofern von der ca. 30 Stellplätze umfassenden Stellplatzanlage keine erheblichen billigerweise unzumutbaren Störungen ausgehen, zumal im Erdgeschoss der heranrückenden Neubebauung keine Wohnnutzung vorgesehen ist. Zu berücksichtigen ist ferner auch, dass sich das vorhandene Wohngebäude Halemweg 13/15 gemäß Baunutzungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet mit demzufolge höherem Schutzanspruch als das Vorhabengebiet bei vergleichbarem Abstand zu den jeweils nächst gelegenen Stellplätzen wie die heranrückende Wohnbebauung befindet.

Während des Tagzeitraums erfordert eine durch Außengeräusche weitgehend unbeeinträchtigte Entfaltung des Lebens der Bewohner vorliegend Maßnahmen gegenüber dem Lärmeintrag des südlich neu errichteten Bolzplatzes, während die Belastungen durch Verkehrslärm tagsüber keine kritische Größenordnung erreichen.

Eigenschutzmaßnahmen der geplanten heranrückenden Wohnbebauung gegenüber Freizeitlärm sind auch geboten, um die Bolzplatznutzung künftig nicht einzuschränken, d.h. die Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Bewohner auch längerfristig keine Abwehransprüche gegen den Bolzplatz geltend machen können.

Da gegenüber Freizeit-Lärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend bzw. nicht anerkannt sind und die Richtwerte vor dem am stärksten betroffenen (öffnenbaren) Fenster eines Aufenthaltsraums eingehalten werden müssen, zielen die Schutzmaßnahmen im Allgemeinen darauf ab, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der maßgebliche Immissionsort im Sinne der TA Lärm wegfällt oder sich in einem vorgelagerten, schallabgeschirmten Bereich befindet. Dies kann z.B. durch eine Festverglasung der Fenster, die Errichtung von geschlossenen Laubengängen, schalloptimierten Loggien oder Wintergärten vor den betroffenen Wohnräumen oder durch den Einbau übertiefer Kastenfensterkonstruktionen bzw. vorgelagerter „Prallscheiben“ erreicht werden.

Den Aufenthaltsräumen in Richtung Süden, d.h. zum Bolzplatz hin vorgelagerte Bauteile sind nicht umsetzbar, da die lärmbeeinträchtigten Gebäude (Haus 2 und 3) unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, um zusammen mit dem denkmalgeschützten, straßenseitigen Bestandsgebäude eine einheitliche Bauflucht auszubilden. Festverglaste Fenster oder davor angeordnete feststehende Glasscheiben würden wiederum die Wohnqualität unnötig einschränken, da auch in Zeiten, in denen der Bolzplatz nicht genutzt wird (z.B. nachts) keine uneingeschränkte Fensteröffnung (zum Zwecke der Lüftung und Außenwahrnehmung) möglich wäre. Dies würde insofern eine Überregelung darstellen.

Deshalb wird als Schutzmaßnahme gegenüber Freizeitlärm eine zeitlich vorgegebene Schließverpflichtung der Fenster im Durchführungsvertrag vereinbart, wodurch temporär eine „Festverglasung“ entsteht. Im Einklang mit der Bolzplatzverordnung und den

im Schallschutzuntersuchung ermittelten potenziellen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im maßgeblichen 15 m -Schutzabstand kann sich die Schließverpflichtung der Fenster auf den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten beschränken (werktags 8:00 bis 20:00 Uhr, sonn- und feiertags 9:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr) und in den betroffenen Fassadenabschnitten angeordnete Schlafräume können nachts weiterhin uneingeschränkt genutzt werden.

Für die lärmbeeinträchtigten nach Süden ausgerichteten Wohnräume (eine vertikale Fensterreihe) im rückwärtigen Gebäude (Haus 3) soll ergänzend zur Schließpflicht für die übrigen Fenster durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe ein höherer Wohnkomfort erreicht und gleichzeitig die Schutzziele der TA Lärm gewahrt werden. Vorgesehen ist hierfür der Einbau von übertiefen Kastenfenstern, mit denen am maßgeblichen Immissionsort, also 0,5 m vor dem geöffneten Fenster, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können (sog. Schöneberger Modell). Abhängig von der Höhe der erreichten Werte, ist zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte das äußere Fenster entweder komplett zu schließen oder in bestimmten Kippwinkeln öffnbar, damit die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort eingehalten werden. Hierfür ist im Durchführungsvertrag neben der Schließverpflichtung für die übrigen Fenster ein Passus aufzunehmen, in welchem der Vorhabenträger sich zum Einbau dieser Fenster verpflichtet und ein weiterer Passus in welchem die Modalitäten (Kippwinkel, Zeiten etc.) für die einzelnen Fenster in Abhängigkeit von der jeweiligen Lärmbelastung des Fensters geregelt werden.

Für ein weiteres lärmbeeinträchtigtes Wohnraumfenster an der Ostfassade von Haus 3 (1.OG) und zwei Wohnraumfenster an der Westfassade von Haus 2 (1. und 2. OG) ist ein Einbau besonderer Kastenfensterkonstruktionen entbehrlich, da die betroffenen Aufenthaltsräume jeweils noch über ein weiteres Fenster verfügen, das sich außerhalb des 15-Meter-Schutzabstands der Bolzplatzverordnung befindet und damit zeitlich uneingeschränkt geöffnet werden kann.

Die Schließverpflichtungen sind verbindlich für alle Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des normierten 15 m-Schutzbereichs des Bolzplatzes mit gutachterlich ermittelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, zu vereinbaren. Dazu wird in einer Betriebsbeschreibung zum Gebäude festgelegt, dass diese Fenster – unabhängig vom subjektiven Lärmempfinden des jeweiligen Wohnungsinhabenden/-nutzenden – in den benannten Zeiträumen (werktags 8:00 bis 20:00 Uhr, sonn- und feiertags 9:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr) geschlossen zu halten sind.

Die Aufnahme der zeitlich beschränkten Schließverpflichtung der Fenster und der Einbau der Kastenfenster nach Schöneberger Modell, die den oben dargestellten Schutz vor Immissionen gewährleisten, in die Betriebsbeschreibung wird im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart, ebenso die Übertragung der Verhaltensverpflichtung an die künftigen Nutzer (Mietende oder Kaufende). Zur Sicherung der Schließverpflichtung in den benannten Zeiträumen wird außerdem eine Baulast eingetragen.

Durch die vorgesehenen vertraglichen Regelungen und Dienstbarkeiten wird auch im Falle einer Vorhabenrealisierung auf Grundlage einer Genehmigungsfreistellung eine ausreichende Sicherung der erforderlichen Schutzmaßnahmen und damit eine abschließende Konfliktbewältigung erreicht. Sofern eine Baugenehmigung erteilt wird, entfaltet diese eine zusätzliche Bindungswirkung. Dies dient auch dem Schutz des Anlagenbetreibers (Bolzplatz), da bei genehmigungswidriger Öffnung der Fenster Abwehransprüche der Nutzer gegen den Bolzplatzlärm unterbunden werden.

Die Maßnahmen gewährleisten somit eine hinreichende Befriedigung der Wohnbedürfnisse und sichern gleichzeitig eine angemessene Bolzplatznutzung ab. Darüber hinaus soll im Durchführungsvertrag die Eintragung einer Dienstbarkeit zur Duldung der vom Bolzplatz ausgehenden Lärmbelastungen geregelt werden. Die Duldung umfasst dabei die Emissionen einer zweckentsprechenden und ordnungsgemäßen Nutzung der Anlage.

Neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden sind auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf handelt, ist die Lage der Außenwohnbereiche bereits bekannt und wird über die Projektpläne als Bestandteil des Durchführungsvertrages ausreichend abgesichert. Ausweislich der Projektplanung sind ausschließlich Balkone geplant, die nicht von ermittelten Richtwertüberschreitungen (60 dB(A) im Tageszeitraum) durch Lärmimmissionen des Bolzplatzes betroffen sind; andere Außenwohnbereiche sind nicht vorgesehen. Unverträgliche Belastungen durch Verkehrslärm können ebenfalls ausgeschlossen werden und mit Beurteilungspegeln von maximal 60 dB(A) sind die Voraussetzungen für einen ungestörten Aufenthalt auf den geplanten Balkonen überall gegeben. Der im Berliner Lärmleitfaden benannte Schwellenwert von 65 dB(A), ab dessen Überschreitung Maßnahmen zum Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) zu prüfen sind, wird ebenfalls deutlich unterschritten.

Im Hinblick auf Außenwohnbereiche besteht insofern kein Regelungsbedarf im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf.

IV.5.3 Schutz vor Erschütterungen

Durch den Betrieb der bestehenden planfestgestellten Bahnanlagen der südlich vom Plangebiet verlaufenden unterirdischen U-Bahntrasse (U 7) können Erschütterungen auf das Erdreich ausgelöst werden, die darin gegründete Hochbauten mit ihren Nutzungen stören bzw. beeinträchtigen könnten.

Anhaltspunkte für mögliche Beeinträchtigungen werden im Allgemeinen bei Abständen von weniger als 50 m zwischen den Bahngleisen und Gebäuden gesehen, da hier

die Anhaltswerte der DIN 4150 (Teil 2) für Erschütterungsimmissionen und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für sekundären Luftschall überschritten werden könnten.

Da sich das Vorhabengrundstück mit seiner südlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von lediglich 7 bis 8 Metern zur U-Bahntrasse befindet, wurde der Erschütterungseintrag des relevanten U-Bahnverkehrs durch ein Sachverständigenbüro ermittelt und die Ergebnisse der durchgeführten Vor-Ort-Messungen mit den Anforderungen nach DIN 4150 verglichen. Dabei wird aufgrund der bereits dichten Taktung der U-Bahnzüge auf der Strecke, nicht davon ausgegangen, dass die bestehenden Taktungen in Zukunft noch weiter erhöht werden.

Die Untersuchungsergebnisse liegen in Form eines Berichts mit Stand Juni 2023 vor.

Die Auswertung der Messungen lieferte folgende Ergebnisse:

- Die Anhaltswerte zum Schutz von Gebäuden nach DIN 4105-3 sind mit sehr großer Reserve eingehalten,
- die Anregungsfrequenz liegt in einem Bereich von 63 bis 80 Hz,
- die Anhaltswerte zum Schutz von Personen in Gebäuden nach DIN 4105-2 sind eingehalten.

Demzufolge sind keine zusätzlichen Baumaßnahmen an den Fundamenten oder an den Gebäuden zum Schutz gegen Erschütterungen notwendig. Durch den Sachverständigen werden ergänzende Hinweise zur Dimensionierung der Geschossdecken gegeben, durch die die Ausbildung von Deckenresonanzen verhindert werden kann.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen zum Erschütterungsschutz auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich.

IV.6 Sonstige Festsetzungen

IV.6.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen soll auf die Stätte der Leistung sowie räumlich auf das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) und jeweils die Ostseite der Gebäude beschränkt sowie wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Die nachfolgende textliche Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 12 Abs. 3 AGBauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im ersten Vollgeschoss und jeweils nur an den nach Osten ausgerichteten Fassaden der Gebäude zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Mit den benannten Einschränkungen wird dem Schutzanspruch vorhandener und künftiger Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung getragen und im Sinne des Rück-

sichtnahmegebots sichergestellt, dass erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (z. B. durch Leuchtreklame, die unmittelbar in die Fenster oder Außenwohnbereiche von Wohnungen strahlt) vermieden werden. Die für eine Erkennbarkeit der Ladengeschäfte, Gastronomiebetriebe bzw. einzelne Büro- und Dienstleistungsnutzungen notwendigen und üblichen Werbeanlagen, z. B. in Form von Lichtreklame, bleiben zulässig.

IV.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalstatus vorhandener Gebäude und Lage im Denkmalbereich

Der Denkmalstatus des bestehenden Gebäudekomplexes (in das Berliner Denkmalverzeichnis mit der Obj.-Dok.-Nr. 09040505,T,004 eingetragenes Baudenkmal) wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf übernommen und ist durch ein Symbol in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Ergänzend wird eine nachrichtliche Übernahme in Textform aufgenommen, aus der hervorgeht, dass das Plangebiet vollständig in der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Wohnsiedlung Charlottenburg Nord“ (Obj.-Dok.-Nr.: 09040505,T) liegt.

Darüber hinaus besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Erfordernis zur Kennzeichnung von Flächen oder zur nachrichtlichen Übernahme von weiteren Festsetzungen, die auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffen wurden.

Außerkräfttreten bisheriger Regelungen

Nicht zuletzt hat der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf eine Aussage über die Aufhebung der bisherigen Rechtsnorm/der bauplanungsrechtlichen Vorschriften zu treffen. Dies erfolgt mittels nachfolgendem Hinweis und betrifft vorliegend die bisher geltenden Festsetzungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit den Vorschriften der Berliner Bauordnung von 1958 (BO 58).

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

IV.8 Flächenbilanz

| Bezeichnung | Flächengröße (gerundet) | Nutzungsmaße |
|--|--|---|
| Geltungsbereich = Baugebietsfläche | 3.084 m ² | |
| zulässige Grundfläche = überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO | 2.195 m² (zzgl. vortretende Bauteile) | GRZ 0,71 (GRZ 0,73) |
| zulässige Geschossfläche | 8.830 m² (zzgl. GF vortretender Bauteile) | GFZ 2,86 (GFZ 2,9) |
| insg. versiegelbare Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO („Zweit-GRZ“) | 2.467 m² | 0,8 (= Kappungsgrenze BauNVO) |

V Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs wird zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Gegenstand des Durchführungsvertrags sind insbesondere Art, Umfang und Durchführung des Vorhabens (Neubauprojekt) einschließlich der internen Erschließung, die Pflichten und Fristen zu deren Durchführung sowie Kostentragungsverpflichtungen (auch zu Vorbereitungs-/Ordnungsmaßnahmen und Planungsleistungen) und allgemeine Regelungen zur Sicherung der Vertragserfüllung (Finanzierungsbestätigung, Bürgschaften u. ä.).

In Ergänzung zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs enthält der zwischen den Vertragsparteien abgestimmte Durchführungsvertrag insbesondere folgende planergänzende Bestimmungen bzw. Regelungen:

- Bauverpflichtung mit zeitlichen Vorgaben,
- verpflichtende Durchführung von Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet,
- interne Erschließung des Plangebietes einschließlich Herstellung einer tagsüber öffentlich nutzbaren Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung und rechtliche Absiche-

rung der allgemeinen Begehbarkeit des Weges und der Herstellung der notwendigen Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzende,

- verpflichtende Durchführung von Schutzmaßnahmen gegenüber Freizeitlärm des angrenzenden Bolzplatzes (zeitlich begrenzte Schließverpflichtung der Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in jenen Fassadenabschnitten, in denen die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können, Maßnahmen des architektonischen Lärmschutzes),
- Durchführung ggf. erforderlicher Kampfmittelbeseitigungen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem von Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt) festgelegten Umfang,
- Verpflichtung zur vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gemäß vorliegendem Regenwasserkonzept,
- Einhaltung der gesetzlichen Schutzbestimmungen zum Natur- und Artenschutz (Einholung von Baumfällgenehmigungen, Kompensation der Eingriffe in vorhandene und potentielle Nist- und Quartierstrukturen der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse),
- Maßnahmen der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes (Vorgaben zur Wärmeversorgung des Plangebiets und zur Installation/Nutzung von Photovoltaikanlagen).

Bestandteil des Durchführungsvertrags werden außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB und die Projektpläne, die das mit dem Bezirksamt abgestimmte Bebauungs- und Nutzungskonzept, die Hochbauentwürfe einschließlich Aussagen zur Fassadengestaltung sowie die Grün- und Freiflächenplanung umfassen.

VI Verfahren

| Verfahrensschritt | Datum bzw. Zeitraum |
|--|--|
| Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB | Schreiben der Vorhabenträgerin vom 22. Februar 2021 |
| Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag | Mitteilungsschreiben vom 31. März 2021, Antwortschreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 29. April 2021 und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 07. Juni 2021 |
| Aufstellungsbeschluss | Bezirksamtsbeschluss am 28. September 2021 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB | Beteiligungszeitraum vom 18. Oktober 2021 bis zum 19. November 2021 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | Mail-Anschreiben am 20. Februar 2023 mit Antwortfrist bis zum 23. März 2023 |

VI.1 Antrag auf Verfahrenseinleitung

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 22. Februar 2021 beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gestellt.

Das beigefügte (mittlerweile weiterentwickelte) städtebauliche Konzept einschließlich Beschreibung des geplanten Vorhabens bildet die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

VI.2 Prüfung der Voraussetzung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

sind vorliegend erfüllt: Der Geltungsbereich liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich und es handelt sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Sinne der Innenentwicklung. Mit einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von voraussichtlich etwa 1.710 m² bleibt das Vorhaben weit unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB benannten Schwellenwert von 20.000 Quadratmetern. Im Sinne der Kumulationsregel zu berücksichtigende, d.h. mit einzurechnende Grundflächen in anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

Die Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kommen nicht zum Tragen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden und die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend gelten, wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Eingriffe, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung vorbereitet werden, gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (d.h. für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegend keine Anwendung findet. Der Verzicht auf die Umweltprüfung und das fehlende rechtliche Ausgleichserfordernis befreien aber nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

VI.3 Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Referat II C 3) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5) mit Schreiben vom 31. März 2021 über die Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-79 VE aufzustellen, informiert.

Mit Stellungnahme vom 29. April 2021 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist und die geplante Nutzung grundsätzlich in dem im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargestellten Gestaltungsraum Siedlung zulässig sei. Des Weiteren wurde auf die notwendige Beachtung der Ziele und Grundsätze des LEP HR zum Einzelhandel (2.6 bis 2.14 LEP HR) hingewiesen und eine Berücksichtigung im Bebauungsplan mittels geeigneter Festsetzungen (z.B. durch Sortimentsbeschränkungen) angeregt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) teilte im Antwortschreiben vom 7. Juni 2021 (Ersatz für ein erstes Antwortschreiben vom 7. Mai 2021) mit, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-79 VE bestehen und der Planentwurf keine dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt. Das Planverfahren kann daher nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB durchgeführt werden. Grundlage der Einschätzung bildet die Stellungnahme der Wohnungsbauleitstelle vom 28. Mai 2021, wonach die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (aufgrund einer geplanten Geschossfläche für Wohnen von weniger als 5.000 m²) nicht gegeben sind.

Im Hinblick auf die Entwickelbarkeit aus dem FNP wurde die zum Zeitpunkt der Anfrage angestrebte GFZ von 3,3 von SenSW kritisch gesehen. Mittlerweile beträgt die GFZ aufgrund von Konzeptüberarbeitungen 2,9 und eine Entwickelbarkeit aus dem FNP wurde im weiteren Verfahren von der Senatsverwaltung bestätigt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wies ferner auf betroffene Verkehrsbelange (U-Bahnlinie 7 und Bahnhofsumbau) und in hohem Maße berührte Denkmalschutzaspekte sowie daraus resultierende Abstimmungsbedarfe hin. Es wurde eine separate Stellungnahme des Landesdenkmalamtes angekündigt, die mit Schreiben vom 25. Juni 2021 einging.

Das Landesdenkmalamt (LDA) sah insbesondere in Bezug auf die Konkurrenzwirkung zum angrenzenden denkmalgeschützten Weber-Haus ein achtgeschossiges Gebäude in seinem Nahbereich kritisch und bat diesbezüglich um Anpassung der Planung. Das Bauvorhaben wurde dahingehend modifiziert, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich ein nur noch siebengeschossiges Gebäude angeordnet wird.

VI.4 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 28. September 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4-79 VE und der Hinweis auf die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Amtsblatt für Berlin (Nr. 44) am 8. Oktober 2021 auf Seite 3963 bekannt gemacht.

VI.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4-79 VE erfolgte im Zeitraum vom 18. Oktober 2021 bis einschließlich 19. November 2021.

Zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung konnten der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und ein kurzer erläuternder Textteil sowie ein erstes Bebauungskonzept zur Planungsumsetzung im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

Dabei mussten die seinerzeit geltenden Corona-Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Neben der Pflicht zum Tragen einer medizinischen Maske im gesamten Dienstgebäude, durften die ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf nur einzeln nach vorheriger Terminvereinbarung gesichtet werden.

Zu den Sprechzeiten sowie nach terminlicher Vereinbarung bestand für interessierte Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung sowie zur Stellungnahme. Darüber hinaus konnte auch im Internet Einsicht in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genommen und eine Stellungnahme abgegeben werden.

Auf die Möglichkeit der Information und Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wurde im Amtsblatt von Berlin und in der Tagespresse aufmerksam gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Fachbereich Stadtplanung nur eine schriftliche Stellungnahme der Naturschutzverbände eingegangen.

Darüber hinaus erreichte das Stadtplanungsamt im Beteiligungszeitraum eine Stellungnahme des bezirklichen Tiefbauamtes.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. unterstützt die Planungsabsicht zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum auf einem schon stark versiegel-

ten Grundstück unter Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksfrei- und Dachflächen. Es werden Hinweise zur weitergehenden Berücksichtigung von Natur- und Artenschutz gegeben (Dachbegrünung in Form von Biodiversitäts- und Retentionsdächern, Anbringen von Gebäudebrüter- und Fledermauskästen, Strauch- und Heckenpflanzungen, Vermeidung von Vogelschlag und insektenfreundliche Beleuchtung).

Das Tiefbauamt äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der geplanten Nachverdichtung, weist aber auf verschiedene zu berücksichtigende Aspekte der verkehrlichen Erschließung hin (Nachweis Fahrrad- und Behindertenstellplätze, Einzelhandelsanlieferung und Feuerwehrezufahrten).

Die geäußerten Anregungen und Hinweise zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs und zum Vorhaben selbst sind in die weitere Projektplanung eingeflossen und fanden (teilweise) auch bei der Ausarbeitung des Durchführungsvertrages Berücksichtigung. Im Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB führten sie aber nicht unmittelbar zu inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes.

VI.6 Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 2 BauGB

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat mit Mail-Anschreiben vom 20. Februar 2023 insgesamt 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Fachabteilungen des Bezirksamtes beteiligt. Die Stellungnahmen wurden dabei gemäß § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Mitteilung der Internetadresse, auf deren Seite der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-79 VE und die Begründung eingestellt wurde, eingeholt.

Die Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 4-79 VE sowie die Auswirkungen der Planung wurden anhand des Planentwurfes (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen), der dazugehörigen Begründung und der Projektunterlagen dargelegt. Ergänzend wurden vorliegende Untersuchungen zu den Themen Verkehr, Schallschutz und Regenentwässerung sowie ein Entwurf des Durchführungsvertrages im Internet zur Verfügung gestellt.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde ein Zeitraum von 5 Wochen angesetzt, die Frist endete am 24. März 2023.

Einzelne Behörden und Fachabteilungen des Bezirksamtes beantragten eine Fristverlängerung bis Ende März bzw. Mitte April.

Von den im Fachbereich Stadtplanung eingegangenen insgesamt 21 Stellungnahmen (einschließlich Fachabteilungen des Bezirksamtes) enthielten 7 Schreiben keine Bedenken, Anregungen und/oder Hinweise. Bei den Behörden bzw. Trägern öffentli-

cher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, ist ferner davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Fachabteilungen des Bezirksamtes abgegebenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und sind in das weitere Bebauungsplanverfahren eingeflossen.

VI.6.1.1.1 Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Stellungnahmen, die auf eine Änderung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs (Planzeichnung, textliche Festsetzungen) abzielten oder zusätzlichen Untersuchungsbedarf sahen, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

Erschließung

Vom Fachbereich Bauaufsicht wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Beurteilung aus brandschutztechnischer Sicht ohne geprüften Brandschutznachweis noch nicht möglich sei und es wird bezweifelt, dass die Feuerwehr- und rettungstechnische Erschließung für rückwärtige Gebäude und Gebäudeteile ausreichend ist.

Abwägung: Aspekte des Brandschutzes und der Notfallrettung werden im Rahmen der Projektplanung umfassend berücksichtigt und ein Fachplaner für Brandschutz begleitet das Projekt von Beginn an. Auch eine ausführliche Abstimmung mit dem beauftragten Prüfenieur für Brandschutz ist bereits erfolgt. Alle rechtlichen Anforderungen an die feuerwehrtechnische Erschließung werden vollumfänglich erfüllt und die erforderlichen Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr bereitgestellt.

Der Brandschutznachweis wird gemeinsam mit dem Bauantrag eingereicht.

Immissionen

Vom Umwelt- und Naturschutzamt wird angeregt, im Hinblick auf Lärmbelastungen mindestens den Schutzanspruch eines Mischgebietes zu berücksichtigen, zusätzliche Immissionsbelastungen durch technische Gebäudeanlagen (Kühlen, Lüften, Heizen) in die Untersuchungen einzubeziehen und verträgliche Rahmenbedingungen beim Gewerbelärm (Anlieferung Nahversorgung) vertraglich abzusichern.

Abwägung: Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Plangebietes und die darauf basierenden Festsetzungen des Bebauungsplans legen bereits den geforderten Schutzanspruch eines Mischgebietes zugrunde. Künftige Immissionsbelastungen durch technische Gebäudeanlagen wurden bei der Fortschreibung der Schallschutzuntersuchung berücksichtigt und wohnverträgliche Lärmimmissionen bei Anlieferungsvorgängen im Durchführungsvertrag abgesichert.

Die Berliner Verkehrsbetriebe und die zuständige Abteilung der (mittlerweile umbenannten) Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz weisen auf Lärm- und Erschütterungsemissionen der angrenzenden unterirdischen Bahnanlagen (U-Bahnlinie mit Bahnhof) und die erforderliche Selbstvorsorge der heranrückenden Neubebauung hin.

Abwägung: Die Erschütterungsemissionen wurden durch ein Sachverständigenbüro ermittelt und die Messergebnisse beurteilt. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen sind im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag keine Regelungen zum Erschütterungsschutz gegenüber der nahegelegenen U-Bahntrasse erforderlich.

Die (mittlerweile umbenannte) Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz regt ferner an, unter Berücksichtigung der beabsichtigten Wohnnutzung auch Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu prüfen.

Abwägung: Im Rahmen der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung wurde die künftige nächtliche Lärmbelastung durch den Verkehr auf weiter entfernten Hauptverkehrsstraßen stärker gewichtet und durch ergänzende Bebauungsplanfestsetzungen (abschnittsweiser Einbau besonderer Fensterkonstruktionen) angemessen berücksichtigt.

Natur, Umwelt, Freiflächen

Vom Umwelt- und Naturschutzamt wird das Maß der baulichen Nutzung (vor allem im Hinblick auf die GRZ) kritisch gesehen, es werden zusätzliche Maßnahmen zur Begrünung und zur Beschränkung der Versiegelung und eine öffentliche Nutzbarkeit der geplanten Grün- und Wegeverbindung angeregt.

Abwägung: Die Nachverdichtung eines innerstädtischen Standortes mit hoher Lagegunst (durch den unmittelbaren U-Bahn-Anschluss) entspricht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem heutigen städtebaulichen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“. Darüber hinaus ist es erklärtes bezirkliches Ziel das

Gebietszentrum beiderseits des Halemwegs städtebaulich und funktional durch eine verdichtete Neubebauung aufzuwerten. Dies kommt auch im Gesamtkonzept (Siegerentwurf des städtebaulichen Gutachterverfahrens) für diesen Bereich zum Ausdruck und der Entwurf bildet ausdrücklich die bezirkliche Entscheidungsgrundlage zur Weiterentwicklung des Gebietszentrums.

Gegenüber dem Ist-Zustand mit einem Versiegelungsgrad von 99 % auf dem Vorhabengrundstück wird im Zuge der Planung eine deutliche Verbesserung der Freiflächen-situation erreicht. Durch Grünflächen mit direktem Bodenanschluss sowie extensiv und intensiv begrünte Dachflächen werden zusammengenommen fast 60 % des Grundstücks begrünt. Auch eine ökologisch und gestalterisch hochwertige Außenraumgestaltung sowie eine vollständige Rückhaltung und Versickerung anfallender Niederschlagswässer wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans und Regelungen im Durchführungsvertrag sowie über die Projektplanung (Freianlagenplan) abgesichert.

Durch die Vorgaben der Berliner Bauordnung (§ 8 Abs. 1 BauO Bln) wird ferner sichergestellt, dass grundstücksinterne Wege und Fahrradabstellanlagen wasseraufnahmefähig herzustellen sind.

Im Sinne der gewünschten öffentlichen Nutzbarkeit wird eine seit Jahrzehnten unterbrochene Wegeverbindung wiederhergestellt und über Baulasten und Grunddienstbarkeiten tagsüber (7- 21 Uhr) eine allgemeine Begehrbarkeit abgesichert.

Denkmalschutz

Vom Landesdenkmalamt werden trotz der zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens vorgenommenen Höhenreduzierung des rückwärtigen Baukörpers (Haus 3) weiterhin Bedenken gegen die vorgesehene Höhe / Geschossigkeit erhoben sowie die geplante Breite dieses Gebäudes und die Aufgabe der zweiflügeligen Struktur des Einkaufszentrums kritisiert.

Der geplante siebengeschossige Neubau stelle „eine erhebliche nachteilige Veränderung der unmittelbaren Umgebung der Baudenkmale sowie eine Verunklarung der städtebaulichen Situation der Gesamtanlage“ dar und die zulässige Höhe der Neubebauung müsse weiterhin deutlich (um mehrere Geschosse) reduziert werden.

Abwägung: Denkmalschutzbelange (vorliegend der Denkmalstatus der Bestandsbebauung im Vorhabenbereich und des nördlich angrenzenden Wohngebäudes von Werner Weber sowie die Lage im Randbereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Wohnsiedlung Charlottenburg Nord“) werden durch den Erhalt des straßenseitigen Bestandsgebäudes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangentwurfes und eine zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens vorgenommene Höhenreduzierung berücksichtigt. Das rückwärtige Gebäude wurde höhenmäßig soweit reduziert, dass es sich mit einem Geschoss weniger und einem Höhenunterschied von 4,5 m sichtbar vom Weberhaus unterscheidet.

Dem Wunsch des Landesdenkmalamtes nach einer weitergehenden Höhenreduzierung wird in Abwägung mit dem hier höher gewichteten Belang der dringend erforderlichen Wohnraumschaffung nicht entsprochen. Eine siebengeschossige Bebauung mit reduzierter Geschosshöhe stellt aus Sicht der Plangeberin einen ausgewogenen Kompromiss dar.

Das Vorhabengrundstück befindet sich in einem Randbereich der Gesamtdenkmalanlage, der bereits durch verschiedene bauliche Maßnahmen überformt wurde und auch zukünftig durch bereits begonnene oder geplante bauliche Maßnahmen weiteren stadtgestalterischen Veränderungen unterworfen sein wird.

Durch die Errichtung des Wohnhauses Halemweg 13-15 Anfang der 1970er Jahre und die Aufstockung des Gebäudes Halemweg 17-19 in den Jahren 1989/90 wurde die ursprüngliche Höhenmodellierung nördlich des Grünzuges bereits vor mehr als 30 Jahren aufgegeben. Weiteren stadtgestalterischen Veränderungen (z.B. Ersatzneubauung Toeplerstraße 3-5) im Zuge der Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Gutachterverfahrens „Gebietszentrum Siedlung Jungfernheide“ wurde denkmalrechtlich zugestimmt.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich in die bestehende und beabsichtigte Weiterentwicklung der Stadtstruktur ein, ermöglicht eine Funktionsstärkung des Gebietszentrums, ein verbessertes Nahversorgungsangebot und ein angemessenes Wohnraumangebot für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen (hier teils pflegebedürftige Senioren). In Abwägung mit diesen ebenfalls hoch zu gewichtenden öffentlichen Belangen müssen die denkmalrechtlichen Belange vorliegend zurückstehen.

In die Abwägungsentscheidung ist auch eine Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde eingegangen, in der das Bauvorhaben in der geplanten Kubatur aus denkmalrechtlicher Sicht positiv beurteilt wurde.

Soziale Infrastruktur

Vom Jugendamt wird angeregt, aufgrund der defizitären Versorgungssituation eine Einrichtung der Kindertagesbetreuung am Standort zu schaffen auch wenn sich aus dem B-Plan kein zusätzlicher Platzbedarf in der Kindertagesbetreuung ableiten lässt.

Abwägung: Der Wunsch nach Unterbringung einer Einrichtung der Kindertagesbetreuung wird in Abwägung aller Belange nicht berücksichtigt. Da vorhabenbedingt keine Platzbedarfe entstehen, wäre es unverhältnismäßig dem Vorhabenträger aufzuerlegen, eine entsprechende Betreuungseinrichtung zu schaffen. Außerdem ist der Standort aufgrund absehbarer Konflikte mit den vorgesehenen Einzelhandelnutzungen und wegen fehlender adäquater Freiflächenangebote nicht für die Unterbringung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung geeignet.

VI.6.1.1.2 Ergebnis der Auswertung / Abwägung

Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise konnte ein Großteil der Stellungnahmen – tlw. nach Abarbeitung von Prüfaufträgen durch Fachuntersuchungen – durch Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung oder durch Regelungen im Durchführungsvertrag berücksichtigt werden, ohne dass es dazu einer Änderung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs bedurfte.

In diesem Zusammenhang wurden die Fachuntersuchungen bzw. gutachterlichen Stellungnahmen zum Schallschutz, zur verkehrlichen Erschließung / Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur Regenwasserbewirtschaftung weiterqualifiziert und außerdem ergänzend artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt und mögliche Auswirkungen von Erschütterungsimmissionen der nahegelegenen U-Bahntrasse untersucht.

Bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes zur öffentlichen Auslegung (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen) ergeben sich aus dem Beteiligungsverfahren im Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander folgende inhaltlich relevante Änderungen:

- Die Gebietsbezeichnung und die Begrifflichkeiten im Hinblick auf zulässige Wohnformen werden präzisiert (Seniorenwohnungen und Seniorenwohngemeinschaften),
- die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wird modifiziert (konkrete Flächengröße zu begrünender Dachflächen, Vorgabe einer Mindestsubstratstärke für die intensiv zu begrünenden Teilbereiche und abschnittsweise Ausbildung als Biodiversitätsdach),
- die Anzahl der Baumpflanzungen wird von 5 auf 7 erhöht und es werden „gebietstypische“ Laubbäume eingefordert,
- die Schallschutzfestsetzungen werden im Hinblick auf den Freizeitlärm nicht mehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf, sondern ausschließlich vertraglich geregelt, Vorkehrungen zum Schutz vor nächtlichen Verkehrslärmbelastungen werden ergänzt.

Zusätzlich ergeben sich im Ergebnis der Weiterentwicklung der Projektplanung (städttebaulicher Entwurf / Hochbauplanung) und hausinterner Abstimmungen zu den beabsichtigten Bebauungsplaninhalten folgende für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf relevante Anpassungen:

- Verschiebung des rückwärtigen Gebäudes (Haus 3) um 0,5 m nach Osten bei gleichbleibender Gebäudetiefe, um den Abstand zur Grundstücksgrenze zu vergrößern; dadurch wird der Grünbereich zwischen den Gebäuden geringfügig verkleinert ohne dass sich Abstandsflächenüberlagerungen ergeben,

- weitere Reduzierung der Gebäudehöhe von Haus 3 von bisher 55,1 m auf 54,6 m über NHN, wodurch die Höhendifferenz zum Weberhaus jetzt 4,5 m beträgt,
- ergänzende Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen für die auf der Ostseite von Haus 3 vorgesehenen Risalite und Balkone (die hinsichtlich des Fassadenanteils nicht das Kriterium untergeordneter Bauteile ($< 1/3$) erfüllen) und Ergänzung einer darauf Bezug nehmenden textlichen Festsetzung,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten Oberkanten, vor allem für die geplanten Solarmodule auf Haus 1 und 3,
- Entfall einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Wegefläche zwischen den rückwärtigen Gebäuden (Haus 2 und 3) zugunsten ausschließlich vertraglicher Regelungen.

Die aufgeführten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, erfordern aber eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung der von Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, die parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

VII.1 Grundsätze der Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt, d.h. in die Eigentümerrechte eingegriffen. Gleichzeitig sind öffentliche Belange zu berücksichtigen. Da die Bedeutung der privaten Belange hochrangig ist, ist abzuwägen, ob öffentliche Belange Einschränkungen erforderlich machen. Maßgabe dabei sind die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind.

In die Abwägung der vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs gehen vor allem folgende öffentliche Belange ein:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- Nachverdichtung eines Standortes mit hoher Lagegunst im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Aufwertung von Stadtbild und Stadtstruktur,
- Belange des Denkmalschutzes,
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung besonderer Wohnbedürfnisse,
- Schaffung eines leistungsfähigen Nahversorgungszentrums mit ergänzenden Angeboten vor allem im medizinischen Bereich,
- Schaffung nachfragegerechter Einzelhandels- und Büroflächen sowie Flächen für soziale und gesundheitliche Einrichtungen,
- Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Erfordernisse des Natur- und Umweltschutzes einschließlich Artenschutz,
- Erfordernisse des Klimaschutzes.

Nachfolgend wird zusammenfassend dargestellt, wie die bisher ersichtlichen abwägungsrelevanten Belange bei der Abwägungsentscheidung zur Planung im Grundsatz berücksichtigt worden sind.

Hierbei wurden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz berücksichtigt. Darüber hinaus lässt sich die mögliche Betroffenheit der jeweiligen Belange im Detail aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchgeführten Beteiligungsverfahren ableiten.

VII.2 Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Hinsichtlich seiner zentralen Lage im Ortsteil, der optimalen Anbindung an den ÖPNV, einem guten Angebot an Wohnfolgeeinrichtungen (Nahversorgung, Stadtteilzentrum, Bibliothek) und nicht zuletzt einer guten Grünflächenausstattung im Umfeld, verfügt der Standort über eine besondere Eignung für die geplante Errichtung von Seniorenwohnungen und -wohngemeinschaften.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und die Einhaltung der Abstandsflächen einzelner Gebäude und Gebäudeteile innerhalb des Geltungsbereichs untereinander gewährleisten insgesamt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Geplante Abstandsflächenverkürzungen in Bezug auf die Grundstücksgrenzen sind vertretbar, da keine Überlagerung mit den Abstandsflächen benachbarter Wohngebäude erfolgt und die Schutzziele des Abstandsflächenrechts gewahrt bleiben.

Die Festsetzung zur intensiven Begrünung von Dachflächen und die über die Projektplanung abgesicherte Gestaltung als Dachgarten dienen ebenfalls einem hohen Wohnkomfort.

Um Lärmkonflikten vorzubeugen, sind Festsetzungen und vertragliche Regelungen zum Schallschutz vorgesehen. Der abschnittsweise Einbau besonderer Fensterkonstruktionen, eine Schließverpflichtung einzelner Fenster zu bestimmten Tageszeiten und die lärmoptimierte Anordnung von Außenwohnbereichen gewährleisten, dass negative Lärmauswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden können und ein nächtliches Schlafen bei teilgeöffnetem (gekippten) Fenster in allen Wohnungen möglich sein wird. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen wurde hier ein höheres Gewicht eingeräumt, als den mit dem Einbau besonderer Fensterkonstruktionen verbundenen finanziellen Mehrbelastungen der Bauherrin.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erfahren durch die vorhabenkonkrete Festsetzung eines Baugebietes „Nahversorgungszentrum und Seniorenwohnen“ eine besondere Gewichtung und es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Seniorenwohnungen und -wohngemeinschaften – mithin einer Bevölkerungsgruppe mit besonderen Wohnbedürfnissen und Unterstützungsbedarf – geschaffen. Diese Zielstellung dient auch dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Ortsteil im Sinne der 2021 für das Gebiet Jungfernheide beschlossenen sozialen Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Die Planung entspricht den stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielen des Landes Berlin und berücksichtigt mit dem zusätzlichen Wohnungsbau die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in Berlin. In den letzten 10 Jahren ist die Einwohnerzahl der Stadt kontinuierlich auf zuletzt 3,87 Mio. Einwohner (Stand 30.06.2023) angestiegen. Nach den derzeitigen Bevölkerungsprognosen ist bis zum Jahr 2040 ein weiterer Anstieg zu erwarten und die Zahl der über 65-jährigen Personen wird dabei überproportional zunehmen.

Auch im Stadtentwicklungsplan Wohnen wird der Neubau von Wohnungen als vorrangigste Aufgabe angesehen.

Im Rahmen der Abwägung hat der Belang der Wohnraumschaffung – insbesondere eines speziellen Wohnraumangebotes für Senioren – einen hohen Stellenwert.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die ausschließliche Errichtung von Wohnraum für Seniorinnen und Senioren löst keinen zusätzlichen Bedarf an familienspezifischen Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kitas und Spielplätze aus.

Mit der Bereitstellung von ambulant betreuten Wohnangeboten in den Wohngemeinschaften werden speziell die sozialen Bedürfnisse der hochbetagten Bevölkerung berücksichtigt.

Belange des Bildungswesens finden insoweit Berücksichtigung, als eine vorhandene Weiterbildungseinrichtung für (dringend benötigte) Pflegekräfte neue zeitgemäße Räumlichkeiten am Standort zur Verfügung gestellt bekommt.

Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wird der Standort als Nahversorgungszentrum funktional und gestalterisch aufgewertet. Geplant ist ein Ersatzneubau für die funktional nicht mehr zeitgemäße derzeit zweiflüglige Ladenpassage, die durch einen durchgehenden eingeschossigen Baukörper mit Einzelhandelsnutzungen ersetzt werden soll.

Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des vorhandenen Gebietszentrums geleistet, welcher einen positiven Effekt auf die weitere Gebietsentwicklung des gesamten Ortsteils haben wird.

Die städtebauliche Figur des geplanten Bauvorhabens greift die Ergebnisse des Gutachterverfahrens „Gebietszentrum Siedlung Jungfernheide“ auf und entwickelt diese

weiter. Das geplante Bauvorhaben fügt sich weitgehend in die bestehende und beabsichtige Weiterentwicklung der Ortsteilentwicklung ein.

Zum Schutz des Erhalts zentraler Versorgungsbereiche werden im Plangebiet nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zugelassen, so dass benachbarte zentrale Bereiche nicht beeinträchtigt werden.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs liegt innerhalb der Denkmalgesamtanlage „Wohnsiedlung Charlottenburg Nord“ und die Bestandsgebäude sind als Einzeldenkmal geschützt. Das Vorhabengrundstück befindet sich jedoch in einem Randbereich der Gesamtdenkmalanlage, der bereits durch verschiedene bauliche Maßnahmen erkennbar verändert bzw. überformt wurde. Während ursprünglich die nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Wohnzeile von Werner Weber mit acht Geschossen die städtebauliche Höhendominante in diesem Bereich bildete, wurde bereits Anfang der 1970er Jahre unmittelbar westlich vom Vorhabengrundstück ein weiteres achtgeschossiges Wohnhaus errichtet und der straßenseitige Baukörper des Einkaufszentrums 1989/90 bis zur heutigen Höhe von fünf Geschossen aufgestockt. Dadurch wurde die ursprüngliche Höhenmodellierung nördlich des Grünzuges bereits vor mehr als 30 Jahren in diesem Bereich aufgegeben.

Bereits zu Beginn des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde das rückwärtige Gebäude nach Kritik des Landesdenkmalamtes von acht auf sieben Geschosse reduziert und unterscheidet sich nun mit einem Geschoss weniger und 4,5 m Höhendifferenz sichtbar vom Weberhaus.

Dem Wunsch des Landesdenkmalamtes nach einer noch weitergehenden Höhenreduzierung wird in Abwägung mit dem höher gewichteten Belang der dringend benötigten Wohnraumschaffung nicht entsprochen. Eine siebengeschossige Bebauung mit reduzierter Geschosshöhe stellt aus Sicht der Plangeberin einen ausgewogenen Kompromiss dar.

Auch die am Planungsprozess beteiligte Untere Denkmalschutzbehörde bewertet das Bauvorhaben in seiner jetzigen Kubatur positiv und sieht eine Denkmalverträglichkeit als gegeben an. Die Behörde betont, dass die Wiederherstellung der Passarelle (ausgehend vom Weberhaus) und des direkten Zuganges zur U-Bahn die ursprüngliche Entwurfsidee der Gebäudegruppe um den U-Bahnausgang wieder deutlich werden lassen und sich positiv auf das Erscheinungsbild der Denkmalgesamtanlage auswirkt.

Das als Einzeldenkmal geschützte straßenseitige Gebäude wird im Rahmen der Planumsetzung erhalten.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes finden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung durch Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen und zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen von Wegen und Fahrradabstellplätzen sowie eine verpflichtende vollständige Versickerung anfallender Niederschlagswässer.

Es ergeben sich keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft; vielmehr wird für den Naturhaushalt (z.B. im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und das Grünvolumen) im Vergleich zur Bestandssituation eine deutliche Verbesserung erzielt.

Auch die Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt. Im Rahmen durchgeführter artenschutzrechtlicher Untersuchungen wurden Brutvögel und Fledermäuse als relevante Artengruppen im Plangebiet identifiziert und als Kompensation für den absehbar abrißbedingten Verlust vorhandener und potentieller Niststätten wurden Anfang des Jahres 2023 ersatzweise Nistkästen am straßenseitigen Bestandsgebäude angebracht. Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen können dadurch vermieden werden.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die funktionale und stadtgestalterische Aufwertung des Standortes als Nahversorgungszentrum in wohngebietsintegrierter, zentraler Lage berücksichtigt die Belange der Wirtschaft und entspricht den Zielsetzungen des bezirklichen Zentrenkonzepts.

Vorhandene gewerbliche Nutzungen (u.a. der Lebensmitteldiscounter) werden am Standort gefestigt und die zugehörigen Arbeitsplätze bleiben erhalten.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist durch den unmittelbar angrenzenden U-Bahnhof Halemweg (U7) sehr gut erschlossen und erfüllt die im Stadtentwicklungsplan Klima verankerten Entwicklungskriterien im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“.

Die Planung als autofreier Wohnstandort unterstützt ein zukunftsweisendes nachhaltiges Mobilitätsverhalten. Die Schaffung bzw. Wiederherstellung einer Wegeverbindung zwischen der überdachten Ladenpassage der denkmalgeschützten Wohnzeile von Werner Weber und dem Grünzug Popitzweg - Halemweg mit Zugang zur dortigen U-Bahnstation verbessert die Situation für zu Fuß Gehende im Ortsteil.

Negative verkehrliche Auswirkungen auf die Umgebung sind im Ergebnis einer verkehrlichen Untersuchung nicht zu erwarten.

Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Mit der Nachverdichtung innerstädtischer, gut erschlossener Flächen werden die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans aufgenommen, die der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen Vorrang vor äußeren Erweiterungen der Stadt einräumen.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs entsprechen den in den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsplänen (vor allem Stadtentwicklungsplan Wohnen und Stadtentwicklungsplan Zentren) verankerten Zielsetzungen.

Neben der Wohnraumschaffung für eine besondere Nutzergruppe zielt das Planverfahren auf die Aufwertung des Nahversorgungszentrums Halemweg ab.

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs befindet sich in einem mit wohnungs- und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen ausreichend versorgten Gebiet (Umweltatlas Berlin 2020). Es besteht vom Plangebiet aus ein direkter Zugang zum Grünzug Popitzweg – Halemweg.

Den altersbedingt mobilitätseingeschränkten Bewohnerinnen und Bewohnern der Seniorenwohngemeinschaften werden zusätzlich neue Freiflächen vor Ort zur Verfügung gestellt. Mit dem geplanten Dachgarten erhalten sie einen geschützten Freiraum zur alleinigen Nutzung.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Der Verpflichtung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird mit der teilweisen Entsiegelung der bisher zu 99 % versiegelten Grundstücksflächen entsprochen.

Einer Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß wird im Rahmen der Projektplanung entsprochen und durch die Vorgaben in § 8 Abs. 1 BauO Bln eine wasseraufnahmefähige Flächenbefestigung von Wegen und Fahrradabstellflächen sichergestellt.

Die Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten und verkehrlich gut erschlossenen innerstädtischen Standorts entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung und vermeidet die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen „auf der grünen Wiese.“ Damit wird die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen unterstützt.

Erfordernisse des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Mit der Entwicklung eines autofreien Wohnstandorts bei gleichzeitig leistungsfähiger ÖPNV-Anbindung wird eine umweltgerechte Mobilität gefördert und auch die Erfordernisse des Klimaschutzes im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ – nicht zuletzt durch Nahversorgungsangebote vor Ort – berücksichtigt.

Dies trägt zu einer verkehrsvermeidenden Siedlungsstruktur bei und kann somit im Vergleich zur Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich den Ausstoß klimawirksamer Emissionen vermeiden.

Die Erfordernisse der Anpassung an den Klimawandel finden im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf u.a. durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Dachbegrünung Berücksichtigung. Im Sinne der hitzeangepassten Stadt wirken die begrünten Dächer einem übermäßigen Aufheizen der Gebäude entgegen, Bäume entfalten eine schattenspendende Wirkung und das erhöhte Grünvolumen verbessert die thermische Situation durch die Kühlwirkung der Verdunstung über die Vegetation.

Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Vorgaben zur vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme. Eine Einleitung von Regenwasser in die bestehende Regenwasserkanalisation und deren Überlastung bei Starkregen wird dadurch vermieden.

Vorgaben in der Berliner Bauordnung zur Begrünung und Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie zur wasseraufnahmefähigen Herstellung auch von notwendigen grundstücksendernen Erschließungsflächen wie Wegen und Fahrradabstellplätzen fördern die Grundwasserneubildung und entsprechen dem Prinzip der Schwammstadt.

Darüber hinaus wird durch die gültigen gesetzlichen Anforderungen (u.a. Solargesetz Berlin, Kfz-Standards) insbesondere im Energiebereich gewährleistet, dass bei der Errichtung der Neubauten eine sparsame und effiziente Energienutzung berücksichtigt wird und damit auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen wird.

VII.3 Private Belange

Die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes gehen auf konkrete Planungen der Vorhabenträger zurück. Dem Anspruch nach einer angemessenen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Baugrundstücks wird durch die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes grundsätzlich entsprochen, da er die Umsetzung des vorgelegten Bauprojekts ermöglicht.

Die Entwicklung des Standortes zu einem Nahversorgungszentrum und Wohnstandort für Seniorinnen und Senioren entspricht sowohl dem öffentlichen Interesse als auch dem privaten Interesse der Grundstückseigentümer (Vorhabenträger).

Dem ebenfalls hoch zu gewichtenden Belang der privaten Baufreiheit stehen vorliegend öffentliche Belange gegenüber, die eine Reihe von Regelungen erfordern, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen. Dies sind neben grundsätzlichen Festsetzungen zur verträglichen räumlichen und funktionalen Einbindung des Vorhabens (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) vor allem Aspekte des Denkmalschutzes und Regelungen zum Natur- und Umweltschutz.

Dem ursprünglichen Wunsch nach einer achtgeschossigen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich kann in Abwägung mit den oben dargelegten Belangen des Denkmalschutzes nicht entsprochen werden und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes ermöglichen lediglich eine siebengeschossige Bebauung mit beschränkter Geschosshöhe.

Darüber hinaus sind umfangreiche Festsetzungen zu Baumpflanzungen, zur Dachbegrünung, zur Regenwasserversickerung sowie Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine umwelt- und klimagerechte Standortentwicklung zum Wohle der Allgemeinheit abzusichern.

Das zwischen dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und der privaten Eigentümerin abgestimmte Planungskonzept stellt diesbezüglich einen Ausgleich öffentlicher und privater Belange dar.

Weiterhin sind die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs und die Belange der Gewerbetreibenden im Geltungsbereich zu berücksichtigen.

Nachbarschaftliche Belange wurden bereits zu Beginn der Planung zwischen dem Vorhabenträger und den Grundstücksnachbarn abgestimmt und es liegt eine Nachbarschaftsvereinbarung vor, die als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

Die Gewerbetreibenden im bestehenden Gebäudekomplex können größtenteils vor Ort verbleiben und erhalten im Zuge der Planungsumsetzung neue Räumlichkeiten. Der ansässige Lebensmitteldiscounter soll aufgrund seiner wichtigen Versorgungsfunktion für den Ortsteil während der Baumaßnahmen einen temporären Verkaufsstandort im unmittelbaren Umfeld erhalten.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 4-79 VE wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Da eine zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, welche aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet wird, der Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschrift des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich machen würde.

Dies entbindet jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dafür werden nachfolgend die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet und es wird geprüft, ob sich planungsbedingte Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut ergeben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist dies vorliegend aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand und der weitestgehend fehlenden Vegetation nicht der Fall.

Schutzgut Boden/Fläche und Grundwasser

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird sich mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE gegenüber der Bestandssituation verringern. Derzeit ist das 3.084 m² große Baugrundstück durch Baulichkeiten und Erschließungsflächen fast vollständig (= 99 %) versiegelt; demgegenüber sieht die Projektplanung im rückwärtigen Grundstücksbereich begrünte Freiflächen beiderseits einer öffentlichen Wegeverbindung und einzelne Grünflächen im Vorgartenbereich vor.

Ausweislich der Projektplanung werden unversiegelte, begrünte Grundstücksfreiflächen im Umfang von insgesamt rund 480 m² (= 16 % des Grundstücks) entstehen. Hinzu kommen die begrünten Freiflächen des Dachgartens (rund 300 m² bzw. rechnerisch 10% des Grundstücks), die aufgrund des hohen Boden-/ Substratsaufbaus von bis zu einem Meter und der Art der Bepflanzung funktional einer bodengleichen Freifläche (z.B. über einer Tiefgarage) nahekommen.

Die Abnahme der Bodenversiegelung ermöglicht eine vermehrte flächige Versickerung von Niederschlagswässern und begünstigt die Grundwasserneubildung. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf vorgesehene Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern sowie Vorgaben der Berliner Bauordnung zur wasseraufnahmefähigen Herstellung nicht überbauter Grundstücksflächen wie interne Wege und Fahrradabstellflächen wirken sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Schutzgut Klima, Luft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf intendiert bezogen auf die klimarelevante Versiegelung keine Nutzungsintensivierung und entspricht mit geplanten Vorgaben zur Begrünung und einem Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung auch den Zielsetzungen der Stadtentwicklungspläne Klima und Klima konkret.

Durch die bauliche Nachverdichtung ist von einer Erhöhung der Wärmespeicherkapazität durch Gebäude auszugehen. Demgegenüber beeinflussen die mit den beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen vorgegebenen Begrünungsmaßnahmen und die Abnahme des Versiegelungsgrades das Lokalklima positiv. Die Begrünungsverpflichtungen und die Vorgaben zur Dachbegrünung ermöglichen u.a. eine verbesserte Verdunstung von Wasser durch Vegetation und wirken sich positiv auf die thermische Situation und die Lufthygiene aus. Begrünte Dachflächen wirken auch einem übermäßigen Aufheizen der neuen Gebäude entgegen.

Im Hinblick auf den Luftaustausch entfalten vor allem höhere Gebäude eine Barrierewirkung. Relevante planungsbedingte Veränderungen der örtlichen Durchlüftungsverhältnisse sind vorliegend – trotz des Neubaus eines siebengeschossigen Gebäudes – allerdings nicht zu erwarten, da unmittelbar angrenzend Gebäuderiegel in vergleichbarer Höhe (achtgeschossige Wohnzeilen im Westen und Norden) vorhanden sind und der für die Durchlüftung wichtige Grünzug Popitzweg (Durchlüftungsbahn) unverändert erhalten bleibt.

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes wird im Durchführungsvertrag für die Neubebauung (Häuser 2 und 3) ein Anschluss an das Fernwärmenetz und/oder eine Beheizung mittels Wärmepumpen verbindlich vorgegeben.

Eine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch planungsbedingte Verkehrsemissionen ist aufgrund der Planung als autofreier Wohnstandort nicht zu erwarten, vielmehr führt die Aufgabe der derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Stellplatzanlage und weiterer einzelner Stellplätze (insgesamt knapp 40 Stellplätze) zu einer leichten Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gegenüber der Bestandssituation wirken sich die geplanten Festsetzungen zur Begrünung – aufgrund der damit verbundenen Erhöhung des Grünvolumens – positiv auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aus.

Die geplante Fällung eines Baumes auf dem Nachbargrundstück Halemweg 13-15 unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs wird durch die verpflichtende Neupflanzung von mindestens sieben Bäumen im Vorhabenbereich kompensiert. Vom zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt sind als erforderlicher ökologischer Ausgleich für die in Aussicht gestellte Fällgenehmigung fünf Ersatzpflanzungen berechnet worden.

Darüber hinaus notwendige Schnittmaßnahmen an weiteren Bäumen im Nordwesten und Norden des Baugrundstücks, können in ihren Auswirkungen durch die geplanten Begrünungsverpflichtungen ebenfalls kompensiert werden.

Eine relevante Beeinträchtigung von Artenschutzbelangen ist im Geltungsbereich – unter Berücksichtigung bereits vorgenommener CEF-Maßnahmen (s.u.) – nicht erkennbar. Die Lebensraumfunktion des Plangebiets für die Tierwelt ist aufgrund mangelnder Habitatstrukturen als gering einzustufen. Im Ergebnis der 2020 und 2021 durchgeführten

artenschutzfachlichen Untersuchungen werden nur die Artengruppen Fledermäuse und Vögel als planungsrelevant eingestuft.

Das Prüferfordernis, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG eingehalten werden, bezieht sich damit vorrangig auf dauerhaft nutzbare Niststätten von europäischen Brutvogelarten und Quartiere von Fledermäusen.

Diesbezügliche Begutachtungen der Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück ergaben keine Hinweise auf eine ehemalige oder aktuelle Nutzung vorhandener für Fledermäuse geeigneter Spaltenstrukturen (Attikablech) an den Gebäuden, aber es wurden insgesamt neun Niststätten von Haussperlingen festgestellt.

Als Ersatz für die abriss- und umbaubedingt künftig entfallenden Niststätten dieser Gebäudebrüter wurden durch den Vorhabenträger Anfang 2023 neun Koloniebrüterkästen für Sperlinge am verbleibenden Bestandsgebäude aufgehängt und im Anschluss daran die ursprünglichen Niststätten auf einen aktuellen Besitz hin durch einen Sachverständigen überprüft und danach fachgerecht verschlossen.

Bei den vorgenommenen Ersatzhängungen handelt es sich um so genannte CEF-Maßnahmen (= continued ecological function), die der Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dienen. Die Ersatzniststätten stellen sicher, dass es zu keiner zeitlichen Lücke im Fortpflanzungsgeschehen der Tiere kommt und weiterhin gleichwertige geeignete Ersatzniststätten im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen.

Weil durch einen Sperlingskoloniebrüterkasten nach der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders gefährdete Tier- und Pflanzenarten „jeweils höchstens zwei Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ersetzt“ werden können, findet vorliegend durch die Anbringung von neun Koloniebrüterkästen sogar eine Überkompensation statt.

Für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse geeignete Habitatstrukturen an Bäumen (Niststätten bzw., Spalten-/Höhlenquartiere) im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks werden von der Planung nicht beeinträchtigt (siehe Kapitel I.2.9) und es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

VIII.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die im Plangebiet derzeit ausgeübten Nutzungen (gebietsversorgende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Seniorenwohngemeinschaften, Weiterbildungseinrichtung) bleiben mit der beabsichtigten Gebietsfestsetzung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-79 VE weiterhin planungsrechtlich zulässig. Im Zuge der Planungsumsetzung wird jedoch der Teilabriss

des bestehenden Gebäudeensembles erforderlich und führt voraussichtlich zur Kündigung der dortigen Nutzungs-/Mietverträge durch den Eigentümer. Der bestehende Lebensmitteldiscounter soll (vergrößerte) Räumlichkeiten im geplanten Neubau erhalten und voraussichtlich während der Bauzeit einen Standort für eine Zwischennutzung in unmittelbarer Nähe erhalten. Die Wohnnutzung in den Obergeschossen des straßenseitigen Bestandsgebäudes bleibt unverändert bestehen und die vorhandene Weiterbildungseinrichtung für Pflegekräfte sowie die Fahrschule sollen Ersatz-Räumlichkeiten im rückwärtigen Neubau erhalten.

Nicht zuletzt gewährleisten die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Auf die Wohnverhältnisse der benachbarten Bebauung, dortige weitere Grundstücksnutzungen und die persönlichen Lebensumstände der Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer wirken sich die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen nicht negativ aus.

VIII.3 Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Stadtstruktur

Die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung geht mit stadtstrukturellen und stadtgestalterischen Veränderungen einher.

Die Nachverdichtung eines innerstädtischen Standortes mit hoher Lagegunst (durch den unmittelbaren U-Bahn-Anschluss) entspricht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem heutigen städtebaulichen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“. Die Funktion des Bereichs als Gebietszentrum wird gestärkt und zukünftig die hohe Nachfrage an Wohnraum für Senioren abgedeckt.

Der um den Halemweg liegende Randbereich der Denkmalgesamtanlage „Wohnsiedlung Charlottenburg Nord“ wurde bereits in der Vergangenheit durch bauliche Maßnahmen erkennbar verändert bzw. überformt.

Südwestlich der achtgeschossigen Wohnzeile von Werner Weber (Halemweg 21–23) weitete sich der Grünzug ursprünglich platzartig auf und wurde von einem flachen Kita-Gebäude und dem ehemals ebenfalls nur ein- bis zweigeschossigen Einkaufszentrum flankiert. Bereits Anfang der 1970er Jahre wurde auf der Freifläche vor den flachen Kita-Gebäuden dann eine ergänzende achtgeschossige Wohnzeile (Halemweg 13–15) realisiert und der straßenseitige Baukörper des Einkaufszentrums 1989/90 bis zur heutigen Höhe von fünf Geschossen aufgestockt. Dadurch wurde die ursprüngliche Höhenmodellierung nördlich des Grünzuges bereits vor mehr als 30 Jahren in diesem Bereich aufgegeben.

Auch auf dem Grundstück Halemweg 17–19 selbst wurden in der Vergangenheit maßgebliche Veränderungen zugelassen: Der eine Eingangssituation formulierende Riegelbau mit vier offenen Durchgangssachsen und ehemals einem Obergeschoss wurde durch ein vier Obergeschosse umfassendes Wohngebäude überbaut, der Durchgang

auf eine Zugangsachse verschmälert und die Passage soweit in den rückwärtigen Bereich verlängert, dass die Querung zwischen der überdachten Passage entlang des Weberhauses zur U-Bahnstation Halemweg bzw. zur internen Grünverbindung Halemweg-Popitzweg verbaut wurde.

Im Sinne der sich fortwährend ändernden Anforderungen der Stadtentwicklung ist auch das geplante Bauvorhaben eine Reaktion auf den gestiegenen Wohnraumbedarf (insbesondere für hochaltrige Menschen) und das Erfordernis eines fußläufig erreichbaren Versorgungszentrums für die ansässige Wohnbevölkerung.

Das funktionale Konzept der Neubebauung wird einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des vorhandenen Gebietszentrums leisten und das Nahversorgungsangebot verbessern, die städtebauliche Figur greift die Ergebnisse des Gutachterverfahrens „Gebietszentrum Siedlung Jungfernheide“ auf. Vorgesehen sind hiernach weitere Nachverdichtungs- und Neubaumaßnahmen beiderseits des Halemwegs. Östlich des Halemweg (an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes angrenzend aber bereits außerhalb des Denkmalsbereichs) soll eine kompakte Neubebauung mit bis zu elfgeschossigen Gebäuden entstehen.

Nach Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) fügen sich die geplanten Neu- und Umbaumaßnahmen im Vorhabenbereich in die bestehende und beabsichtigte Weiterentwicklung der Stadtstruktur ein.

Die vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigen den Denkmalstatus der nördlich angrenzenden Wohnzeile („Weberhaus“) durch den Verzicht auf ein achttes Vollgeschoss bzw. einen Höhenunterschied von rund 4,5 m zum Weberhaus (Halemweg 21-23). Gerade die im Durchführungsvertrag geregelte Wiederherstellung der Passarelle und damit des direkten Zuganges zur U-Bahn lassen die ursprüngliche Entwurfsidee der Gebäudegruppe um den U-Bahnausgang wieder deutlich werden und wirken sich nach Ansicht der unteren Denkmalschutzbehörde positiv auf das Erscheinungsbild der Denkmalgesamtanlage aus.

VIII.4 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Wohnfolgeeinrichtungen

Durch die Schaffung zusätzlicher Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnflächen in innerstädtischer Lage wird grundsätzlich den Anforderungen der „wachsenden Stadt“ Rechnung getragen und den Planungsgrundsätzen/-leitlinien gemäß § 1 BauGB entsprochen.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird weiterhin ein steigender Wohnraum- und Büroflächenbedarf im Stadtgebiet ermittelt. Die Deckung des Flächenbedarfs soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2017 hat nachgewiesen, dass angesichts der Altersstruktur in Charlottenburg Nord ein erheblicher Bedarf an altersgerechten Wohnungen bzw. an betreuten Wohnformen besteht. Durch die geplante Schaffung von Seniorenwohnungen und Seniorenwohngemeinschaften (auch für hochaltrige Pflegebedürftige und Demenzkranke) wird diesen besonderen Bedarfen an einem zentralen Standort im Ortsteil entsprochen.

Die neubaubedingte Zunahme der Einwohnerzahl erhöht im vorliegenden Fall nicht die Nachfrage nach familienspezifischen Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und öffentlichen Spielflächen, da im Wohnbereich ausschließlich Wohnungen und Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren entstehen sollen.

Der steigende Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen (vor allem Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs) soll durch das Bauvorhaben selbst abgedeckt werden.

Der Nachfrage nach wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen steht künftig ein gut nutzbares Angebot an Aufenthaltsbereichen im angrenzenden Grünzug Popitzweg – Halemweg gegenüber. Den zuziehenden Bewohnerinnen und Bewohnern werden zusätzlich nutzbare Freiflächen auf dem Grundstück selbst in Form eines Dachgartens zur Verfügung gestellt. Abgerundet wird das vorhandene Grünflächenangebot durch die nahegelegene Jungfernheide (ca. 400 m Fußweg), die auch die Anforderungen an eine siedlungsnahen Grünfläche erfüllt.

Die Baublöcke zwischen dem Heckerdamm und dem Grünzug Popitzweg – Halemweg werden hinsichtlich ihres Versorgungsgrades mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen 2020 im digitalen Umweltatlas der besten von vier möglichen Kategorien (> 6 m² je Einwohner = „versorgt“) zugeordnet.

VIII.5 Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung und Zentrenstruktur

Mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs werden die gesamtstädtischen Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung beachtet und die Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzepts des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf berücksichtigt.

In dem 2021 beschlossenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (ABl. Nr. 30 / 23. Juli 2021; S. 2547) wird der Einzelhandelsstandort Halemweg als potenzielles Nahversorgungszentrum eingestuft und soll zu einem solchen weiterentwickelt werden. Dem im Rahmen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts festgestellten funktionalen und gestalterischen Aufwertungsbedarf des Standortes wird ebenso Rechnung getragen wie der generellen (stadtweiten) Anforderung, in Nahversorgungszentren i.d.R. nur Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment und nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) zuzulassen.

Das Vorhaben steht darüber hinaus auch im Einklang mit dem in einem Handlungsleitfaden und einem Berliner „Supermarktgipfel“ thematisierten Erfordernis zum Bau mehrgeschossiger und nutzungsgemischter Handelsimmobilien.

Die wohnortnahe Versorgung in der Siedlung Charlottenburg Nord wird sich im Zuge der Planungsumsetzung verbessern. Negative Auswirkungen auf benachbarte Zentren (z.B. das Ortsteilzentrum Siemensstadt) und die Zentrenhierarchie sind aufgrund des eindeutig nahversorgungsorientierten Angebotes (Lebensmittel-Discounter und ergänzende kleinere Läden) nicht zu befürchten.

VIII.6 Verkehrliche Auswirkungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren sollen keine Änderungen an den öffentlichen Straßen, ihrer Aufteilung oder Verkehrsfunktion vorbereitet werden.

Eine im Rahmen der bebauungsplanbegleitenden verkehrlichen Untersuchung (Stadt+Verkehr: Um- und Neubau des Wohn- und Gewerbestandortes Halemweg 17-19 in Berlin Charlottenburg – Verkehrserschließung, Fortschreibung September 2023) durchgeführte Verkehrserhebung hat im Bestand eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung des Halemwegs von rund 2.000 Kfz ermittelt.

Aufgrund der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ermöglichten Neubebauung bei gleichzeitigem Entfall vorhandener Stellplätze auf dem Grundstück ist gegenüber der Bestandssituation planungsbedingt nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen und das künftige Verkehrsaufkommen kann weiterhin problemlos über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Auch einem ggf. längerfristig geplanten verkehrsberuhigenden Umbau des Halemwegs steht die Planung nicht entgegen.

Beeinträchtigungen der südlich benachbarten, unterirdisch verlaufenden U-Bahnlinie 7 und der derzeit im Umbau befindlichen Zugänge des Bahnhofs Halemweg sind bei Umsetzung der vorhabenbezogenen Bebauungsplaninhalte ebenfalls nicht zu befürchten. Vielmehr wird die Erreichbarkeit des Bahnhofs durch die geplante neue Wegeverbindung über das Vorhabengrundstück deutlich verbessert.

Ruhender Verkehr und Anfahrt

Im Land Berlin ist ein Stellplatznachweis auf Grundlage der „Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (AV Stellplätze)“, Stand: 16. Juni 2021, nur noch für Kraftfahrzeuge von Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende erforderlich.

Aufgrund der Lagegunst unmittelbar an einem U-Bahnhof und der günstigen Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr, aber auch aufgrund der besonderen Wohnraumangebote für altersbedingt mobilitätseingeschränkte Menschen (ausschließlich Seniorenwohnungen und Seniorenwohngemeinschaften) ist nur von einer

sehr geringen Stellplatznachfrage seitens der Bewohnerinnen und Bewohner auszugehen. Zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs ist ein „autofreier Wohnstandort“ geplant und rechtfertigt auch nach Einschätzung des Verkehrs-Sachverständigen den Verzicht auf eine Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen für die Wohnnutzung.

Auch aufgrund der Einzelhandelsnutzungen erzeugt der Standort derzeit und voraussichtlich auch künftig kaum Kundenverkehre mit dem Pkw. Durch seine eindeutige Ausrichtung auf die Nahversorgung bei gleichzeitig hoher Einwohnerdichte im fußläufigen Einzugsbereich und die Lagegunst am U-Bahnhof kommen bereits heute fast alle Kunden und Kundinnen zu Fuß, zu einem geringen Teil mit dem Fahrrad oder erledigen ihre Einkäufe in Verbindung mit einer U-Bahnfahrt (z.B. auf dem Nachhauseweg von der Arbeit). Daran wird sich auch bei der geplanten Neustrukturierung und einer geringfügigen Vergrößerung der Verkaufsfläche nichts ändern.

Zur Unterstützung und Förderung des vorhandenen ÖPNV-Anschlusses sowie anderer umweltbewusster Mobilitätsformen, wird vorliegend auch in der Verkehrsuntersuchung der Verzicht auf die Errichtung von Stellplätzen für vor Ort Beschäftigte und Kunden unterstützt.

Die nach den Anforderungen der AV Stellplätze nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sollen im öffentlichen Straßenraum des Halemwegs angeordnet werden. In Bezug auf den Einzelhandel gewährleistet dies eine gute Erreichbarkeit der Ladenzugänge.

Details zum Stellplatznachweis werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Für einzelfallbezogene Anfahrten rückwärtiger Gebäude (z.B. für das Bringen und Abholen von altersbedingt mobilitätseingeschränkten Menschen in den Seniorenwohngemeinschaften von Haus 2) steht der 6 m breite Zufahrtsbereich südlich des Vorhabengrundstücks zur Verfügung, über den auch die Anfahrt zum Nachbargebäude Halemweg 13/15 abgewickelt wird. Eine temporäre Haltemöglichkeit für Krankenwagen, Taxen ö.ä. wird auf dem Vorhabengrundstück im Zugangsbereich zwischen den Häusern 2 und 3 (vor dem dort geplanten Tor) geschaffen.

Eine Befahrung des grundstücksinternen Wohnweges durch Kfz ist dagegen weder erforderlich noch vorgesehen.

Die benötigten Abstellanlagen für Fahrräder werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Im Ergebnis einer Bedarfsanalyse zur Stellplatznachfrage für Fahrräder durch den Verkehrssachverständigen wurde abweichend von den Anforderungen der AV-Stellplätze ein Bedarf an 50 bis 55 Fahrradstellplätzen (einschließlich Sonderfahräder) ermittelt. Gegenüber den formalen Anforderungen der AV Stellplätze (insgesamt 101 Fahrradstellplätze) wurde insbesondere bei der Wohnnutzung die Anzahl von 78 auf 35 Abstellplätze für Fahrräder reduziert, da ausschließlich Wohnraum für Seniorinnen und Senioren geschaffen wird, welche aufgrund zunehmender altersbedingter Mobilitätseinschränkungen deutlich weniger Wege mit dem Fahrrad zurücklegen als andere Bevölkerungsgruppen.

Die Fahrradabstellanlagen werden räumlich verteilt und den Teilobjekten zugeordnet sowohl im Vorgartenbereich am Halemweg als auch auf rückwärtigen Grundstücksfreiflächen angeordnet.

Anlieferung Einzelhandelsbetriebe

Die Anlieferung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs erfolgt im Bestand über eine straßenbegleitende Lieferzone am Halemweg, für welche – montags bis freitags von 8:00 bis 16:00 Uhr – ein eingeschränktes Halteverbot am westlichen Straßenrand gilt. Die Waren werden mittels Paletten auf Hubwagen bzw. Rollcontainern zum Anlieferungsbereich am nordöstlichen Ende des Gebäudes (zwei zum Halemweg hin ausgerichtete Türen mit dahinter gelegenen, gebäudeinternen Lagerflächen) gebracht. Eine Änderung dieser Anlieferungssituation ist weder geplant noch möglich.

Insbesondere auf dem Grundstück selbst ist die Anordnung eines Anlieferungsbereichs wegen der beengten räumlichen Verhältnisse und aufgrund des Denkmalstatus des straßenseitigen Bestandsgebäudes nicht realisierbar. Die mögliche Nutzung der bestehenden Zufahrt südlich des Vorhabengrundstücks als Lieferzone für den Lebensmittelmarkt ist aus Sicht des Verkehrs-Sachverständigen abzulehnen, da aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten Lkws hier rückwärts ein- oder ausfahren müssten und dabei die Anfahrt des rückwärtigen Bewohnerparkplatzes für das Grundstück Halemweg 13/15 sowie die rettungstechnische Erschließung des Standortes insgesamt beeinträchtigen würden. Rangierfahrten im Lkw-Verkehr erfordern zudem stets den Einsatz eines unterstützenden Verkehrsreglers, behindern den fließenden Straßenverkehr und stellen ein zusätzliches Unfallrisiko dar. Die landeseigenen Flächen im Norden stehen als künftiger Anlieferungsbereich ebenfalls nicht zur Verfügung, da für die dortige Stellplatzanlage Umnutzungsabsichten bestehen und die Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers geplant ist.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wird auch darauf hingewiesen, dass im Falle eines späteren verkehrsberuhigenden Umbaus des Halemwegs (Vorschlag aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren für das Gebietszentrum) die Sicherstellung der Anlieferzone baulich und mittels Beschilderung erfolgen kann.

rettungstechnische Erschließung

Die rettungstechnische Erschließung des Standortes soll im Zuge der bestehenden Zufahrt südlich des Vorhabengrundstücks mit einer Aufstellfläche für die Feuerwehr auf Höhe der Durchwegung zwischen den Gebäuden Haus 2 und 3 erfolgen. Wendemöglichkeiten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind am westlichen Ende der Zufahrt bzw. der Stellplatzeinfahrt vor dem Gebäude Halemweg 13/15 vorhanden.

Eine Befahrung des nord-süd-gerichteten grundstücksinternen Wohnweges seitens der Feuerwehr ist nicht erforderlich, da alle Gebäude mit einem 2. Rettungsweg ausgestattet werden bzw. ein Sicherheitstreppe erhalten.

Die Absicherung der Feuerwehrezufahrts- und Aufstellflächen über die Zufahrt zum Grundstück Halemweg 13/15 wird über die Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten gewährleistet.

Durchwegung

Auf dem Baugrundstück wird in Nord-Süd-Richtung eine Wegeverbindung geschaffen, die eine direkte Verbindung vom U-Bahnhof bzw. dem Grünzug im Verlauf der U-Bahntrasse zur überdachten Ladenpassage der denkmalgeschützten Wohnzeile von Werner Weber herstellt und damit die derzeitige Situation für zu Fuß Gehende erheblich verbessert.

Um für die schutzbedürftige Bewohnerschaft im Nachtzeitraum eine angemessene Wohnruhe zu gewährleisten, ist die Errichtung abschließbarer Tore geplant. Die Nutzungszeiten für die öffentliche Begehbarkeit der Durchwegung im Tageszeitraum sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

VIII.7 Bodenordnung

Die Umsetzung der vorgesehenen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des BauGB.

Notwendig sind jedoch umfangreiche nachbarschaftsrechtliche Vereinbarungen sowie die Eintragung von Baulasten und Dienstbarkeiten im Grundbuch. Dies betrifft die Erschließung/Zufahrt, Feuerwehr und Rettungswege, die Erstreckung von Abstandsflächen auf angrenzende Grundstücke sowie Fensterrechte für grenzständige und grenznahe Gebäude.

Eine entsprechende Nachbarschaftsvereinbarung, in der die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Realisierung der Neubauvorhaben einvernehmlich zwischen den betroffenen Grundstücksnachbarn geregelt sind, wurde im Dezember 2022 von beiden Vertragsparteien unterzeichnet und wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags.

VIII.8 Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 4-79 VE ergeben sich keine Kosten für den Bezirkshaushalt und es sind auch keine Kostenrisiken durch Entschädigungsforderungen oder Übernahmeverlangen bekannt.

Weiterhin verpflichtet sich die Eigentümerin des Baugrundstücks im Durchführungsvertrag zur Übernahme von entstehenden finanziellen Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projektes sind. Insofern ergeben sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- bzw. Investitionsplanung.

VIII.9 Geschlechts- und Altersspezifische Belange

Die geplanten Regelungen des Bebauungsplanentwurfs dienen der Nachverdichtung bereits baulich genutzter Flächen und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer standortangepassten Neubebauung unter Erhalt eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen; die geplanten Wohnraumangebote unterstützen vor allem die Wohnraumbedarfe älterer Menschen.

B RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

AGBauGB (Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Aufgestellt:

Berlin, den 09.09.2024

C h. B r z e z i n s k i

Christoph Brzezinski

Bezirksstadtrat

G i e h l e r

Claudia Giehler

Leiterin Stadtentwicklungsamt

C ANHANG

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1 Das Baugebiet "Nahversorgungszentrum und Seniorenwohnen" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie von Seniorenwohnungen und einzelnen wohnverträglichen Ergänzungsnutzungen.

Zulässig sind im 1. Vollgeschoss:

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Bürozzwecke), wobei die jeweilige Verkaufsfläche für das benannte Kernsortiment 90% der betriebsbezogenen Verkaufsfläche nicht unterschreiten darf,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Unterrichtsräume.

Ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Büroräume und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Seniorenwohnungen zugelassen werden, sofern sie flächenmäßig insgesamt deutlich untergeordnet sind.

Zulässig sind oberhalb des 1. Vollgeschosses:

- Seniorenwohnungen und Seniorenwohngemeinschaften.

Ausnahmsweise können oberhalb des 1. Vollgeschosses auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, Büro- und Unterrichtsräume sowie einzelne Wohneinheiten für Pflegekräfte zugelassen werden.

1.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Für die baulichen Anlagen kann in dem mit einer Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone, Loggien und Erker bis zu dieser Linie zugelassen werden. Die Zulassungsfähigkeit vortretender Bauteile in anderen Bereichen auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt von der Festsetzung unberührt.

2.3 Ausnahmsweise können einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe hinter die Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

3. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen, mit folgenden Einschränkungen zulässig: Oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind unzulässig.

4. Grünfestsetzungen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 7 standortgerechte, gebietstypische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind insgesamt 1.200 m² Dachfläche zu begrünen. Auf mindestens 700 m² der zu begrünenden Dachfläche muss eine intensive Begrünung erfolgen und der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss hier mindestens 20 cm betragen.

- Hiervon sind mindestens 25% als einfach intensiv begrüntes Biodiversitätsdach auszuführen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs ist pro angefangene 10 m² Fläche des Biodiversitätsdachs mindestens ein Biotopelement einzubringen.

Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 25% der Biotopelemente sind als Steinelemente und maximal 25% als Totholzelemente anzulegen.

- Weitere mindestens 12,5% der intensiv begrünten Dachflächen sollen auch die Pflanzung von einzelnen Gehölzen ermöglichen und müssen deshalb einen durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mehr als 40 cm aufweisen, im Bereich von Baumpflanzungen mehr als 80 cm.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.

5. Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien

- C-D im III. Vollgeschoss,
- E-F im III bis VII. Vollgeschoss und
- F-G im IV. bis VII. Vollgeschoss

in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher

Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im ersten Vollgeschoss und jeweils nur an den nach Osten ausgerichteten Fassaden der Gebäude zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

6.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt vollständig in der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Wohnsiedlung Charlottenburg Nord" (Obj.-Dok.-Nr.: 09040505,T).