

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung



**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE**

für das Grundstück Kurfürstenstraße 72-74 /  
Schillstraße 11-12

im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>4</b>
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2	Beschreibung des Plangebietes	5
I.2.1	Stadträumliche Einbindung	5
I.2.2	Gebietsentwicklung	6
I.2.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
I.2.4	Städtebauliche Situation und Bestand	7
I.2.5	Natur und Umwelt	8
I.2.6	Geltendes Planungsrecht	12
I.2.7	Verkehrerschließung	13
I.2.8	Technische Infrastruktur	13
I.2.9	Denkmalschutz	14
I.3	Planerische Ausgangssituation	15
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	15
I.3.2	Flächennutzungsplan	16
I.3.3	Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm, Landschaftsplan	16
I.3.4	Stadtentwicklungsplanung	19
I.3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	21
I.3.6	Bereichs-/Bezirksentwicklungsplanung (BEP)	26
I.3.7	Angrenzende Bebauungspläne	26
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	27
<b>II</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>29</b>
II.1	Ziele der Planung und städtebauliches Konzept	29
II.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	32
II.3	Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	34
II.3.1	Geltungsbereich	34
II.3.2	Art der baulichen Nutzung	34
II.3.3	Maß der baulichen Nutzung	37
II.3.4	Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe	41
II.3.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	44
II.3.6	Immissionsschutz / Klimaschutz	49
II.3.7	Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Grundstückszufahrten	58
II.3.8	Grünordnerische Festsetzungen	60
II.3.9	Weitere Festsetzungen	64
II.3.10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	65
II.3.11	Durchführungsvertrag, Vorhabenplan	65
II.4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)	66
II.5	Flächenbilanz	67
<b>III</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>68</b>
III.1	Wohnungs- und Büroflächenangebot, Innenentwicklung	68
III.2	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	68
III.2.1	Abriss des Bestandsgebäudes	68
III.2.2	Zusätzliche Verschattungen durch das Hochhaus	69
III.3	Auswirkungen auf die Umwelt	73
III.3.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	73
III.3.2	Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Artenschutz	74
III.4	Verkehrliche Auswirkungen	77
III.5	Auswirkungen auf das Stadtbild und die Stadtstruktur	78

---

III.6	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und weitere Folgeeinrichtungen	79
III.7	Auswirkungen auf bestehende Radaranlagen	80
III.8	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	81
III.9	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	81
<b>IV</b>	<b>Verfahren</b>	<b>82</b>
IV.1	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	82
IV.2	Antrag auf Verfahrenseinleitung und Mitteilung der Planungsabsicht	82
IV.3	Aufstellungsbeschluss	83
IV.4	Frühzeitige Beteiligungen	83
IV.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	85
IV.6	Erarbeitung der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB	88
IV.7	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	89
IV.8	Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	92
IV.9	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung und Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	92
<b>V</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>93</b>
<b>Anhang: Abwägungstabellen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB</b>		<b>94</b>

# I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

## I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das im Süden des Bezirks Mitte von Berlin gelegene Planungsgebiet im Ortsteil Tiergarten, befindet sich an der Kreuzung Kurfürstenstraße/ Ecke Schillstraße. Der Geltungsbereich umfasst das Baugrundstück (Flurstück 198/35 der Flur 8) mit einer Größe von 2.940 m<sup>2</sup> und den in der Schillstraße angrenzenden Gehwegbereich. Die übrigen Straßenverkehrsflächen sind nicht einbezogen.

Das Grundstück ist mit einem bis zu siebengeschossigen Bürogebäude aus den 1970er Jahren bebaut, das an der Kurfürsten- und an der Schillstraße an die Nachbarbebauung anschließt. Im Erdgeschoss sind Ladengeschäfte angeordnet.

Entlang der Kurfürstenstraße ist eine langgestreckte Fassade ausgebildet, die zur Ecke hin terrassenförmig ansteigt. Zur Schillstraße hin ist das Gebäude in drei gleiche Gebäudeabschnitte gegliedert, die zur Ecke hin zurückgestaffelt sind. Dadurch wird die trichterförmige Aufweitung des Straßenraums verstärkt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine grundlegende Neuordnung und Neubebauung seines Grundstücks. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Geschäfts- und Büronutzungen, auf einer Teilfläche entlang der weniger befahrenen Kurfürstenstraße ist die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen, das an die dort vorhandenen Wohnnutzungen anschließt. Die künftige Bebauung soll einerseits die Höhen angrenzender Gebäude aufnehmen, andererseits den stadträumlich bedeutsamen Standort mit der Entwicklung einer Höhendominante akzentuieren.

Um längerfristig eine hochbauliche und städtebauliche Aufwertung des gesamten Kreuzungsbereichs zu erreichen, wurde im Vorfeld der vorliegenden Planaufstellung – in Abstimmung mit den Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie den Grundstückseigentümern der Anrainergrundstücke im Kreuzungsbereich – ein Werkstattverfahren zur städtebaulichen Qualifizierung einer Neubebauung an allen vier Ecken durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein städtebauliches Zielkonzept ausgewählt, das die Grundlage der Baurechtschaffung bildet.

Das darin verankerte Baukonzept für das Grundstück Kurfürstenstraße/Ecke Schillstraße entwickelt aus der städtebaulichen Figur des Blockrandes einen Hochpunkt mit 17 Geschossen und orientiert sich damit an den Hochhäusern der City West. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens II-83-1 VE (parallel zu den frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan) wurde das geplante Neubauvorhaben im Rahmen eines Hochbauwettbewerbs präzisiert.

Die geplante Neubebauung macht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da sich die Flächen im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans II-83 aus dem Jahr 1969 befinden. Dieser trifft sehr detaillierte, auf die seinerzeit geplanten und nachfolgend realisierten Baukörper zugeschnittene, Festsetzungen – vor allem in Bezug auf die überbau-

bare Grundstücksfläche und die Geschossigkeit einzelner Gebäudeteile. Die Umsetzung des Neubauvorhabens ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts somit nicht möglich.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, weil der Vorhabenträger dies beantragt hat und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage und verpflichtet sich vertraglich insbesondere zu dessen Umsetzung innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Bebauungsplan II-83-1 VE erfüllt ferner die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB (siehe Kap. IV.1) und wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sowie ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## **I.2 Beschreibung des Plangebietes**

### **I.2.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE befindet sich in zentral gelegener innerstädtischer Lage im Kreuzungsbereich von zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Kurfürstenstraße und Schillstraße/An der Urania) im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Tiergarten, unmittelbar an der Grenze zum Nachbarbezirk Tempelhof-Schöneberg.

Der gesamte Baublock ist Teil eines baulich und nutzungsstrukturell heterogenen Siedlungsgefüges und wird durch Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Hotelstandorte und vereinzelt eingestreute Wohngebäude geprägt. Insgesamt dominieren großmaßstäbliche Bebauungen ohne einheitliche Baufluchten und mit variierender Höhenentwicklung, vor allem aber wird das städtebauliche Erscheinungsbild durch die stark aufgeweiteten Straßenräume geprägt.

Als Qualität des Standortes sind seine gute Erreichbarkeit und Auffindbarkeit; das Potential für Adressenbildung, die Nähe zum Zentrum (City West) und zum Großen Tiergarten zu nennen.

Ausstrahlend von den Veränderungen in der City West befinden sich auch angrenzende Bereiche im städtebaulichen Umbruch, was zahlreiche Neubauvorhaben im Umfeld des Planungsgebietes belegen.

So wurde am nordöstlich gelegenen Lützowplatz eine zur Internationalen Bauausstellung 1984 auf der Westseite des Platzes errichtete Wohnanlage abgerissen und durch eine Neubebauung ersetzt. Neben rund 130 Mietwohnungen entstand zum Platz hin ein Gebäuderiegel mit Büro- und Ladenflächen. 2018 verlegte die Commerzbank Ihren Berliner Hauptsitz von der Potsdamer Straße in diesen Neubau.

Auch auf der gartendenkmalgeschützten Platzanlage selbst fanden seit 2016 Baumaßnahmen statt, weil das darunter befindliche größte Berliner Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 10.000 Kubikmetern vergrößert wurde.

Ein weiteres Neubauvorhaben wird derzeit an der Kurfürsten-/ Ecke Budapester Straße etwa 600 m westlich des Planungsgebietes verwirklicht, wo das 1985 errichtete Gebäude der früheren Volksbank-Zentrale einem geplanten Bürohochhaus (ca. 60 m Höhe) weichen musste.

## **I.2.2 Gebietsentwicklung**

Der Vorhabenbereich Kurfürstenstraße Ecke Schillstraße gehörte bis zu den Zerstörungen im zweiten Weltkrieg zu den gründerzeitlich bebauten Bereichen westlich des Lützowplatzes. Prägend waren aufwändig gestaltete Wohnhäuser mit Seiten- und Querflügeln und baumbestandene Straßenräume.

Die Kriegsschäden in diesem Bereich waren drastisch, Karten der frühen 1950er Jahre zeigen im Nahbereich keine erhaltenen oder auch nur teilzerstörten Gebäude.

Seit den 1950er Jahren (z.B. Flächennutzungsplan 1950) war der Planbereich von übergeordneten Planungen für den Autoverkehr betroffen; die überkommene Stadt sollte autogerecht umgestaltet werden. Hierzu war ein auf Gesamtberlin bezogenes Ring-Tangenten-System aus Schnellstraßen und später Stadtautobahnen vorgesehen. Das alte Zentrum um die Leipziger Straße und den Alexanderplatz sollte durch ein Tangenten-Viereck eingefasst werden.

Die südliche dieser Tangenten beginnt am West-Berliner Olivaer Platz und verläuft über die Lietzenburger Straße und die Straße An der Urania bis zur Kurfürstenstraße und weiter in Richtung Osten.

Mit der Umsetzung der Planung wurde im Bereich Lietzenburger Straße seit 1956 begonnen. Quer zum historischen Straßenraster südlich des Kurfürstendamms wurde die Straße als Durchbruch vorangetrieben. Östlich der Ansbacher Straße beginnend war zusätzlich zu den Ortsfahrbahnen eine vierspurige Hochstraße geplant, die die Kleiststraße als Fortsetzung des Boulevards von Kurfürstendamm und Tauentzienstraße überspannen, in der Straße An der Urania weiter in Hochlage verlaufen und in Höhe der Kurfürstenstraße in Richtung Kreuzberg verschwenken sollte.

Zusätzlich zu den bis Mitte der 1960er Jahre umgesetzten vier bis sechs Ortsfahrbahnen der Südtangente erforderte die geplante Hochstraße umfangreiche Flächenvorhaltungen in den Mittelbereichen der Lietzenburger Straße, der Straße An der Urania und der Schillstraße.

Auch nach der politischen und verwaltungsmäßigen Teilung Berlins 1949 und auch nach dem Bau der Mauer 1961 wurden diese auf die Gesamtstadt bezogenen Planungen beibehalten und in West-Berlin schrittweise umgesetzt. Planungsrechtliche Grundlage wurde der 1965 für West-Berlin beschlossene Flächennutzungsplan.

Deutlich sichtbares Zeichen der Planung für eine Hochstraße im Zuge der Südtangente ist auch die dem Vorhabenbereich gegenüberliegende „Hochhauswand“, die dem Bogen der geplanten Hochstraße folgt. Zur geplanten Hochstraße wurden zur Lärmvorsorge vorrangig

Nebenräume orientiert und die Gesamthöhe und -masse der Bauten stellt auf die zu erwartenden überdimensionalen Verkehrsanlagen ab.

Mittlerweile haben sich die Mittelstreifen und Freihalteflächen für die seinerzeit geplante Hochstraße zu baumbestandenen Grünflächen entwickelt.

Immer wieder gab es Diskussionen über den möglichen Rückbau der überdimensionierten Straßenräume. Zuletzt hat das Planwerk Innere Stadt die genannten Straßenräume thematisiert und im Bereich An der Urania/ Kurfürstenstraße eine Bündelung der Fahrbahnen auf der westlichen Straßenseite sowie eine Begradigung der Kurfürstenstraße dargestellt. Durch den Bezirk Mitte wird das Planwerk Innere Stadt – auch aufgrund des mittlerweile vorliegenden Zielkonzeptes für den gesamten Kreuzungsbereich – nicht weiterverfolgt und auch die Senatsverwaltung für Verkehr und Umwelt hat auf Grund der Vielzahl anderer Verkehrsinfrastrukturprojekte von Umbauplanungen der benannten Straßenräume Abstand genommen.

### **I.2.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE umfasst das 2.940 m<sup>2</sup> große Grundstück Kurfürstenstraße 72 - 74/ Schillstraße 11-12, d.h. das Flurstück 198/35 der Flur 8 in der Gemarkung Tiergarten und den angrenzenden Gehwegbereich in der Schillstraße. Eine Einbeziehung weiterer Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich ist nicht notwendig.

Das Grundstück steht im formellen Eigentum der Jahr Holding GmbH, Hamburg. Vorhabenträgerin ist die Jahr Grundbesitz GmbH & Co. KG (eine Schwestergesellschaft der Jahr Holding GmbH), der das Recht zur umfassenden Nutzung des Grundstücks, insbesondere zum Abriss des Bestandsgebäudes und zu dessen Neubebauung, erteilt wurde.

Der Gehwegbereich der Schillstraße ist Teil des Straßen-Flurstücks 3855 (Flur 8, Gemarkung Tiergarten) und steht im Eigentum des Landes Berlin.

### **I.2.4 Städtebauliche Situation und Bestand**

#### Bebauung und Nutzung

Das Grundstück Kurfürstenstraße/ Ecke Schillstraße ist mit einem bis zu siebengeschossigen Gebäudekomplex bebaut, der an der Kurfürsten- und an der Schillstraße an die Nachbarbebauung anschließt.

Das Gebäude wurde in den 1970er Jahren als Constanze-Pressenhaus nach Plänen von Hans-Joachim Pysall und Eike Rollenhagen errichtet und beherbergte u.a. das Berliner Verlagsbüro von Gruner + Jahr.

Derzeit und bis zur angestrebten Realisierung des Vorhabens sind die Räumlichkeiten an eine Bank als Zwischennutzer mit zeitlich befristetem Vertrag vermietet. Neben der vorherrschenden Büronutzung auf insgesamt rund 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, sind bzw. waren auch einige Wohnungen (rund 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in den oberen Etagen und einzelne Ladengeschäfte mit rund 650 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss vorhanden.

Entlang der Kurfürstenstraße ist eine langgestreckte Fassade ausgebildet, die zur Ecke hin terrassenförmig ansteigt. Zur Schillstraße ist das Gebäude in drei gleiche Gebäudeabschnitte gegliedert, die zur Ecke hin zurückgestaffelt sind. Es dominiert eine horizontale Fenstergliederung.

Durch die Rückstaffelungen entlang der Schillstraße wird die trichterförmige Aufweitung des Straßenraums aufgenommen und noch verstärkt. Die überdimensionalen, für die Fahrdynamik einer kreuzungsfreien Schnellstraße zugeschnittenen Straßenflächen (siehe I.2.2) prägen den Bereich bis heute. Da zumindest mittelfristig kein Straßenumbau zu erwarten ist, muss ein Neubau im Vorhabenbereich mit den bestehenden Rahmenbedingungen umgehen.

Unmittelbar westlich grenzt auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 75 eine Wohnbebauung an, im Erdgeschoss des L-förmigen Gebäudes ist ein Discounter untergebracht. Das auch baulich von den Geschossen darüber abgesetzte 1. Obergeschoss wird offensichtlich auch gewerblich (Büroräume, Praxen u.ä.) genutzt.

An der Schillstraße grenzen ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude an – darunter die Botschaft Venezuelas.

### Höhenstruktur

Hinsichtlich der städtischen Typologie befindet sich das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen der durch Hochhausstandorte und Solitäre geprägten City West und der klassischen Blockrandbebauung im Stadtteil Tiergarten.

Bereits der Baublock selbst weist sehr unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Der höchste Baukörper ist derzeit das Hotel an der Landgrafenstraße mit bis zu zwölf Geschossen, gefolgt vom bis zu neugeschossigen Bürogebäude an der nordöstlichen Blockecke. Im mittelbaren Umfeld des Planungsgebietes (300m-Radius) befinden sich drei weitere Hochhausstandorte südlich der Kurfürstenstraße mit zwölf, sechzehn und neunzehn Geschossen und ein bis zu fünfzehngeschossiger Gebäudekomplex westlich der Keithstraße.

## **I.2.5 Natur und Umwelt**

### Geologie, Topografie, Boden und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch im Bereich des Berliner Urstromtals, das während der Saale- und Weichsel-Kaltzeit entstand.

Unterhalb lokaler Auffüllungen wurden bei Bohrungen aus den 1990er Jahren bis etwa 4 – 6 m Tiefe weichselkaltzeitliche Talsande angetroffen, die im oberen Bereich fein- bis mittelsandig, im unteren Teil mittelsandig bis kiesig ausgebildet sind. Unterhalb folgt ein sandiger Geschiebemergel. Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung sind aufgrund des gut durchlässigen Untergrundes vorteilhaft. Hinweise auf bestehende Bodenbelastungen liegen nicht vor und das Plangebiet ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) Berlin verzeichnet.

Das Fahrbahnniveau der umliegenden Straßen liegt bei rund 34,5 m über NHN (Normalhöhe Null). Auf dem vollflächig mit einer Tiefgarage unterbauten Grundstück selbst befindet sich die Nullebene (Hofbereich/ Oberkante Tiefgaragendach) bei 35,8 bis 36,0 m über NHN.



Der mittlere Grundwasserspiegel liegt nach dem Gleichenplan der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz von 2018 bei ca. 31,25 m NHN. Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) wird mit 31,7 m NHN und somit ca. 3,1 – 3,3 m unter der Geländeoberkante (GOK) angegeben.

#### Vegetation und Versiegelung

Das Grundstück Kurfürsten- /Ecke Schillstraße ist derzeit vollflächig überbaut bzw. versiegelt und es sind keine Flächen mit unmittelbarem Bezug zum gewachsenen Boden vorhanden.

Der spärliche, derzeit nicht gepflegte Grünbestand setzt sich aus begrüntem bzw. bepflanzten Dachflächen und Bepflanzungen in Hochbeeten mit geringer Wertigkeit zusammen.

In den angrenzenden Gehwegbereichen der Kurfürsten- und Schillstraße sind Straßenbäume vorhanden, entlang der Kurfürstenstraße stehen zurückversetzt – noch auf dem Grundstück – zwei weitere Bäume.

Dabei handelt es sich um einen 15 m hohen Amerikanischen Amberbaum und eine 20 m hohe Sibirische Ulme. Beide Bäume fallen mit Stammumfängen von 140 cm bzw. 196 cm unter die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung. Bereits für die Durchführung von Abrissmaßnahmen am Bestandsgebäude ist ihre Beseitigung zwingend erforderlich; ein Fällantrag mit entsprechender Begründung wurde im Februar 2021 eingereicht.

#### Artenschutz

Die Lebensraumfunktion des Plangebiets für die Tierwelt ist aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Strukturen/Biotopausstattung als insgesamt eher gering einzustufen und lässt auf eine arten- und individuenarme Fauna schließen.

Im Rahmen einer faunistischen Potenzialabschätzung wird eingeschätzt, dass abgesehen von Fledermäusen und Vögeln keine weiteren gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten im Geltungsbereich zu erwarten sind. Bei den Begehungen im August und September 2020 hielten sich im Plangebiet die Arten Amsel, Haussperling, Grünfink, Nebelkrähe und Ringeltaube auf.

Durch den Fachgutachter wurde das Grundstück auf Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel untersucht.

An dem abzureißenden Bestandsgebäude sind demnach diverse Strukturen vorhanden, die für Gebäudebrüter als Nistplätze und für Fledermäuse als Tagesverstecke grundsätzlich nutzbar sind; fehlende Verunreinigungen und Brutmaterial lassen jedoch darauf schließen, dass nur eine geringe Anzahl an Brut- und Versteckmöglichkeiten auch tatsächlich genutzt wurde.

Potenzielle Brutmöglichkeiten für Vögel bestehen darüber hinaus in den beiden Bäumen vor dem Gebäude und den Gehölzstrukturen auf den Terrassen. Insgesamt werden folgende 10 (in Berlin häufige) Vogelarten als potenzielle Brutvogelarten eingestuft: Amsel, Blaumeise, Elster, Gartenbaumläufer, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Nebelkrähe und Ringeltaube.

Darunter sind keine Vögel mit besonderem Gefährdungsgrad (= Rote Listen); der Haussperling steht aber auf der Vorwarnliste Deutschlands.

Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum allgemeinen und besonderen Artenschutz sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu beachten. Im Durchführungsvertrag sind die Einhaltung der gesetzlichen Schutzbestimmungen, die Durchführung ggf. erforderlicher natur- und artenschutzrechtlicher Verfahren sowie Abstimmungsbedarfe mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Mitte zusätzlich verankert.

Zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen durch den Entfall potenzieller Fledermausquartiere und Bruthabitate von Vögeln, ist die Anbringung von geeigneten Quartier- und Nisthilfen geplant (siehe Kap. III.3).

Um eine Kollision mit den artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 BNatSchG zu vermeiden (Zugriffsverbote), wurden im Vorfeld der anstehenden Gebäudeabriss- und Baumfällmaßnahmen erneute nachweisbare Sichtkontrollen durch Sachverständige auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgenommen.

### Immissionsbelastungen

Infolge der Lage des Planungsgebietes an der Kreuzung von zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen besteht eine hohe Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen.

Im Zusammenhang mit der Ausschreibung des Hochbauwettbewerbs zur Konkretisierung des Bebauungskonzeptes wurden von einem Fachgutachter erste Berechnungen hinsichtlich des auftretenden Straßenverkehrslärms durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung (ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Berlin) vertiefend weiterbearbeitet und um Aussagen zum Gewerbelärm ergänzt. Die Untersuchung liegt derzeit mit Stand 27. August 2020 vor.

#### *Verkehrslärm:*

Auf der Basis der zur Verfügung stehenden Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2017 wurden für die umliegenden Straßenabschnitte folgende DTV-Werte (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke) und LKW-Anteile (> 2,8 t) ermittelt, die in Absprache mit der Verkehrslenkung Berlin auch für den Prognoseplanfall 2030 verwendet werden können.

- An der Urania	51.373 Kfz (Nord 24.434 / Süd 26.939)	Lkw-Anteil 4,0 %
- Kurfürstenstraße Ost	12.195 Kfz (Ost 5.881 / West 6.314)	Lkw-Anteil 2,7 %
- Kurfürstenstraße West	19.310 Kfz (Ost 10.223 / West 9087)	Lkw-Anteil 4,0 %
- Schillstraße	52.093 Kfz (Nord 25.579 / Süd 26.514)	Lkw-Anteil 4,5 %

Im Ergebnis der Berechnungen für das geplante Neubauvorhaben ist festzustellen, dass die ermittelten Beurteilungspegel die Orientierungswerte des Berliner Leitfadens sowie der DIN 18005-1 straßenseitig erheblich überschreiten und teilweise auch oberhalb der Schwellen zur Gesundheitsgefährdung liegen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb eine ausführliche Auseinandersetzung mit der bestehenden schalltechnischen Vorbelastung des Standortes und den Möglichkeiten der planerischen Lärmschutzvorsorge (u.a. lärmrobuste Baustrukturen, passive Schallschutzmaßnahmen) erforderlich.

Entsprechende Aussagen und Abwägungen zum Lärmschutz sowie daraus abgeleitete Bebauungsplanfestsetzungen finden sich im Abschnitt II.3.6. dieser Begründung.

*Gewerbelärm:*

Von der zuständigen Senatsverwaltung (SenUVK) wurde im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB auf mögliche Lärmkonflikte durch haustechnische Anlagen der Nachbargebäude hingewiesen. Daraufhin wurde die Immissionssituation des Neubaus in Bezug auf die bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft in einer gesonderten Stellungnahme des Schallschutzgutachters (23.07.2020) betrachtet.

Haustechnische Anlagen befinden sich in Form eines Rückkühlers auf dem Dach des Hotels Landgrafenstraße 4 und einer Kälteanlage auf dem Dach des Bürogebäudes Schillstraße 9. Planungsbedingte Immissionsschutzkonflikte im Sinne des BImSchG sind im Ergebnis der Untersuchungen nicht zu erwarten (vgl. Kap. II.3.6). Hinzu kommt, dass der Baublock bereits im Bestand in größerem Umfang Wohnnutzungen aufweist und sich diese Wohnungen geometrisch näher an den maßgeblichen Schallquellen befinden als der geplante Neubau.

*Lufthygiene:*

Aufgrund des innerstädtischen Standortes und der Lage an der Kreuzung von zwei Hauptverkehrsstraßen ist auch eine teils erhebliche Belastung mit Luftschadstoffen vorhanden. Die Belastungssituation ist Ergebnis der Überlagerung der Immissionen aus den lokalen Quellen Straßenverkehr, Industrie und Hausbrand sowie aus dem überregionalen Ferntransport. Obwohl sich die Berliner Luftqualität in den letzten Jahren insgesamt deutlich verbessert hat und bei vielen Luftschadstoffen die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden, ergeben sich weiterhin Überschreitungen bei den Grenzwerten für Stickstoffdioxid (Überschreitung des Grenzwertes für das Jahresmittel) und in bestimmten Jahren mit ungünstiger Wetterlage auch für Feinstaub (Überschreitung des Tageshöchstwertes).

Hauptverursacher der hohen innerstädtischen Stickstoffdioxidbelastung (NO<sub>2</sub>) ist der lokale Kraftfahrzeugverkehr, weshalb die viel befahrene Schillstraße nach dem Umweltatlas Berlin in der Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015“ als "hoch belastet" eingestuft wird. In der Kurfürstenstraße ist die Belastung deutlich geringer.

Die Luftqualität wird an einzelnen Messstationen des Berliner-Luftgüte-Messnetzes (BLUME) regelmäßig überprüft und ansonsten anhand von Modellsimulationen beurteilt. Die auf dieser Basis für das Jahr 2015 berechnete Belastung mit Stickstoffdioxid beträgt im vorliegend relevanten Abschnitt der Schillstraße 50 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> im Jahresmittel, womit der vorgegebene Immissionsgrenzwert (IGW) zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 40 µg/m<sup>3</sup> deutlich überschritten wird. Für das Jahr 2020 wird im Bereich des vorgenannten Streckenabschnittes ein prognostizierter Immissionswert von 39 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> im Jahresmittel ausgewiesen, für das Jahr 2025 ein Immissionswert von 26 µg/m<sup>3</sup>. Für die Kurfürstenstraße liegen die prognostizierten Immissionswerte mit 34 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> im Jahresmittel 2015, 26 µg/m<sup>3</sup> 2020 und 18 µg/m<sup>3</sup> 2025 deutlich niedriger.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE wies die zuständige Senatsverwaltung (SenUVK) darauf hin, dass aufgrund der vorgenannten Prognosewerte und der vorhabenbedingten Veränderungen der Bebauungssituation im Kreuzungsbereich eine Überschreitung des IGW von 40 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> in der Schill-

straße nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann und den Zielen der Berliner Luftreinhaltungsplanung Rechnung zu tragen sei.

In einer daraufhin erarbeiteten Stellungnahme eines Fachgutachters wird eingeschätzt, dass es zum Zeitpunkt der Planungsumsetzung (2023/2024) auch bei einer worst-case-Betrachtung nicht zu einer Überschreitung des IGW für NO<sub>2</sub> in der Schillstraße kommt und auch die Einhaltung der Grenzwerte für Feinstaub durch das Neubauvorhaben nicht in Frage gestellt wird.

Für weitere Ausführungen zum Thema Luftreinhaltung wird auf die Kapitel I.3.5.4 „Luftreinhaltungsplan“ und II.3.6.1 „Festsetzungen zur Luftreinhaltung“ verwiesen.

## **I.2.6 Geltendes Planungsrecht**

### Bebauungsplan II-83

Geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 72 - 74/ Schillstraße 11-12 ist derzeit der Bebauungsplan II-83 in Verbindung mit den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans II-A.

Der am 29. Oktober 1969 festgesetzte Bebauungsplan II-83 umfasst neben dem Vorhabengrundstück alle westlichen Teilflächen des Baublocks zwischen Schillstraße, Kurfürstenstraße, Landgrafenstraße und Wichmannstraße, d.h. die Grundstücke entlang der Landgrafenstraße sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zur Straßenmitte bzw. in der Kurfürstenstraße deutlich darüber hinaus. Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen in seinem Geltungsbereich als Kerngebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form einer Baukörperausweisung in Bezug auf die Anordnung und die Geschossigkeit einzelner Gebäudeteile detailliert bestimmt. Der gesamte Bebauungsplan ist sehr konkret auf die seinerzeit geplanten und in dieser Form auch realisierten Bauvorhaben zugeschnitten und entspricht der bis heute vorhandenen Bestandsbebauung.

Nicht nur im Vorhabenbereich sind die Baukörper von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt angeordnet, entlang der Schillstraße wird anstelle einer geradlinigen Bauflucht eine in drei Abschnitten zurückgestaffelte Gebäudeanordnung vorgegeben. Die Geschossigkeit wird für jedes Gebäudeteil separat festgesetzt und reicht von einem Geschoss bis zu sieben Geschossen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – auch straßenseitig – mit einer Pflanzbindung versehen. Im Hofbereich wird ohne konkrete Verortung die Anordnung von Stellplätzen in zwei Stellplatzebenen zugelassen.

Die Flurstücksgrenze zur Kurfürsten- und Schillstraße bildet die Straßenbegrenzungslinie.

Durch den Bebauungsplan II-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 umgestellt.

### **I.2.7 Verkehrserschließung**

Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, der sowohl im Hinblick auf den Individualverkehr als auch den öffentlichen Personennahverkehr als gut erschlossen bezeichnet werden kann.

Für den Kfz-Verkehr besteht über die Kurfürstenstraße und den Straßenzug Schillstraße – An der Urania ein unmittelbarer Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz. Bei der Anlage neuer Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten müssen die Kreuzungsnähe und mögliche Abbiegebeziehungen berücksichtigt werden.

Im Bestand erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage und zum Innenhof über die Kurfürstenstraße, unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze. Hier sind durch eine Überfahrt im begrüntem Mittelstreifen der Kurfürstenstraße auch Linksabbiegevorgänge möglich. Deshalb soll die bestehende Grundstückszufahrt auch als künftige Zufahrt zur Tiefgarage des Neubaukomplexes genutzt werden.

Zur Anlieferung steht eine ganztägig nutzbare Lieferspur in der Schillstraße zur Verfügung, die sich aus Richtung Norden von der Wichmannstraße bis in den Bereich des Vorhaben-Grundstücks erstreckt.

Der Geltungsbereich ist mit den im Straßenzug Schillstraße – An der Urania bzw. über die Kurfürstenstraße (teilweise in dichter Taktfolge) verkehrenden Buslinien 100, 106, 187 und M29 gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die U-Bahnhöfe Wittenbergplatz (U1, U2, U3) und Nollendorfplatz (U1, U2, U3, U4) südwestlich bzw. südöstlich des Planungsgebiets sind mit einer Entfernung von jeweils rund 500 m Luftlinie ebenfalls noch fußläufig zu erreichen und können optional mit dem Bus angefahren werden.

Für Fußgänger sind an den unmittelbar anliegenden Straßen sehr breite Gehwege vorhanden. Auch die übrigen Straßen im Umfeld des Plangebietes sind beidseitig mit Gehwegen ausgestattet.

Der Radverkehr wird an den Hauptverkehrsstraßen auf gesonderten, jedoch veralteten Standards entsprechenden Radverkehrsanlagen geführt.

### **I.2.8 Technische Infrastruktur**

Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an zwei öffentliche Hauptverkehrsstraßen an. Die Medienerschließung kann grundsätzlich von der Kurfürstenstraße und der Schillstraße aus erfolgen. Auch ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für einen Anschluss der geplanten Neubebauung ausreichend dimensioniert sind.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Mischwasserkanalisation. Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) sind einzuhalten und die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser ist demnach vorzugsweise vor Ort zu versickern, außerdem soll die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Sollte eine Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation unvermeidbar sein, ist diese nur im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und

Klimaschutz (Wasserbehörde) festgelegten maximalen Abflussspende von 10 l/(s\*ha) möglich. Dies entspricht vorliegend einer zulässigen Einleitung von 2,94 l/s.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Es muss ein entsprechender Überflutungsnachweis erbracht werden.

Über südwestliche Teilflächen des Grundstücks verläuft eine Fernwärmeleitung, die eine über das Grundstück hinausgehende Versorgungsfunktion aufweist. Diesbezüglich besteht eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit für die Verlegung und den Betrieb einer Fernwärmeleitung zu Gunsten von Vattenfall (ehemals Bewag).

Die Hauptversorgungsstrasse der Nennweiten DN 200/150/250 ist abschnittsweise im Keller des abzureißenden Bestandsgebäudes verlegt. Neben der Option, den bestehenden Trassenverlauf beizubehalten und die Fernwärmeleitungen in den Neubaukomplex zu integrieren, wurde deshalb im Zusammenhang mit der Neubebauung auch eine großräumige Umverlegung in den öffentlichen Straßenraum geprüft, letztlich aber doch eine Entscheidung zugunsten einer weitgehend am jetzigen Trassenverlauf orientierten Leitungsverlegung getroffen. Die einvernehmlich zwischen der Vorhabenträgerin und dem Versorgungsträger Vattenfall erarbeitete Lösung sieht zur Aufrechterhaltung der Fernwärmeversorgung während der Bauphase eine temporäre oberirdische Leitungsführung über die Kurfürsten- und Schillstraße vor. Die spätere, endgültige Leitungsführung wird in die beiden Untergeschosse des Neubaus integriert. Details des Leitungsumbaus und der kontinuierlichen Versorgung werden vertraglich geregelt, die bestehende Grunddienstbarkeit wird im Hinblick auf die Leitungsneuverlegung angepasst. Die Eintragung eines Leitungsrechts auf der Ebene des Bebauungsplans ist insofern nicht erforderlich.

### **I.2.9 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-83-1 VE und in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale.

Die Schutzwürdigkeit des Bestandsgebäudes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Vorfeld der Verfahrenseinleitung vom zuständigen Denkmalamt geprüft und verneint worden.

Vom Landesdenkmalamt Berlin wird auf die Berücksichtigung der Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege im Hinblick auf bestehende Blickbeziehungen vor allem zu folgenden Denkmalen hingewiesen:

- Gartendenkmal „Lützwowplatz“ (Nr. 09097834): Lützwowplatz, Stadtplatz, um 1900 von Hermann Mächtig, Umgestaltung ca. 1951-52 von Willy Alverdes (?), Umgestaltung 1965-66 von Eberhard Fink
- Baudenkmal „Dorlandhaus“ (Nr. 09066369): An der Urania 20/22, Dorlandhaus, Geschäftshaus, 1964-66 von Rolf Gutbrod, Hermann Kiess und Horst Schwaderer; Keithstraße 2/4
- Baudenkmal „Villa Roßmann“ (Nr. 09050331): Kurfürstenstraße 58, Villa Roßmann, 1878 von Max Karchow und Robert Guthmann

- Baudenkmal „Villa Schwatlo & Standesamt Tiergarten“ (Nr. 09050427): Kurfürstenstraße 57, Villa Schwatlo, 1879 von Carl Schwatlo, Umbau 1938-40 von Otto Sperber; Derfflingerstraße 12
- Baudenkmal „Haus Fromberg“ (Nr. 09066599): Kurfürstenstraße 132, Haus Fromberg, 1895-96 von Cremer & Wolffenstein

Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.

## **I.3 Planerische Ausgangssituation**

### **I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf II-83-1 VE ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den zum 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 16).

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

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

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des im LEP HR festgelegten städtischen Kernbereichs (Umfeld Bahnhof Zoologischer Garten).

Für den Stadtstaat Berlin übernimmt der Flächennutzungsplan gemäß § 8 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zugleich die Funktion als Raumordnungsplan für das Landesgebiet (landesweiter Raumordnungsplan). Die FNP-Darstellungen zur anzustrebenden Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie zu den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur (insbesondere Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraße und Autobahnen sowie städtischen Zentren) unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans II-83-1 VE werden durch den Flächennutzungsplan keine regionalplanerisch bedeutsamen Festlegungen getroffen.

## **I.3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), stellt das Planungsgebiets als Teil einer gemischten Bauflächen M2 mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte dar.

Hinsichtlich der Entwickelbarkeit geplanter Nutzungen aus dem FNP geben die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP)“ vom 18. Juli 2017 (ABl. Nr. 41 vom 28. September 2017) folgende Erläuterungen: „Bauflächen sind dann als gemischte Bauflächen M2 dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist. Sie tragen den Charakter eines Mischgebietes oder einer Mischung verschiedener Baugebiete.“ „Entsprechend ihrer spezifischen Charakteristik soll hier vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Hierzu gehören neben Mischgebieten und urbanen Gebieten auch andere Baugebiete ..., soweit sie durch ihr Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des FNP eine Mischnutzung bilden.“

Für M2-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung auf nachfolgenden Planungsebenen im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Maßgeblich ist die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung.

Weder die Kurfürstenstraße noch der Straßenzug Schillstraße – An der Urania sind Bestandteil des im FNP dargestellten Netzes der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (einschließlich Autobahnen). Im Zuge der Schillstraße ist eine unterirdische Trassenfreihaltung für die langfristig zu verlängernde U-Bahn-Linie U3 eingetragen und ein potenzieller Bahnhof am Lützowplatz vorgesehen.

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

## **I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm, Landschaftsplan**

### **I.3.3.1 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung in Grundzügen dar. Es enthält Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.



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

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II-83-1 VE und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

#### Naturhaushalt/ Umweltschutz

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt den gesamten Innenstadtbereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel. Als Planungsziele werden u.a. dargestellt:

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

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

#### Erholung und Freiraumnutzung

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

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

Zudem liegt das Plangebiet in einem Bereich des Landschaftsprogramms, dem zentrale Nutzungen zugesprochen werden. Als Planungsziel wird die Erhaltung von repräsentativen Freiflächen mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität formuliert.

#### Landschaftsbild

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

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

#### Biotop- und Artenschutz

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

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

#### Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschaftsprogramm wurde 2004 um eine gesamtstädtische Ausgleichskonzeption erweitert. Es wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. In den ermittelten Flächen sollen bevorzugt Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht werden, die zur Bewältigung von Eingriffen an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans II-83-1 VE ist nicht Teil der Ausgleichskonzeption.

#### **I.3.3.2 Landschaftsplan (II-L-11 Tiergarten Süd)**

Für den Teilbereich Tiergarten Süd gilt der am 26. Februar 2002 festgesetzte Landschaftsplan II-L-11, der Vorgaben insbesondere zur Qualität von Außenanlagen bei Neubauten in Bezug auf ihren Beitrag zum Naturhaushalt trifft. Hierzu werden Biotopflächenfaktoren (BFF) festgesetzt, die auf den Baugrundstücken mindestens erreicht werden müssen. Der Biotopflächenfaktor ist ein quantitativer Kennwert, der das Verhältnis von naturhaushaltwirksamen Flächen zur gesamten Grundstücksfläche benennt. Dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer ökologischen Wertigkeit Anrechnungsfaktoren zugeordnet.

Mit der Festsetzung des Biotopflächenfaktors soll erreicht werden, dass sich in den überwiegend durch Bebauung geprägten Gebieten die ökologische Situation verbessert, z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung, durch Reduzierung der versiegelten Flächen und durch Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wege, Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen.

Für die Neubebauung im Bereich der Kurfürstenstraße/ Schillstraße gilt ein Ziel-Biotopflächenfaktor von mindestens 0,5.

Die Festsetzungen des Landschaftsplans II-L-11 sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE zu berücksichtigen.

## **I.3.4 Stadtentwicklungsplanung**

### **I.3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen**

Der am 20. August 2019 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für den vordringlichen Wohnungsneubau und die Bestandsentwicklung. Er ist die Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für öffentliche und private Investitionen sowie für die Bauleitplanung. Insbesondere in den nächsten Jahren wird eine deutliche Beschleunigung des Wohnungsbaus und die zügige Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen als notwendig erachtet: bis zum Jahr 2030 wird der Wohnungsneubaubedarf aktuell auf 194.000 geschätzt, davon ca. 100.000 als Sozialmietwohnungen.

Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten nach, um den jährlichen Neubaubedarf von rund 20.000 Wohnungen bis 2030 zu decken. Neben 14 neuen Stadtquartieren sollen über die ganze Stadt verteilt größere und kleinere Neubau- und Verdichtungspotenziale ihren Teil zum erforderlichen Wohnungsneubau beitragen. Das Plangebiet wird nicht als Potenzialfläche für Wohnungsneubau aufgelistet.

### **I.3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft**

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft, der am 30. April 2019 vom Senat beschlossen wurde, baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen (z.B. Digitalisierung der Produktion) und zunehmender Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Wohnen vs. Gewerbe) werden mit dem StEP Wirtschaft 2030 Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet.

Das Plangebiet befindet sich nach dem räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2030 in einem „Eignungsraum Büronutzung in gemischten/urbanen Lagen“. Konkrete Planungsziele für den Bereich werden im Konzeptplan aber nicht benannt.

### **I.3.4.3 Stadtentwicklungsplan Verkehr**

Der am 29. März 2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 2025 verfolgt in der Teilstrategie Innere Stadt das Ziel einer Entlastung der Stadträume in der historischen Mitte vom Pkw-Verkehr als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt. Elemente dieser Strategie sind die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes, die Dämpfung des Pkw-Zielverkehrs durch Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung, die Reorganisation und Bündelung des Kfz-Verkehrs in der Innenstadt zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und die Förderung der nicht motorisierten Verkehrsarten, u.a. durch Bereitstellung zusätzlicher Flächen für Gehwege, Radverkehrsanlagen und Fahrradstellplätze.

Auch die Erhöhung der raumstrukturellen Stadtverträglichkeit des Verkehrs (Begrenzung von Schneisenwirkungen im Stadtraum, Reduzierung von Zäsuren, Aufwertung von Verkehrs-

räumen) und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen zugunsten einer besseren Nutzbarkeit des öffentlichen Raums, sind Anliegen des StEP Verkehr.

Die aktuelle "Zweite Fortschreibung des StEP Verkehr" zielt auf das Jahr 2030 und will darüber hinaus auch eine längerfristige Perspektive für die Mobilität der Zukunft entwickeln. Mit dem Mobilitätsgesetz (MobG BE) wurde festgelegt, dass der Plan künftig "Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr" (StEP MoVe) heißen wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Innenstadtrings, der mittelfristig vom großräumigen Durchgangsverkehr entlastet werden soll. Dementsprechend ist für die Schillstraße, die in der aktuellen Bestandskarte des StEP Verkehr 2017 als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) klassifiziert wird, im zeitlichen Zielhorizont 2025 eine Herabstufung zu einer besonderen örtlichen Straßenverbindung (in der Innenstadt) vorgesehen und für die Kurfürstenstraße (Im Bestand ebenfalls als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II klassifiziert) eine Herabstufung auf eine örtliche Straßenverbindung (Stufe III).

Der Vorhabenbereich liegt ferner in einem vorhandenen Gebiet der Parkraumbewirtschaftung.

#### **I.3.4.4 Stadtentwicklungsplan Zentren**

Der Senat hat am 12. März 2019 den "Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)" beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest.

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

#### **I.3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima**

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima 2011) stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den erwarteten Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Dabei geht der Plan auf verschiedene klimabezogene Themen wie Bioklima, städtisches Grün sowie Gewässerqualität und Starkregen ein.

Das Bioklima des Plangebiets wird - ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt - sowohl tags, als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Belastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird, so dass ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet und seinem Umfeld besteht.

Bezogen auf Grün- und Freiflächen besteht eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer.

Als Maßnahmen zur bioklimatischen Entlastung und zur Verbesserung der Situation des städtischen Grüns werden für den Stadtstrukturtyp „Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Handel und Dienstleistung“, dem das Plangebiet zugeordnet wird, vor allem ein hitzeangepasster Bau von Gebäuden (z.B. helle Fassadenfarben) und Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen) benannt, darüber hinaus das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen.

In der Analysekarte „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet und befindet sich am Rande einer zentralen Regenwasserbewirtschaftungsanlage in der Mischkanalisation. Der Stauraum in der Mischkanalisation soll hier erweitert und optimal bewirtschaftet werden.

Die Inhalte des Stadtentwicklungsplans Klima (StEP Klima 2011) werden durch den StEP Klima KONKRET ergänzt und insbesondere bezüglich Maßnahmen zur Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt vertieft und profiliert.

Für die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung liefert der StEP Klima KONKRET Handreichungen für die Praxis und zeigt, welche Anpassungsmaßnahmen in welcher Umgebung am sinnvollsten sind und wie sie sich in ihrer Wirkung optimieren lassen.

Besonders in der Innenstadt werden bei Neubauvorhaben Maßnahmen der Klimaanpassung für nötig erachtet. Als geeignete Maßnahmen werden das Verschatten durch Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, eine Erhöhung der Rückstrahlung sowie ein konsequentes Regenwassermanagement (Versickerung, Verdunstung, Speichern und Rückhalten, Schaffung von Notwasserwegen zur Überflutungsvorsorge) benannt.

#### **I.3.4.6 Weitere Stadtentwicklungspläne**

Die übrigen, bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans II-83-1 VE keine relevanten Aussagen oder Festlegungen.

### **I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **I.3.5.1 Planwerk Innere Stadt**

Der Senat hat am 11. Januar 2011 einen „Bericht zum Planwerk Innere Stadt“ an das Abgeordnetenhaus beschlossen. Das neue Planwerk schreibt die Ziele des „Planwerks Innere Stadt“, das den Geltungsbereich nicht umfasste, fort, trifft aber auch Aussagen darüber hinaus. Der Betrachtungsraum des Planwerks Innere Stadt wurde dabei auf das Gebiet innerhalb des S-Bahn-Ringes erweitert.

Das „Planwerk Innere Stadt“ thematisiert auch den möglichen Rückbau der überdimensionierten Straßenräume im Kreuzungsbereich Schillstraße - An der Urania/ Kurfürstenstraße und stellt eine Bündelung der Fahrbahnen auf der westlichen Straßenseite An der Urania und eine Begradigung der Kurfürstenstraße sowie ergänzende Baufelder auf den so gewonnenen Flächen u.a. nördlich der Kurfürstenstraße dar.

### I.3.5.2 Stadtentwicklungskonzept 2030

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt wurde mit der so genannten „BerlinStrategie“ bzw. dem Stadtentwicklungskonzept 2030 ein ressortübergreifendes Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung erarbeitet, um Berlins heutige Qualitäten bis 2030 zu erhalten, zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Der Senat von Berlin hat die „BerlinStrategie“ - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 am 11. November 2014 per Beschluss zur Kenntnis genommen. Neben den dazu dienenden acht Strategien definiert das Stadtentwicklungskonzept 2030 räumliche Schwerpunkte der Entwicklung in Form von zehn sog. Transformationsräumen, darunter die beiden städtischen Zentren Berlin Mitte und City West. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt knapp außerhalb des dargestellten zentrentragenden Stadtraums der City West.

### I.3.5.3 Lärmaktionsplan

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

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Verringerung der Gesamtlärmbelastung im Stadtgebiet erarbeitet und seither stetig fortgeschrieben. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten.

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

$L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), den Lärmindex für die allgemeine Belästigung und  $L_{Night}$  (Nachtlärmindex), den Lärmindex für Schlafstörungen.

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 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 Lärmwirkungsfor-schung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vor-sorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Nach der Strategischen Lärmkarte Straßenverkehr  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex im digitalen Umweltatlas 2017) ist die straßenbegleitende Bebauung in der Schillstraße Lärmbe-lastungen > 70 dB(A) ausgesetzt und im maßgeblichen Abschnitt der Kurfürstenstraße Be-lastungen von 65 – 70 dB(A) bzw. im unmittelbaren Kreuzungsbereich auch darüber. Im

Nachtzeitraum von 22 – 6 Uhr liegen die Werte ( $L_N$ ) gemäß digitalem Umweltatlas bei 65 – 70 dB(A) in der Schillstraße und bei 60 – 65 dB(A) in der Kurfürstenstraße.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschmissionen 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. Ein Mindestmaß an akustischen Qualitäten (geringe Außenlärmpegel) kann durch lärmrobuste städtebauliche Strukturen, zur Lärmquelle hin geschlossene Raumkanten, ruhige Seiten für jeden Bebauungsteil / für jede Wohnung und ruhige Außenwohnbereiche an der Lärm abgewandten Seite gesichert werden. Einen weiteren Ausgleich zu hohen Lärmbelastungen stellen grundstücksinterne oder schnell erreichbare, attraktive Ruhe- und Grünbereiche dar.

Der fortgeschriebene 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.

#### **I.3.5.4 Luftreinhalteplan**

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 die Verbesserung der Luftqualität, um die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit erfüllen zu können. Die Grenzwerte für Partikel  $PM_{10}$  (Feinstaub) konnten seit 2015 eingehalten werden. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen ( $NO_2$ ) zu vermindern.

Dafür sind als zusätzliche Maßnahmen u.a. auch Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge erforderlich, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Außerdem soll die Parkraumbewirtschaftung auf 75% der Innenstadt ausgeweitet werden, weitere hochbelastete Streckenabschnitte mit einer ganztägigen Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30 belegt werden und eine Nachrüstung bzw. Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen stattfinden. Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschiffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

In der Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ (Umweltatlas) wird die Kurfürstenstraße als „gering belastet“ und die Schillstraße als „erhöht belastet“ eingestuft.

Weder die Kurfürstenstraße noch der Straßenzug Schillstraße – An der Urania sind Bestandteil der geplanten Tempo-30-Strecken oder Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge.

### **I.3.5.5 Leitlinie "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung"**

Das 2014 eingeführte "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" (Senatsbeschluss vom 16. Juni 2015) 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.

Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung, wobei auch bestehende Planungsrechte für Wohnnutzungen zu berücksichtigen sind. Nach derzeitigem Entwurfsstand beträgt die Geschossfläche Wohnen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE rund 3.700 m<sup>2</sup>.

Bereits ohne die etwaige Anrechnung bestehenden Planungsrechts für Wohnnutzungen wird die Schwelle für die Anwendbarkeit des Berliner Modells somit deutlich unterschritten.

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/Wohnungsbauleitstelle vertreten (Antwortschreiben zur Mitteilung der Planungsabsicht).

Dementsprechend werden die Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen wie Kita- und Grundschulplätze nicht vom Vorhabenträger übernommen.

Der Bauherr hat sich jedoch gegenüber dem Bezirk verpflichtet, einen Anteil von rund 30% der künftigen Wohnfläche als förderfähige Wohnungen mit reduzierten Mietansätzen zu realisieren. Die notwendigen vertraglichen Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **I.3.5.6 Hochhausleitbild für Berlin**

Das durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter Einbeziehung der Bezirke erarbeitete Hochhausleitbild für Berlin, soll im Sinne einer stadtplanerischen Gesamtkonzeption für die dynamische Hochhausentwicklung einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarkts und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft leisten.

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungszunahme und des Wirtschaftswachstums, können Hochhäuser einen Beitrag dazu leisten, der anhaltend hohen Nachfrage nach gut angebotenen Wohnungen und attraktiven Büros zu begegnen und Flächen für den Handel und wichtige kulturelle und soziale Angebote zu schaffen.

Das Hochhausleitbild formuliert Anforderungen und Maßnahmen für im städtebaulichen Kontext verträgliche, architektonisch qualitätsvolle und funktional zukunftsfähige Hochhausvorhaben. Es ist anzuwenden für Hochhausvorhaben, die die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50% überschreiten.

Der Senat hat das Hochhausleitbild für Berlin am 25. Februar 2020 beschlossen. In Bebauungsplanverfahren mit Hochhausvorhaben ist das Hochhausleitbild als Abwägungsdirektive zu berücksichtigen.



Folgende Planungsgrundsätze gelten als Richtschnur für eine nachhaltige Integration von Hochhausvorhaben in das Stadtgefüge.

- Qualität und Nachhaltigkeit (Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen und sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen)
- Mehrwert und Kompensation (Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen, nachteilige Auswirkungen sind zu kompensieren)
- Multifunktionalität und offenes Erdgeschoss (Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie öffentliche Nutzbarkeit des Erdgeschosses)
- Gesamtstädtische Untersuchung zur Begründung der Standortwahl

Die Baurechtschaffung soll mit einem – vorzugsweise vorhabenbezogenen – Bebauungsplanverfahren erfolgen und für das Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Als weitere Instrumente zur Absicherung der benannten Planungsgrundsätze sollen Regelungen in städtebaulichen Verträgen und/oder über sonstige verbindliche Vereinbarungen erfolgen.

Nicht zuletzt ist die umfängliche und frühzeitige Partizipation der Öffentlichkeit ein wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.

Die Planungsgrundsätze und die Hinweise zum Verfahren wurden und werden beim vorliegenden Bauvorhaben umfassend berücksichtigt:

- Es erfolgte eine Herleitung des gewählten Hochhausstandortes aus dem städtischen Kontext und zur Evaluierung der baulichen Entwicklung des gesamten Kreuzungsbereichs wurde ein umfangreiches Werkstattverfahren mit den beiden betroffenen Bezirken, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den Grundstückseigentümern (u.a. BIM) durchgeführt.
- Die erwünschte Multifunktionalität wird durch eine Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen innerhalb der Gesamtmaßnahme erreicht und ein öffentlich zugängliches/nutzbares Erdgeschoss sowie die Errichtung mietpreisgebundenen Wohnraums sichern den Mehrwert für die Allgemeinheit.
- Zur baukulturellen Qualitätssicherung wurde ergänzend zum städtebaulichen Qualifizierungsverfahren auch ein hochbaulicher Wettbewerb (wiederum mit Beteiligung des Bezirks Mitte und der Senatsverwaltung) durchgeführt; dem Planungsgrundsatz der Nachhaltigkeit wird durch das Erreichen des Gold-Standards gemäß DGNB-Zertifizierungssystem Rechnung getragen.
- Die Baurechtschaffung erfolgt über ein vorhabenbezogenes, durch den Vorhabenträger finanziertes Bebauungsplanverfahren; ergänzende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.
- Eine umfängliche und frühzeitige Partizipation wird u.a. durch eine Vor-Ort-Beteiligung gewährleistet.

### **I.3.6 Bereichs-/Bezirksentwicklungsplanung (BEP)**

Der Bezirksentwicklungsplan wurde am 18. November 2004 samt Dissensplan von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossen.

Das Plangebiet ist im Nutzungskonzept als Kerngebiet dargestellt. Der Straßenzug Schillstraße – An der Urania ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, die Kurfürstenstraße als „sonstige Straße“.

Der den Bereichsentwicklungsplan ergänzende sektorale Fachplan Grün- und Freiflächen, beschlossen am 18. Juni 2008, trifft für den Baublock zwischen Kurfürstenstraße, Landgrafenstraße, Wichmannstraße und Schillstraße sowie für die angrenzenden Straßenräume keine Aussagen. Der Lützowplatz nordöstlich des Baublocks ist als bestehende öffentliche Grünfläche dargestellt.

### **I.3.7 Angrenzende Bebauungspläne**

#### **I.3.7.1 Bebauungsplan II-83 und II-22**

Der Baublock zwischen Schillstraße, Kurfürstenstraße, Landgrafenstraße und Wichmannstraße wird flächenmäßig vollständig durch die beiden Bebauungspläne II-83 von 1969 und II-22 von 1973 abgedeckt.

Während der Bebauungsplan II-83 im Bereich des Vorhabengrundstücks künftig vollständig durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE ersetzt werden wird, gelten für die Flächen nordwestlich davon, d.h. für das Grundstück Kurfürstenstraße 75 und die Grundstücke entlang der Landgrafenstraße die Festsetzungen des Bebauungsplans II-83 (in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des Bebauungsplans II-A) unverändert weiter.

Der am 29. Oktober 1969 festgesetzte Bebauungsplan II-83 setzt die Bauflächen in seinem Geltungsbereich als Kerngebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form einer Baukörperausweisung in Bezug auf die Anordnung und die Geschossigkeit einzelner Gebäudeteile detailliert bestimmt (siehe I.2.6). Auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 75 ist ein L-förmiges Gebäude mit bis zu VII Vollgeschossen festgesetzt, wobei der senkrecht zur Straße angeordnete Gebäudeteil bis an die Straßenbegrenzungslinie heranreicht, während der an die Grundstücksgrenze zum Vorhabengrundstück angrenzende Bauflügel deutlich dahinter zurückbleibt und eine Art Vorplatz ausbildet. Die vorhandene Bestandsbebauung entspricht diesen Festsetzungen.

Der unmittelbar nordöstlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Bebauungsplan II-22 (festgesetzt am 15.08.1972) setzt ebenfalls ein Kerngebiet fest und trifft vergleichbar detaillierte Festsetzungen in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche und die Geschossigkeit einzelner Gebäudeteile. Abschnittsweise werden bis zu VIII bzw. IX Vollgeschosse festgesetzt, im Hofbereich wird eine nicht räumlich eingegrenzte Unterbauung mit einer Tiefgarage ermöglicht.

Die Bauflucht ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt.

## I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Erste Überlegungen des Grundstückseigentümers, der Jahr Holding GmbH, Hamburg zur Neuordnung und Neubebauung des Grundstücks (Bau eines Büro und Wohngebäudes) erfolgten 2017. Hierzu wurden in einem ersten Schritt von einem Stadtplanungsbüro die städtebaulichen Rahmenbedingungen einer Neubebauung erörtert sowie von einem Architekturbüro erste Studien entworfen.

Im Rahmen dieser Voruntersuchungen wurden zwei grundsätzliche Varianten zur Neubebauung des Standortes betrachtet:

- a. eine blockrandschließende Eckbebauung mit einem ergänzenden Baukörper im Blockinnenbereich,
- b. eine Betonung der Ecksituation durch eine städtebauliche Höhendominante.

Da von einer Betonung der Ecksituation durch ein Hochhaus eine wesentlich deutlichere Signalwirkung als von einer Eckbebauung in Berliner Traufhöhe ausgeht und ein entsprechendes Gebäude in den Kontext der an der Kreuzung unmittelbar benachbarten Hochpunkte („Vierflügler“ im Süden, „Wohnscheibe“ im Südosten) sowie weiterer im Umfeld vorhandener Hochhäuser tritt, sollte diese Variante weiter untersucht und die übrigen drei Eckbereiche der Kreuzung in die Überlegungen einer städtebaulichen Neuordnung einbezogen werden.

Zur Evaluierung der baulichen Entwicklung des Kreuzungsbereichs Schillstraße/An der Urania und Kurfürstenstraße wurde deshalb auf Initiative der Grundstückseigentümer im ersten Halbjahr 2018 ein umfangreiches bezirksübergreifendes Werkstattverfahren in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der betroffenen Bezirke Mitte und Tempelhof-Schöneberg unter Einbindung dreier Planungsbüros durchgeführt. Gefordert wurde darin die Ableitung der konzeptionellen, städtebaulichen Grundlagen für die bauliche Weiterentwicklung des Kreuzungsbereichs aus der Analyse eines definierten Betrachtungsrahmens. Darauf aufbauend sollten Szenarien für die vier Eckbereiche (=Untersuchungsgebiete) mit einer nachverdichteten Neubebauung definiert und die von den Eigentümern angestrebten Entwicklungsziele im Werkstattverfahren in ihrem städtebaulichen Zusammenwirken untersucht werden.

Übergeordnete Leitthemen waren die selbstverständliche Einordnung verdichteter Baumassenverteilung zur Stärkung und Neudefinition des bestehenden baulichen Kontexts, die Aufnahme, Reflexion und Weiterentwicklung der Nutzungsabsichten der Eigentümer und die Aufwertung und Vitalisierung der Stadträume durch öffentlichkeitswirksame Nutzbarkeit und Gestaltung von Erdgeschosszonen, Erschließungsbereichen und Grünräumen.

Von den verschiedenen Lösungsansätzen wurde mit einer einstimmigen Entscheidung aller Beteiligten das Konzept des Büros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln als Präferenz ausgewählt und nachfolgend durch Anpassungen zum Zielkonzept ausgearbeitet. Die Vertreter der Eigentümer der Untersuchungsgebiete, der Bezirksverwaltungen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen würdigten den Ansatz als überzeugendes, robustes und flexibles städtebauliches Konzept zur qualitativen Aufwertung dieses zentralen Berliner Stadtraums.

Das Zielkonzept, das auch die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet und auf dem Vorhabengrundstück die aus dem Blockrand entwickelte Anordnung eines Hochhauses mit 17 Geschossen vorsieht, wurde im September 2018 der Bezirksverordnetenversammlung Mitte vorgestellt und von dieser gebilligt.

Die Vorhabenträgerin Jahr Grundbesitz GmbH & Co KG, Hamburg hat daraufhin mit Schreiben vom 23. November 2018 für ihr Grundstück Kurfürstenstraße 72-74 / Schillstraße 11-12, als einen der vier untersuchten Eckbereiche, einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, gestellt.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Büro-, Geschäfts- und Wohngebäudekomplexes mit einer Geschossfläche von zunächst etwa 19.000 m<sup>2</sup> und bis zu 17 Vollgeschossen beabsichtigt. Darüber hinaus wird eine Baukörperfestsetzung zur Absicherung des konkreten Vorhabens angestrebt.

Zur Bestimmung der konkreten Baukörperanordnung wurde im Frühjahr 2019 (parallel zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens) in Abstimmung mit dem Bezirk Mitte, der zuständigen Senatsverwaltung sowie der Architektenkammer ein nichtoffener Hochbauwettbewerb mit acht Architekturbüros durchgeführt.

Der Siegerentwurf des Berliner Büros Barkow Leibinger, sieht auf dem Grundstück fünf fächerartige Bauteile vor, die sich zu einem Ensemble aus einem 17-geschossigen Bürohaus und zwei angeschlossenen niedrigeren Wohngebäuden in der Kurfürstenstraße zusammenfügen. Die Bruttogeschossfläche des Wettbewerbsentwurfes liegt insgesamt bei knapp 22.000 m<sup>2</sup>.

Die Fassade des Gesamtkomplexes soll mit einer senkrecht gegliederten Natursteinfassade und bodentiefen Glaselementen versehen werden. Im Erdgeschossbereich des Neubaus sind Handel und Gastronomie geplant. Ein Teil der Wohnungen (30%) werden Sozialwohnungen sein.

Vertiefende Aussagen zum aktuellen Planungskonzept finden sich in Kapitel II.1.

## II PLANINHALT

### II.1 Ziele der Planung und städtebauliches Konzept

#### Ziele und Grundsätze

Der Bebauungsplan II-83-1 VE soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Neubebauung schaffen, die aufbauend auf dem Zielkonzept für die vier Eckbereiche der Kreuzung Schillstraße - An der Urania/Kurfürstenstraße, eine stadträumliche Aufwertung des gesamten Kreuzungsbereiches einleitet und absichert.

Die Neubebauung des Grundstücks soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauhöhe am Ergebnis des durchgeführten Werkstattverfahrens orientieren; die genaue Baukörperanordnung wurde im Rahmen eines Hochbauwettbewerbs im Frühjahr 2019 bestimmt.

Den Bebauungsplan ergänzende Regelungen und Vereinbarungen zum Bauprojekt werden in einem Durchführungsvertrag getroffen.

#### Städtebauliches Zielkonzept für den gesamten Kreuzungsbereich

Die derzeit vor allem durch aufgeweitete Straßenräume mit breiten Grünstreifen geprägte Kreuzung von Kurfürstenstraße und dem Straßenzug Schillstraße - An der Urania soll in allen vier Eckbereichen neu bebaut und dadurch städtebaulich aufgewertet werden. Entstehen sollen Wohnungen, Büros, Flächen für kulturelle Einrichtungen und ein Hotel.

Im Zielkonzept des Büros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH werden aufgrund der Lage an der Schnittstelle zwischen solitären Baukörpern und Blockrandbebauung und der guten Sichtbarkeit an einem großen Berliner Verkehrsknotenpunkt, hochbauliche Akzente bis ca. 60 m vorgeschlagen, die den östlichen Abschluss der City West bilden. Die Gebäudehöhen vermitteln dabei in Ost-West-Richtung zwischen den stadtbildprägenden Hochhausstandorten der City West (> 60 m) und den überwiegend sechsgeschossigen Typologien im Osten. Dementsprechend sind für die beiden westlichen Eckbereiche Hochhäuser in annähernd gleicher Höhe (um die 60 m) vorgesehen, während die Neubebauung der beiden östlichen Teilflächen mit niedrigeren Gebäudehöhen zur östlich angrenzenden Blockrandbebauung überleitet.

Mit der Neubebauung wird gleichzeitig eine angemessene Aktivierung der öffentlichen Räume im Kreuzungsbereich verfolgt: Die Erdgeschosszonen der vorgeschlagenen Gebäude sollen über Ladengeschäfte, Gastronomie und öffentliche Nutzungen einen Beitrag zur Belebung des Standortes leisten.

Damit kann die Entwicklung des Standortes Kurfürstenstraße/Schillstraße - An der Urania langfristig die Verbindung zwischen der hoch frequentierten Tauentzienstraße und dem Landschaftsraum Tiergarten/ Landwehrkanal stärken.

Das städtebauliche Zielkonzept sieht vor, anstelle des Constanze-Press-Hauses (= Vorhaben Grundstück) an der nordwestlichen Kreuzungsecke ein etwa 60 Meter hohes aus dem

Blockrand heraus entwickeltes Bürogebäude zu errichten und im westlich angrenzenden Gebäudeflügel Wohnungen unterzubringen.

Ein zweites Gebäudeensemble mit einem 60-Meter-Hochpunkt ist auf dem Grundstück südwestlich der Kreuzung vorgesehen und soll dort das vierflügelige Gebäude ersetzen, in dem bis 2017 der Landesrechnungshof untergebracht war. Neben etwa 10.000 Quadratmetern Wohnfläche sind Büros geplant, die später von einer Senats- oder Bezirksverwaltung genutzt werden könnten. Die Wohnungen sollen durch eine der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften errichtet werden.

Die beiden westlichen Eckbereiche nördlich und südlich der Kurfürstenstraße sollen begrünte Innenhöfe erhalten, die lärmgeschützte Aufenthalts- und Spielflächen für die angrenzenden Wohnungen bereitstellen können.

Nordöstlich der Kreuzung sind Erweiterungsflächen für den dort vorhandenen Hotelstandort sowie ergänzende Büro- und Wohnflächen vorgesehen. Dafür werden die derzeit entlang der Kurfürstenstraße vorhandenen Stellplatzflächen baulich in Anspruch genommen und der Straßenraum wird durch die Ausbildung einer neuen Raumkante baulich besser gefasst. Vorgeschlagen werden ein Solitärbaukörper im Kreuzungsbereich und zwei daran anschließende Blockvolumen.

Südlich davon füllt ein kleineres Gebäude mit dreieckiger Grundfläche eine Lücke, die einst für den Ausbau der Stadtautobahn vorgesehen war. Hier sind kulturelle Einrichtungen oder Nutzungen aus den Bereichen Soziales, Bildung und/oder Gesundheit angedacht.

#### Ergebnis des Realisierungswettbewerbs für das Vorhabengrundstück

Im dafür ausgelobten, nichtoffenen Realisierungswettbewerb mit acht geladenen Architekturbüros wählte die Jury Barkow Leibinger zum Sieger. Das Berliner Büro konnte sich mit einem fächerförmigen, um die Ecke fließenden Entwurf durchsetzen. Die Komposition gestaffelter Bauvolumen erzeugt laut Jury „eine hohe städtebauliche Präsenz (Landmark) und zeigt sich als kraftvolle Setzung eines einheitlichen Stadtbausteins“.

Der Neubaukomplex ist in fünf unterschiedlich hohe und im Grundriss leicht zueinander versetzte Bauvolumen unterteilt und bietet damit zu allen Richtungen des Stadtraums wechselnde Perspektiven und Ansichten. Die radiale Komposition besitzt eine hohe städtebauliche Präsenz und steht gleichzeitig im Dialog mit dem äußerst heterogenen Stadtkontext. Die Geschossfläche (GF) für Büro- und Geschäftsnutzungen sowie Wohnungen beträgt nach der aktuellen Vorhabenplanung (Stand Oktober 2020) insgesamt rund 21.500 m<sup>2</sup>.

Das 17-geschossige Hochhaus im unmittelbaren Eckbereich Schillstraße/Kurfürstenstraße sowie ein nach Norden an das Nachbargrundstück anschließender siebengeschossiger Gebäudeteil sind für Büronutzungen vorgesehen.

Ein Technikgeschoss, das im unmittelbaren Eckbereich auf das 17-geschossige Hochhaus aufsetzt, bringt eine zusätzliche Höhenvariation und gliedert – zusammen mit einer in das öffentliche Straßenland auskragenden Gebäudeecke – das Bürohochhaus optisch in zwei Teile.

Die beiden Bauteile an der Kurfürstenstraße sind oberhalb des Erdgeschosses dem Wohnen vorbehalten. Insgesamt werden voraussichtlich 46 Wohnungen entstehen. Die Lage in der weniger verkehrsbelasteten Kurfürstenstraße und die bauliche Abschirmung gegenüber der Kreuzung prädestinieren den Bereich für eine Wohnnutzung; durch die geschlossene Blockrandbebauung entsteht ferner eine ruhige Hofsituation mit gut nutzbaren Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die Wohnfläche verteilt sich auf einen siebengeschossigen Baukörper mit gefördertem Wohnraum (ca. 30%) und ein zwölfgeschossiges Bauteil mit frei finanzierten Wohnungen.

Im Erdgeschoss des gesamten Neubaukomplexes sind gastronomische Einrichtungen, Einzelhandel und andere öffentlich zugängliche bzw. nutzbare Flächen geplant. Dafür stehen durch einen flachen, rückwärtigen Anbau insgesamt rund 1.800 m<sup>2</sup> (abzgl. Erschließungskerne und Nebenflächen) zur Verfügung.

Die Fassade des Gesamtkomplexes soll mit einer senkrecht gegliederten Natursteinfassade und bodentiefen Glaselementen versehen werden. Die verschiedenen Nutzungsarten sollen durch unterschiedliche Fassadenraster und Oberflächenstrukturen auch nach außen sichtbar werden.

Die Dachflächen sollen mindestens zur Hälfte begrünt werden. Überwiegend ist dabei eine intensive Begrünung u.a. mit höheren Gräsern, Blütenpflanzen und Farnen vorgesehen.

Die Grundstücksfreiflächen im Blockinnenbereich sollen überwiegend begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Teilflächen (über der Tiefgarage) werden für die Errichtung einer Fahrrad-Abstellanlage genutzt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielflächen werden ebenfalls in die Freiraumplanung integriert und können in vollem Umfang auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen im Innenhof ist nicht vorgesehen und wird auch planungsrechtlich ausgeschlossen, eine anderweitige Befahrung mit Kraftfahrzeugen ist ebenfalls nicht notwendig. Für die Feuerwehr wird eine Aufstellfläche im Bereich der Gehwegüberfahrt an der Kurfürstenstraße vorgesehen.

Erschlossen werden soll das Grundstück über eine zweigeschossige Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen. Die zweispurige Zu- und Abfahrt der Tiefgarage wird bestandsorientiert an der westlichen Grenze zum Grundstück Kurfürstenstraße 75 angeordnet. Die Kurfürstenstraße ist in diesem Bereich sechsspurig ausgebaut und der begrünte Mittelstreifen ist auf Höhe der Zufahrt unterbrochen, so dass für den künftigen Quell- und Zielverkehr alle Fahrbeziehungen möglich sind. Aufgrund der etwas geringeren Stellplatzanzahl auf dem Grundstück und einer mit der Bestandssituation vergleichbaren Nutzungsmischung ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen nicht maßgeblich ändert.

Anlieferungsvorgänge können und müssen über die Schillstraße abgewickelt werden, wo im Abschnitt zwischen Wichmannstraße und dem Vorhaben-Grundstück eine Lieferspur vorhanden ist.

Eine Abwicklung der Lieferverkehre auf dem Grundstück selbst wurde eingehend geprüft, erwies sich wegen des enormen Flächenbedarfs jedoch als vorliegend nicht umsetzbar. Ein unterirdischer Ladehof ist aufgrund der technischen Anforderungen insbesondere an die

Rampen (erforderliche Länge, Neigung, lichte Höhen) nicht realisierbar, oberirdische Lösungen stehen im Widerspruch zu einer umwelt- und klimagerechten Planung (Beschränkung des Versiegelungsgrades, Begrünung der Freiflächen und Baumpflanzungen, Regenwasserversickerung). Zudem wurde im Rahmen der städtebaulichen Setzung die Unterbringung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen im Erdgeschoss vorgegeben und die dafür zur Verfügung stehenden Flächen sollen – auch im Sinne des Hochhausleitbildes – nicht durch überdimensionierte Durchfahrbereiche unnötig reduziert werden.

Die nach neuer Stellplatzverordnung notwendigen Fahrradstellplätze sollen vollumfänglich auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Geplant ist die Errichtung von rund 180 Fahrradstellplätzen, die zu etwa 2/3 im Gebäude (im Erdgeschoss und in den Untergeschossen) und zu etwa 1/3 im Außenbereich angeordnet werden sollen.

Im Rahmen der Planung wird auch dem Planungsgrundsatz der Nachhaltigkeit – im Sinne der Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin – Rechnung getragen und das Bauprojekt erreicht voraussichtlich den Gold-Standard nach dem von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelten unabhängigen Zertifizierungssystem. Zur Energieeinsparung werden neben der Verwendung von Fernwärme und einer energiesparenden Gebäudetechnik mit effizienten Heizungs- und Kühlanlagen und energieeffizienten Fassaden im Rahmen des laufenden Zertifizierungsprozesses auch die Errichtung von Photovoltaik (in kleinem Maßstab) und eine Wärmerückgewinnung aus Abluft oder Abwasser geprüft.

Zur Umsetzung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsqualität soll darüber hinaus bei der Wahl der Baustoffe, ihrer Herkunft und der Lieferlogistik der „CO<sub>2</sub>-Fußabdruck“ berücksichtigt und vorwiegend schadstoffarme Materialien mit hoher Gesundheits- und Umweltverträglichkeit verwendet werden.

## **II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach dem sog. Entwicklungsgebot ist gefordert, dass ein Bebauungsplan die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes 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.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE ist im Flächennutzungsplan als Teil einer gemischten Baufläche M2 mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte dargestellt, deren räumlicher Umfang sich auch auf die angrenzenden Baublöcke erstreckt. Flächenmäßig umfasst das Plangebiet nur rund 1/10 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 18. Juli 2017) legen hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung zu Grunde. Nach den AV-FNP können sowohl Mischgebiete, Urbane Gebiet und Kerngebiete als Regefall aus der Darstellung gemischte Baufläche M2 entwickelt werden.

Die vorhabenkonkreten Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung entsprechen mit einer „*Fläche A – Wohngebäude*“ und einer „*Fläche B – Geschäfts- und Bürogebäude*“ inhaltlich einem Kerngebiet oder einem Urbanen Gebiet und sind somit ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dass hier auf die Festsetzung von Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung 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 S. 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben keine Bindung an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB besteht.

Gemäß der Erläuterung FNP stellen sich die gemischten Bauflächen M2 als Gebiete „*mittlerer Nutzungsintensität und -dichte*“ dar, es werden aber keine Zielwerte für GRZ und GFZ angegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht durch die Errichtung eines Bürohochhauses mit 17 Geschossen – zumindest auf Teilflächen – eine darüber hinausgehende hohe Nutzungsintensität und Dichte. Die damit einhergehende Abweichung vom Flächennutzungsplan rechtfertigt sich vorliegend aus städtebaulichen Gründen und besonderen Standortanforderungen im Kreuzungsbereich von zwei Hauptverkehrsstraßen mit überdimensioniertem Profil (in der Folge überkommener Verkehrsplanungen zum Bau einer Schnellstraßen tangente in Hochlage) in herausgehobener innerstädtischer Lage.

Da die hohe Nutzungsintensität und Dichte außerdem nur eine Fläche von deutlich weniger als einem Zehntel der Aufgriffsschwelle des Flächennutzungsplanes (3,0 ha) betrifft, bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt und im Gesamtgefüge der Charakter einer gemischten Baufläche mit mittlerer Nutzungsintensität weiterhin gewahrt.

Nicht zuletzt wurde die Festsetzung eines erhöhten Nutzungsmaßes mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgestimmt und die Standortverträglichkeit des geplanten Hochhauses stadtstrukturell hergeleitet und bestätigt.

SenStadtWohn hat zuletzt mit Schreiben vom 3. Juni 2020 die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestätigt.

Dem in § 8 Absatz 2 BauGB formulierten Entwicklungsgebot wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE demnach hinreichend Rechnung getragen.

## **II.3 Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **II.3.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 198/35, Flur 8, Gemarkung Tiergarten im Bezirk Mitte sowie den angrenzenden Gehwegbereich in der Schillstraße. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend, um die für die geplante städtebauliche Neuordnung relevanten Flächen für die Neubebauung und die Erschließung zu sichern und die zur Umsetzung des Vorhabens notwendigen Regelungen zu treffen. Die Einbeziehung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **II.3.2 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan II-83-1 VE wird die Art der baulichen Nutzung vorhabenkonkret durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 bestimmt. Auf die Festsetzung von Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bewusst verzichtet, um im Gegensatz zur „klassischen Angebotsplanung“ kein weites Nutzungsspektrum zu eröffnen, sondern die planungsrechtliche Zulässigkeit weitgehend auf diejenigen Nutzungen zu beschränken, die einvernehmlich mit dem Bezirksamt vom Vorhabenträger auf einzelnen Teilflächen angestrebt werden.

Dafür werden überbaubare Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „Fläche A – Wohngebäude“ und „Fläche B – Geschäfts- und Bürogebäude“ festgesetzt und durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2, die auf den jeweiligen Teilflächen des Vorhabengrundstücks allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig und ermöglicht eine bessere, auf das konkrete Vorhaben bezogene Feinsteuerung als über die bestehenden Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO möglich wäre.

#### **II.3.2.1 Fläche A mit der Bezeichnung „Wohngebäude“**

##### Textliche Festsetzung 1.1:

*Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung Fläche A – Wohngebäude*

*- sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig; ausnahmsweise können dort auch Räume für freie Berufe zugelassen werden.*

*- sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig; ausnahmsweise können dort auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Büroräume und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zugelassen werden.*

In Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und dem Bezirksamt Mitte sind in dem Gebäudeteil entlang der Kurfürstenstraße vorrangig Wohnungen geplant, im Erdgeschoss sollen Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und/oder Gastronomiebetriebe untergebracht werden. Diese Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 allgemein zugelassen, wobei die Festsetzung zwischen der Zulässigkeit von Nutzungen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen differenziert.

Vorgaben zur Anordnung des Wohngebäudes innerhalb des Vorhabengrundstücks sind nutzungsstrukturell sinnvoll, weil von der weniger befahrenen Kurfürstenstraße eine geringere Lärmbelastung ausgeht als von der Schillstraße und eine Wohnnutzung hier unmittelbar an ein westlich angrenzendes Wohngebäude anschließt.

Grundsätzlich ist im Hinblick auf die Eignung als Wohnstandort die gute innenstadtypische Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die Nähe von Grünflächen und Grünverbindungen (Tiergarten, Landwehrkanal, Lützowplatz) und ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und zentralen Einrichtungen (Kultur, Freizeit) herauszustellen. Den straßenseitig lärmexponierten Fassaden stehen vergleichsweise ruhige Flächen im Blockinnenbereich gegenüber, die für die Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen genutzt werden können. Durch ergänzende Maßnahmen des passiven Schallschutzes (siehe II.3.6.2) können angemessene Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 sind, der genannten Zielsetzung entsprechend, oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen allgemein zulässig; im Ausnahmefallbestand können einzelne Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zugelassen werden.

Entsprechende Nutzungen wie z.B. ein kleines Ingenieurbüro oder ein Künstleratelier, haben in der Regel keine störenden Auswirkungen auf das Wohnen und stellen eine verträgliche Ergänzung dar, solange sie der Wohnnutzung eindeutig untergeordnet bleiben und keinen großen Publikumsverkehr erzeugen.

Im Erdgeschoss soll die Unterbringung von Ladengeschäften, Dienstleistungsbetrieben oder Schank- und Speisewirtschaften einen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raumes leisten. Dies entspricht der innerstädtischen Lage des Standortes und ist sowohl stadtgestalterisch als auch nutzungsstrukturell anzustreben.

Da das Erdgeschoss gleichzeitig (u.a. aufgrund der Einsehbarkeit vom Gehweg aus) nur über eine geringe Wohnqualität verfügt, werden im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) nur Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe allgemein zugelassen. Um eine gewisse Nutzungsflexibilität zu erhalten, wird darüber hinaus die ausnahmsweise Anordnung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Büroräumen und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger ermöglicht. Die Ausnahme sollte vor allem dann gewährt werden, wenn die geplante Nutzung das oben genannte Ziel unterstützt (z.B. erwartbare Laufkundschaft bei Ansiedlung einer Apotheke). Dies kann im Rahmen der Einzelfallprüfung abgeschätzt werden.

Die gewerblichen Nutzungen werden – mit den benannten Ausnahmen – auf das Erdgeschoss beschränkt, um Störungen der Hauptnutzung Wohnen zu vermeiden.

### II.3.2.2 Fläche B mit der Bezeichnung „Geschäfts- und Bürogebäude“

#### Textliche Festsetzung 1.2:

*Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung Fläche B – Geschäfts- und Bürogebäude sind allgemein zulässig:*

- *Geschäft- und Bürogebäude,*
- *Schank- und Speisewirtschaften im ersten und zweiten Vollgeschoss,*
- *Einzelhandelsbetriebe im ersten Vollgeschoss.*

*Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.*

Auf der Fläche B mit der Bezeichnung „Geschäfts- und Bürogebäude“ wird, dem vorliegenden städtebaulichen Konzept entsprechend, die Errichtung eines rein gewerblich genutzten Gebäudes ohne Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmbelastung ist die Realisierung von Wohnungen im unmittelbaren Kreuzungsbereich und entlang der Schillstraße nicht sinnvoll.

Geplant ist ein Bürogebäude mit einer ergänzenden publikumsoffenen Erdgeschosszone. Die konkrete Nutzungsaufteilung wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen demgegenüber eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um etwaigen Änderungs- und Ergänzungswünschen im Rahmen der weiteren Vorhabenkonkretisierung oder zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. bei einem Mieter- oder Eigentümerwechsel) Rechnung tragen zu können. In diesen Fällen besteht dann nicht zwingend ein Erfordernis zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im ersten Vollgeschoss werden auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Durch die Beschränkung auf ein Geschoss, können standortunverträgliche großflächige Verbrauchermärkte und Geschäfts-Agglomerationen im Sinne der Zentrenverträglichkeit ausgeschlossen werden. Die angestrebte Kleinteiligkeit von Einzelhandelsnutzungen zur Vermeidung von negativen handelsstrukturellen Auswirkungen ergibt sich ferner aus der Projektplanung, die Bestandteil des Durchführungsvertrags wird.

Schank- und Speisewirtschaften werden dagegen im ersten und zweiten Vollgeschoss zugelassen, da bei diesen Nutzungen eine Erstreckung über zwei Etagen ohne negative Auswirkungen bleibt und sogar einen zusätzlichen Beitrag zur Belebung des Standortes leisten kann.

Die ergänzend mit der textlichen Festsetzung 1.2 eingeräumte Möglichkeit, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Ausnahmetatbestand zuzulassen, dient ebenfalls der Flexibilität und längerfristigen Gültigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Einzelfallprüfung und -entscheidung bestehen ausreichende Steuerungsmöglichkeiten zur Absicherung einer nachhaltigen Standortentwicklung.

Klarstellend wird außerdem festgesetzt, dass auf dem Grundstück auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zulässig ist. Werbeanlagen werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

#### Textliche Festsetzung 1.4:

*Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind zulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig:*

### **II.3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-83-1 VE soll aus städtebaulichen Gründen eine hohe Nutzungsintensität und Dichte ermöglichen, die im Einklang mit dem intensiv genutzten städtebaulichen Umfeld und der innerstädtischen Lage des Standortes steht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch eine Baukörperausweisung durch Baugrenzen in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung einer höchstzulässigen Geschossfläche oder Geschossflächenzahl ist dadurch entbehrlich. Die Berechnungen und die Definition von Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt analog zu § 19 BauNVO.

Die Festsetzungen erfolgen vorhabenkonkret und sichern die im Ergebnis des durchgeführten Hochbauwettbewerbs ausgewählte - und nachfolgend noch geringfügig weiterentwickelte - städtebauliche Figur planungsrechtlich ab.

#### **II.3.3.1 Grundfläche, Grundflächenzahl**

##### Textliche Festsetzung 2.1:

*Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil, durch Baugrenzen umfasste, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> überschritten werden.*

Die zulässige Grundfläche (GR) des jeweiligen Baukörpers 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. Eine zusätzliche numerische Festsetzung der GR oder der GRZ ist nicht erforderlich.

Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes wird die textliche Festsetzung Nr. 2.1 aufgenommen.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst insgesamt rund 1.870 m<sup>2</sup>, wobei zu berücksichtigen ist, dass die zulässige Grundfläche (durch das nach hinten auskragende Sockelgeschoss) im ersten Vollgeschoss höher ist als in den Obergeschossen.

Die Lage der Baugrenzen bildet das vorliegende Bebauungskonzept, d.h. die Gebäudekubatur nach Vorhabenplanung, relativ genau ab und es werden lediglich geringfügige Spielräume für die weitere Entwurfsausarbeitung eingeräumt, um unnötige spätere Änderungserfordernisse zu vermeiden.

Bezogen auf das 2.940 m<sup>2</sup> Grundstück errechnet sich eine Grundflächenzahl von 0,64. Gemessen an der innerstädtischen Lage des Vorhabenbereichs werden damit vergleichsweise hohe Flächenanteile des Grundstücks von Überbauungen freigehalten und damit gute Voraussetzungen für die Anlage eines begrünten Hofbereichs geschaffen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 (zweiter Satz) wird vorliegend eine entsprechende Überschreitung bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> ermöglicht, vor allem um die Anlage von Tiefgaragen planungsrechtlich zu befördern. 540 m<sup>2</sup> bzw. 18,4% des Grundstücks müssen von Über- und Unterbauungen freigehalten werden und einen direkten Bodenanschluss erhalten. Die allgemein durch die Baunutzungsverordnung vorgegebene Kapazitätsgrenze wird damit weitgehend eingehalten (0,816) und gegenüber der Bestandssituation mit einer GRZ von 1,0 wird hinsichtlich des Versiegelungsgrades eine deutliche Verbesserung erreicht.

### **II.3.3.1.1 Geschossfläche, Geschossflächenzahl**

Die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO ergibt sich vorliegend aus der Multiplikation der (zeichnerisch bestimmten) zulässigen Grundfläche mit der Zahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse.

Von den insgesamt zulässigen rund 22.400 m<sup>2</sup> (zzgl. Technikflächen) entfallen rund 4.600 m<sup>2</sup> auf die überbaubare Grundstücksfläche A „Wohngebäude“ und rund 17.800 m<sup>2</sup> auf die überbaubare Grundstücksfläche B „Geschäfts- und Bürogebäude“. Die aktuelle Vorhabenplanung sieht eine Geschossfläche von insgesamt rund 21.500 m<sup>2</sup> vor; dies entspricht einer GFZ von 7,3.

Die aufgrund der Hochhausbebauung in großem Umfang erforderlichen Technikflächen sollen in einem sogenannten Technikgeschoss auf dem Dach des Gebäudes untergebracht werden. Aus stadtgestalterischen Gründen soll dieses von außen nicht unmittelbar als solches erkennbar sein und wird formal als zusätzliches XVIII. Geschoss ausgebildet. Die planungsrechtliche Grundlage dafür wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 geschaffen; deren Regelungsgehalt im Abschnitt II.3.4.1 näher erläutert wird.

Zusätzliche Nutzflächen entstehen durch diese architektonische Lösung aber nicht, so dass die Flächen im Technikgeschoss bei den nachfolgenden Ausführungen zur Geschossfläche und zur Geschossflächenzahl außer Betracht bleiben, auch wenn das Technikgeschoss ggf. die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an ein Vollgeschoss erfüllt.

Bezogen auf das insgesamt 2.940 m<sup>2</sup> große Baugrundstück entspricht die insgesamt zulässige Geschossfläche – ohne Mitrechnung der Flächen im Technikgeschoss – einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 7,62.

Sie wird sich damit gegenüber der bestehenden Grundstücksausnutzung (GFZ knapp 4,0) deutlich erhöhen und überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO benannten baugebietsbezo-

genen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (max. 3,0 in Kerngebieten und Urbanen Gebieten).

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung gebunden ist. Diese Regelung kommt hier durch die konkrete Festsetzung der Nutzungsarten, bei der nicht auf die in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebiete zurückgegriffen wird, zur Anwendung.

Insofern unterliegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-83-1 VE im Hinblick auf die baugebietsbezogene Bestimmung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht unmittelbar der Bindung von § 17 Abs. 1 BauNVO.

Der Zweck dieser Regelung, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Insofern kommt den Obergrenzen nach § 17 BauNVO auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu.

### **II.3.3.1.2 Begründung des hohen Maßes der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht mit den festgesetzten Bauflächen für ein „Geschäfts- und Bürogebäude“ und für ein „Wohngebäude“ Nutzungen, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Mischungsverhältnisses bei Anwendung der Baunutzungsverordnung in einem Kerngebiet oder in einem Urbanen Gebiet zugelassen werden könnten. Bei Anwendung der Baunutzungsverordnung wäre nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung demnach eine Geschossflächenzahl von bis zu 3,0 zulässig.

Diese Obergrenze wird mit den Festsetzungen für die hier vorgesehene Bebauung, aus der sich eine Geschossflächenzahl von rund 7,6 errechnet, deutlich überschritten.

Nach Maßgabe von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist eine Überschreitung bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe zulässig, wenn sie durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies trifft vorliegend zu:

#### Vorliegen städtebaulicher Gründe

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen qualifizierte stadtgestalterische und architektonische Lösungen in einer städtebaulich herausgehobenen Situation ermöglicht werden. Dabei werden die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes berücksichtigt. Durch die Nachverdichtung eines innerstädtischen Standortes in bereits gut erschlossener Lage wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird weiterhin ein steigender Wohnraum- und Büroflächenbedarf im Stadtgebiet ermittelt. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich. Die Deckung des Flächenbedarfs soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung an innerstädtischen Standorten erfolgen. Das Vorhaben folgt dieser Zielsetzung.

Das städtebauliche Konzept für die Bebauung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs für den gesamten Kreuzungsbereich. Die geplante bauliche Struktur, die aus dem Blockrand heraus eine städtebauliche Höhendominante im Kreuzungsbereich entwickelt, ist der zentralen Lage an einem stadtgestalterisch bedeutsamen innerstädtischen Ort und Kreuzungspunkt von zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen, angemessen. Die Standortverträglichkeit eines Hochhauses wurde im Rahmen des Werkstattverfahrens stadtstrukturell hergeleitet (Vermittlung zwischen den Hochhausstandorten der City West und den überwiegend sechsgeschossigen Typologien in den östlich angrenzenden Baublöcken) und auch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestätigt.

Das Vorhaben fügt sich sowohl hinsichtlich der Ausbildung eines Solitärbaukörpers als auch hinsichtlich seiner Dichte in die heterogene Struktur der näheren Umgebung ein und die Höhe der Bebauung nimmt die Höhen angrenzender Gebäude (Blockrand) und nahe gelegener Hochhausstandorte auf.

#### Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das festgesetzte Nutzungsmaß nicht beeinträchtigt. Durch die weitgehende Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen werden ausreichende Besonnungs- bzw. Belichtungsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsstätten nicht in Frage gestellt und für die Wohnungen werden ausreichende Sozialabstände im Sinne des Wohnfriedens gewährleistet. Auch die Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung bleiben gewahrt.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan punktuell zugelassenen Verkürzungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen führen ebenfalls nicht zu relevanten Beeinträchtigungen, wie in Kapitel II.3.5.2 dargelegt wird.

Ausgleichende Maßnahmen werden durch die Festsetzungen zur Freihaltung eines großzügigen Hofbereichs von Überbauungen und oberirdischen Stellplätzen/Garagen, zur Begrünung nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Tiefgarage, zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen, zu Baumpflanzungen und zur Dachbegrünung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

#### Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorstehend aufgeführten Maßnahmen (Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksfläche, Baumpflanzungen, Erdüberdeckung von Tiefgaragen, Beschränkungen oberirdischer Stellplätze, Dachbegrünung) dienen auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.



Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist lediglich die Fällung von zwei Bäumen erforderlich, die unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fallen, darüber hinaus werden nur Vegetationsbestände in geringem Umfang und mit geringer Wertigkeit (Bepflanzungen auf Dachflächen, in Pflanzkübeln und Hochbeeten) beseitigt.

Im Gegenzug können neue Grünflächen auch mit größeren Baum- und Strauchpflanzungen entstehen, so dass sich das Grünvolumen im Plangebiet im Vergleich zur Bestandssituation erhöhen wird (siehe auch Berechnung des Biotopflächenfaktors in Kap. III.3.2).

Die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach Maßgabe des Bebauungsplans auf eine Grundfläche bis zu insgesamt 2.400 m<sup>2</sup> beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass auf dem Grundstück mindestens 18,4% unversiegelte Flächen mit natürlichem Bodenanschluss für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Pflanzung auch großkroniger Bäume zur Verfügung stehen. Gegenüber der vollflächigen Versiegelung im Bestand, stellt dies eine deutliche Verbesserung für den Naturhaushalt dar.

Insgesamt gesehen, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die höheren Nutzungsmaße verursacht werden, nicht zu erkennen.

### **II.3.4 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe**

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Bebauung sollen auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowohl die zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch die höchstzulässige Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt werden.

#### **II.3.4.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Sinne von § 20 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 6 BauO Berlin festgesetzt.

Die siebengeschossigen Gebäudeteile zu den Grundstücksgrenzen im Westen und Nordosten gewährleisten dabei einen harmonischen Anschluss an die Bestandsbebauung und tragen zu einer Schließung der Blockrandkonfiguration bei. Um zusätzlichen Wohnraum am Standort zu generieren – der aus Immissionsschutzgründen nur entlang der Kurfürstenstraße abgerückt von der Kreuzung sinnvoll angeordnet werden kann – ist die Errichtung eines höheren Gebäudeteils mit 12 Vollgeschossen an der Kurfürstenstraße vorgesehen und wird durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich ermöglicht.

Im Wechsel zur klassischen Blockrandbebauung, die für die Kreuzung und ihr städtebauliches Umfeld ohnehin nicht prägend ist, erfolgt im unmittelbaren Kreuzungsbereich die Setzung einer solitärhaften Höhendominante durch die Zulässigkeit eines Hochhauses mit bis zu 17 Geschossen.

Ein solches Hochhaus im Vorhabenbereich entspricht im Besonderen den Dimensionen der aufgeweiteten und voraussichtlich noch länger fortbestehenden Straßenräume im Kreuzungsbereich.

Ein Baukörper mit bis zu 17 Geschossen kann der derzeit vorherrschenden verkehrsgeprägten Situation durch seine Höhe und Baumasse mit eigenständiger städtebaulicher Wirkung entgegentreten. Vor allem durch eine zeitgemäße Gestaltung und auch Auffälligkeit des Baukörpers kann die Neufassung des Standortes betont werden und aufgrund der Sichtbarkeit als Zeichen weit in den Stadtraum wirken.

#### Textliche Festsetzung 2.2 (1. Absatz):

*Auf der überbaubaren Grundstücksfläche CDEFC ist oberhalb der festgesetzten Oberkante ein weiteres Geschoss bis zu einer Höhe von 102,8 m über NHN (=68,0 m) zulässig, wenn es ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dient (Technikgeschoss).*

Bei der Errichtung eines 17-geschossigen Bürohochhauses werden in großem Umfang Flächen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Belüftung und Klimatisierung) erforderlich, die üblicherweise auf dem Gebäudedach angeordnet werden.

Bereits im Wettbewerbsverfahren wurde von der Jury und den Vertretern des Bezirksamtes Mitte betont, dass die Technikflächen gestalterisch in die Gesamtkubatur des Gebäudes einbezogen werden sollen und insofern einem zusätzlichen Technikgeschoss gegenüber (eingehausten) von der Gebäudekante zurückversetzten Technikaufbauten der Vorzug zu geben ist.

Im Siegerentwurf des Wettbewerbs wurde diese Vorgabe in der Form erfüllt, dass das zusätzliche Technikgeschoss formal als zusätzliches 18. Geschoss auf der südwestlichen Hälfte des Hochhauses ausgebildet wird und insofern stadtgestalterisch nicht negativ in Erscheinung tritt.

Um diese architektonische Lösung auch planungsrechtlich zu ermöglichen, wird in der Planzeichnung die entsprechende Fläche mittels Buchstabenkennzeichnung bestimmt und durch die textliche Festsetzung 2.2 (1. Absatz) ein weiteres (Voll-)Geschoss oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen, sofern es ausschließlich der Aufnahme technischer Gebäudeausrüstungen dient.

#### **II.3.4.2 Gebäudehöhe und Überschreitungsmöglichkeiten**

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Bebauung werden neben der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auch die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt.

Diese zusätzlichen Höhenbeschränkungen sind vorliegend geboten, um einen verträglichen Anschluss an die Höhen der Bestandsgebäude auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken sicherzustellen und die Auswirkungen der Hochhausbebauung auf die Umgebung (z.B. hinsichtlich der Abstandsflächen und der Verschattung) umfassend ermitteln und bewerten zu können.

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Das angrenzende mittlere Gehwegniveau liegt in der Kurfürstenstraße und in der Schillstraße bei rund 34,8 m über NHN, unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück Kurfürstenstraße 75 bei 34,9 m über NHN.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die heute üblichen Geschosshöhen für Wohnhäuser und Bürogebäude, die Ausbildung eines überhöhten Erdgeschosses zur Unterbringung

öffentlichkeitswirksamer Nutzungen (Ladeneinheiten, Gastronomiebetriebe, Ausstellungsräume o.ä.) sowie einen Dachabschluss in Form einer umlaufenden Attika.

Da in gewerblich genutzten Gebäuden weitergehende Anforderungen an die Geschosshöhe bestehen, wird für den siebengeschossigen Gebäudeteil an der Schillstraße (Fläche B – Geschäfts- und Bürogebäude) mit 28,3 m bzw. 63,1 m über NHN eine deutlich höhere Oberkante zugelassen als für das ebenfalls siebengeschossige Gebäude in der Kurfürstenstraße (Fläche A - Wohngebäude). Die dort festgesetzte höchstzulässige Oberkante entspricht mit 60,2 m über NHN bzw. 25,3 m über Gehweg exakt der Höhe des Nachbargebäudes Kurfürstenstraße 75 und ermöglicht lichte Raumhöhen von 2,75 m und ein 3,8 m hohes Erdgeschoss. Die Bauhöhe (=Oberkante) des 12-geschossigen Wohngebäudes wird nach den gleichen Maßstäben auf 76,3 m über NHN bzw. 41,5 m über Gehweg begrenzt.

Für das Hochhaus im Kreuzungsbereich wird der Vorhabenplanung entsprechend, eine höchstzulässige Oberkante von 99,3 m über NHN, d.h. 64,5 m über Gehweg festgesetzt. Nach der aktuellen Projektplanung sind in den Büroetagen Geschosshöhen von 3,2 m (= lichte Höhe zzgl. Installationsflächen im Deckenbereich) vorgesehen, das Erdgeschoss soll deutlich höher werden.

Unter dem Aspekt der Stadtbildverträglichkeit wurde im Rahmen des Hochbauwettbewerbs entschieden, dass für das Hochhaus die Ausbildung eines zusätzlichen Technikgeschosses, das in die Gesamtgestaltung des Gebäudes integriert ist, der Anordnung einzelner Aufbauten auf dem Dach vorzuziehen ist. Das Technikgeschoss wird mit der textlichen Festsetzung 2.2 (1. Absatz) ermöglicht und die sich daraus insgesamt ergebende Höhe des Gebäudes (Hauptbaukörper + Technikgeschoss) wird auf 102,8 m über NHN, d.h. 68,0 m über Gehweg begrenzt. Die Höhe von 3,5 m über der festgesetzten Oberkante des Hauptbaukörpers ist erforderlich, um die technischen Aufbauten auch nach oben hin mit einem Dach versehen und zumindest teilweise begrünen zu können.

Um darüber hinaus die Anordnung einzelner technischer Einrichtungen und Anlagen auf den übrigen Dachflächen, die für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind (z.B. Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten), nicht zu verhindern und auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, sollen weitere Überschreitungen der festgesetzten Oberkante unter klar definierten Voraussetzungen zugelassen werden.

#### Textliche Festsetzung 2.2 (2. Absatz):

*Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans können ausnahmsweise einzelne technische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik und Aufzugsüberfahrten, bis zu einer Höhe von 3,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.*

Die Überschreitungsmöglichkeiten sollen auf technische Dachaufbauten beschränkt und höhenmäßig begrenzt werden.

Um die optische Wirkung von Dachaufbauten auf den Straßenraum und von weiter entfernten Blickpunkten aus möglichst gering zu halten, sollen solche Aufbauten nur dann zulassen

sungsfähig sein, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

## **II.3.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

### **II.3.5.1 Festsetzung von Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, an die herangebaut werden darf, aber nicht zwingend muss.

Eine Notwendigkeit zur Festsetzung von Baulinien ist nicht erkennbar, zumal die Festsetzungen vorhabenkonkret erfolgen und die im Ergebnis des Hochbauwettbewerbs ausgewählte städtebauliche Figur planungsrechtlich absichern.

Es wird eine Baukörperfestsetzung vorgenommen, die die Lage der einzelnen Gebäude(teile) – mit einem gewissen Spielraum für die endgültige bauentwurfliche, gestalterische Ausarbeitung – festschreibt.

Da im Ergebnis des Wettbewerbs in der Schillstraße eine abschnittsweise Überbauung des Straßenraumes in den oberen Geschossen vorgesehen ist, wird diese Auskragung über eine höhenmäßig differenzierte Festsetzung der Baugrenzen in diesem Bereich planungsrechtlich ermöglicht. Bis zu einer Höhe von 3,8 m über Gehweg wird im Bereich des auskragenden Gebäudeteils in den öffentlichen Straßenraums ein Luftgeschoss festgesetzt und die im Erdgeschoss überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf das Baugrundstück. Oberhalb der benannten Höhe wird auf einer Fläche von rund 18,3 m<sup>2</sup> das Auskragen der spitzwinkligen Ecke des 17-geschossigen Hochhauses in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht. Die maßgeblichen Baugrenzen oberhalb 3,8 m über Gehweg sind in einer Nebenzeichnung dargestellt.

Mit der engen Bestimmung der geplanten Baukörper können im Bebauungsplanverfahren auch die abstands- und nachbarrechtlichen Aspekte im Einzelnen geprüft und die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden. Hierzu ist u.a. eine Verschattungsstudie erstellt worden.

Aus der Baukörperfestsetzung ergibt sich automatisch die Bauweise: Die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „Fläche A - Wohngebäude“ und „Fläche B - Geschäfts- und Bürogebäude“ sehen gegenüber den Nachbargrundstücken eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand vor, womit sich eine straßenseitig durchgehende Blockrandbebauung ergibt. Eine gesonderte Festsetzung zur Bauweise ist daher nicht erforderlich.

### **II.3.5.2 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 zueinander stehen. 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 liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, 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.

Soweit sich durch ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln damit sein Bewenden. Von dieser Möglichkeit der Abstandsflächenverkürzung soll im vorliegenden Bebauungsplan über eine enge Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen und Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse im Einzelfall Gebrauch gemacht werden.

Der in § 6 Abs. 8 BauO Bln geregelte grundsätzliche Vorrang des Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht setzt allerdings voraus, dass Gesichtspunkte vorliegen, die den Plangeber veranlassen konnten, geringere Abstandsflächen festzusetzen. 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.

Insbesondere ist vorliegend eine Prüfung der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich, da zugleich die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich überschritten werden.

Auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen (Baukörperfestsetzung in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudeoberkanten) kann eingeschätzt werden, dass es auf dem Vorhabengrundstück selbst, nicht zu gegenseitigen Abstandsflächenüberdeckungen kommt, die nicht mit dem Bauordnungsrecht vereinbar wären.

Gegenüber benachbarten Grundstücken können die gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln erforderlichen Abstandsflächentiefen jedoch nicht überall eingehalten werden und es ergeben sich abschnittsweise Abstandsflächenerstreckungen auf das Grundstück Schillstraße 10 und das Grundstück Kurfürstenstraße 75.

Im öffentlichen Straßenraum können zudem die für die Abstandsflächen relevanten Straßenmitten in zwei Teilabschnitten nicht eingehalten werden, d.h. die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen erstrecken sich (geringfügig) darüber hinaus.

Die mit den Bebauungsplanfestsetzungen vorgenommene Verkürzung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen in den benannten Bereichen wurde jeweils im Hinblick auf die davon berührten Belange sowie die Vereinbarkeit mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie folgt geprüft und in die Abwägung mit den städtebaulichen Zielen der Planung eingestellt:

#### Abstandsflächenverkürzungen gegenüber dem Grundstück Schillstraße 10

Die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe des geplanten 17-geschossigen Hochhauses beträgt bei einer zulässigen Höhe von 64,5 m 25,8 m und erstreckt sich damit in Richtung Norden in einer Tiefe von bis zu 16,75 m (und damit auf einer Fläche von insgesamt rund 374 m<sup>2</sup>) auf das nördlich angrenzende Grundstück Schillstraße 10. Durch das zusätzlich geplante Technikgeschoss erreicht der südwestliche Teil des Hochhauses eine Gesamthöhe von bis zu 68 m, wodurch eine weitere rückwärtige Abstandsfläche des Hochhauses geringfügig (3,9 m<sup>2</sup>) auf grenznahe Freiflächen des benannten Nachbargrundstücks fällt.

Die städtebauliche Erforderlichkeit, gegenüber dem Grundstück Schillstraße 10 geringere Abstandsflächentiefen zu ermöglichen, ist insbesondere mit der Bedeutung des Hochhauses für die städtebauliche Neugestaltung des gesamten Kreuzungsbereiches zu begründen.

Die Anordnung zusätzlicher Höhendominanten im Kreuzungsbereich ist im Rahmen des 2018 unter Beteiligung der Senats- und Bezirksebene durchgeführten Werkstattverfahrens aus dem urbanen Betrachtungsraum abgeleitet worden und die geplante Gebäudehöhe von rund 65 m vermittelt zwischen den Hochhausstandorten der City West und den östlich des Standortes gelegenen Blockrandtypologien.

Das zusätzliche Technikgeschoss, das im Siegerentwurf des Wettbewerbs formal als weiteres Geschoss ausgebildet wird und zu einer Gesamthöhe von rund 68 m in einem Teilbereich führt, trägt den Anforderungen aus dem Wettbewerbsverfahren Rechnung, wonach die erforderliche technische Gebäudeausrüstung gestalterisch in die Gesamtkubatur des Gebäudes integriert werden sollte.

Die gewählte architektonische Lösung bietet den Vorteil, dass die Technikflächen gegenüber herkömmlichen Dachaufbauten stadtgestalterisch nicht negativ in Erscheinung treten.

Um das Technikgeschoss auch planungsrechtlich zu ermöglichen, wird in der Planzeichnung die entsprechende Fläche mittels Buchstabenkennzeichnung bestimmt und durch die textliche Festsetzung 2.2 (1. Absatz) ein weiteres (Voll-)Geschoss oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen, sofern es ausschließlich der Aufnahme technischer Gebäudeausrüstungen dient.

Die Abstandsflächenverkürzungen führen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen, da auf dem benachbarten Grundstück eine grenzständige Bebauung anschließt und die im Hinblick auf die Besonnung wichtigere Südostfassade zur Schillstraße hin nicht vom Schattenwurf des Hochhauses betroffen ist. Für die zum Blockinnenbereich orientierte Nordwestfassade wurden im Rahmen einer Besonnungsstudie (Müller-BBM, Oktober 2020) planungsbedingte zusätzliche Verschattungen gegenüber der Bestandssituation ermittelt. Als Bewertungsmaßstab der Besonnungssituation wurde die DIN 5034 mit ihren Empfehlungen zur Mindestbesonnung an den Stichtagen 17. Januar und 21. März (Tag-/Nachtgleiche) herangezogen. Die

DIN empfiehlt für den Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche eine Besonnung von mindestens vier Stunden in mindestens einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung und am Stichtag 17. Januar eine anzustrebende Mindestbesonnung von einer Stunde.

Die Besonnungsdauer der benannten Nordwestfassade auf dem Grundstück Schillstraße 10 ist bereits in der Bestandssituation überwiegend geringer, die nicht ausreichend besonnte Fassadenfläche steigt planungsbedingt um 20% am Stichtag 17. Januar und um 12% am Stichtag 21. März, wobei die von zusätzlichen Verschattungen betroffenen Fassadenflächen zu diesem Zeitpunkt weiterhin eine Besonnung von 2-3 Stunden am Tag erhalten.

Diese zusätzlichen Verschattungen sind insofern zu relativieren, als hier bereits im Bestand eine großflächige Verschattung der Fassade vorliegt (78% < 1h am Stichtag 17. Januar und 86% < 4h am Stichtag 21. März) und insofern eine entsprechende Vorbelastung besteht.

Darüber hinaus befinden sich im Gebäude keine Wohnungen und eine Umnutzung als Wohngebäude wäre auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts kaum genehmigungsfähig: Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-22 von 1973, der als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (in der Fassung von 1968) festsetzt und Wohnungen allgemein nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässt. Im Hinblick auf die Wahrung der Eigenart des festgesetzten Baugebietes sind auch einer ausnahmsweisen Zulassung sonstiger Wohnungen enge Grenzen gesetzt, da im festgesetzten Kerngebiet bereits Wohnnutzungen in mehr als geringfügigem Umfang vorhanden sind.

Für Arbeitsstätten ist vor allem eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht relevant, die weiterhin gewährleistet wird. Sowohl die DIN 5034 als auch die Arbeitsschutzrichtlinie beinhalten für gewerbliche Nutzungen keine Anforderungen an die Besonnung.

Weiterhin ergeben sich infolge der Abstandsflächenverkürzung keine Auswirkungen auf den Brandschutz, die Belüftung, den Sozialabstand und die Ein- und Aussicht der Nutzungseinheiten im Bestandsgebäude, da die grenzständige Bebauung auf dem Vorhabengrundstück in vergleichbarer Höhe an das Bestandsgebäude anschließt und sich der darüber hinausragende 17-geschossige Gebäudeteil in einem Abstand von mindestens 9 m zur Grundstücksgrenze befindet.

#### Abstandsflächenverkürzungen gegenüber dem Grundstück Kurfürstenstraße 75

An der Kurfürstenstraße fällt die seitliche Abstandsfläche des geplanten zwölfgeschossigen Wohnhauses in einer Tiefe von bis zu 4 m und einem Gesamtumfang von ca. 53 m<sup>2</sup> auf das Nachbargrundstück Kurfürstenstraße 75. Auch die Abstandsfläche des Hochhauses erstreckt sich infolge des geplanten Technikaufbaus in minimalem Umfang zusätzlich auf das benannte Nachbargrundstück.

Nach den Ergebnissen der Besonnungsstudie ergeben sich zusätzliche Verschattungen vor allem dadurch, dass die Bauflucht des neuen unmittelbar an die Grundstücksgrenze anschließenden siebengeschossigen Baukörpers etwas weiter in Richtung Kurfürstenstraße vorspringt als bisher. Sie sind insofern nicht der vorliegenden Abstandsflächenverkürzung bzw. dem Schattenwurf der höheren Gebäudeteile geschuldet.

Die Anordnung des neuen Wohngebäudes an der Grenze zum Grundstück Kurfürstenstraße 75 vermittelt zwischen dem Ziel den überbreiten Straßenraum im Kreuzungsbereich baulich etwas enger zu fassen und den zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen im angrenzenden Bestandsgebäude. Der verbleibende 5-m-Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze stellt diesbezüglich einen ausgewogenen Kompromiss dar.

Planungsbedingte zusätzliche Verschattungen beschränken sich am untersuchten Stichtag 17. Januar auf grenznahe östliche Abschnitte der nach Süden hin ausgerichteten Fassade des Gebäudes Kurfürstenstraße 75. Zu diesem Zeitpunkt steigt dort der Fassadenanteil mit einer Besonnung unter einer Stunde um 12%. Zum Zeitpunkt der Tag-/ Nachtgleiche kann die in der DIN 5034 empfohlene Besonnungsdauer von mindestens vier Stunden dagegen weiterhin vollflächig erreicht werden.

Auf die Besonnungssituation der Ostfassade des bis zum Straßenraum vorspringenden Gebäudeteils Kurfürstenstraße 75 hat das Neubauvorhaben am Stichtag 17. Januar keinen und zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche nur einen geringen Einfluss. Die in der DIN empfohlene mindestens vierstündige Besonnung wird am Stichtag 21. März weiterhin in allen Geschossen gewährleistet.

In Abwägung aller Belange wird die ermittelte zusätzliche Verschattung, die zu einer nicht DIN-konformen Besonnung von Teilen der Südfassade in den Wintermonaten führt, deshalb als zumutbar angesehen. Dies ist auch mit der bestehenden Vorbelastung (innerstädtische Lage mit dichter Baustruktur) zu begründen. Außerdem werden die unteren Geschosse des Gebäudes nach aktuellem Kenntnisstand gewerblich genutzt.

Nicht zuletzt ist die Bedeutung des Stichtages 17. Januar mit Blick auf die neuere DIN EN 17037, die auf einen frei wählbaren Zeitpunkt zwischen 1. Februar und 21. März abstellt, zu relativieren.

Eine ausreichende Tagesbelichtung und Belüftung der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen wird weiterhin gewährleistet, ebenso ein ausreichender Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens. Belange des Brandschutzes sind ebenfalls nicht berührt.

#### Abstandsflächenverkürzungen gegenüber der Straßenmitte Kurfürsten- und Schillstraße

In der Schillstraße erstreckt sich die straßenseitige Abstandsfläche des bis zu 64,5 m hohen Gebäudeteils auf einer Fläche von insgesamt knapp 48 m<sup>2</sup> über die Straßenmitte hinaus. Die Tiefe der Überschreitung weitet sich nach Süden hin geringfügig auf und beträgt dort bis zu 2,4 m. Eine Überdeckung von Abstandsflächen mit denen der gegenüberliegenden Bestandsbebauung östlich der Schillstraße ergibt sich nicht.

Die Mitte der Kurfürstenstraße wird durch die Abstandsfläche des Hochhauses ebenfalls geringfügig überschritten. Die Überschreitung betrifft nur wenige Quadratmeter (eine bis zu 5,6 m<sup>2</sup> große dreieckige Fläche) und resultiert zudem ausschließlich aus der – im Rahmen des Wettbewerbs ausdrücklich auch von Bezirksseite geforderten – Errichtung eines in die Gebäudekubatur integrierten Technikgeschosses anstelle technischer Dachaufbauten. Auch



hier ergibt sich keine Überdeckung mit den Abstandsflächen südlich angrenzender Bestandsgebäude.

In beiden Fällen wird weiterhin ein ausreichender Abstand von 45 – 50 m zur gegenüberliegenden Bebauung gewahrt.

Die Abstandsflächenerstreckungen über die Straßenmitten der Kurfürstenstraße und der Schillstraße hinaus sind insofern mit den Schutzbelangen des Abstandsflächenrechts vereinbar und führen nicht zu Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

## **II.3.6 Immissionsschutz / Klimaschutz**

### **II.3.6.1 Luftreinhaltung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Insofern kommt den Belangen der Lufthygiene auch im Sinne des Berliner Luftreinhalteplans eine besondere Bedeutung zu.

Um die diesbezüglichen vorhabenbedingten Auswirkungen der geplanten Neubebauung einschätzen zu können, wurde von einem Fachgutachter die zu erwartende lufthygienische Belastungssituation für die vorliegend relevanten verkehrsbedingten Luftschadstoffe Feinstaub (PM10 und PM 2,5) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) berechnet und der Einfluss der veränderten Baukubatur im Kreuzungsbereich untersucht (ALB Akustiklabor Berlin „Qualitative Aussage zu den Belangen der Lufthygiene bei Umsetzung der Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE“, Berlin – aktualisierte Stellungnahme vom 17. September 2020).

Grundlage für die fachliche Einschätzung bilden die Prognosewerte im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), wonach im südlichen Abschnitt der Schillstraße für das Jahr 2020 ein Immissionswert von 39 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> im Jahresmittel ausgewiesen wird, der damit nur knapp unter dem Immissionsgrenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 40 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> liegt. Bis zum Jahr 2025 wird ein Rückgang der Stickstoffdioxidbelastung auf dann 26 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert.

Für die Kurfürstenstraße liegen die berechneten Immissionswerte mit 26 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> im Jahresmittel 2020 und 18 µg/m<sup>3</sup> 2025 deutlich niedriger. Die Luftschadstoffbelastung durch Feinstaub (PM 10 und PM 2,5) liegt – bezogen auf die Immissionswerte im Jahresmittel – sowohl in der Schillstraße als auch in der Kurfürstenstraße ebenfalls deutlich unter den Jahressgrenzwerten von 40 µg/m<sup>3</sup> für PM 10 und 25 µg/m<sup>3</sup> für PM 2,5. Auf Grundlage der Höhe der Jahreswerte ist auch von einer Einhaltung der Kurzzeitgrenzwerte auszugehen.

Im Ergebnis der fachlichen Untersuchungen zu den planbedingten Auswirkungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde festgestellt, dass die geänderten Gebäudekubaturen, vor allem das geplante 17-geschossige Hochhaus, einen Einfluss auf die Strömungsbedingungen im Bereich der Schillstraße haben werden und sich die im Nachlauf der Gebäude entstehende Rezirkulationszone in ihrer horizontalen und vertikalen Ausdehnung erhöht.

Dies wurde bei der Ermittlung der künftigen Belastungssituation ebenso berücksichtigt, wie der Umstand, dass die rechnerischen Prognosewerte lt. Umweltatlas im Vergleich zu vorgenommenen Messungen in der Vergangenheit im Mittel um 10% niedriger lagen.

Auf der Grundlage der konkretisierten Projektplanung einschließlich der Terminierung einzelner bauvorbereitender Schritte, kann mittlerweile auch der mögliche Zeitpunkt der Planungsumsetzung näher eingegrenzt werden. Demnach wird eine Realisierung des Wohngebäudes im 4. Quartal des Jahres 2023 und des Bürohochhauses im 4. Quartal 2024 angestrebt.

Auf der Grundlage der verfügbaren Prognosewerte von SenUVK zu den verkehrsbedingten Luftschadstoffen  $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{10}$  und  $\text{PM}_{2,5}$  für die Jahre 2020 und 2025 wird von den Gutachtern eingeschätzt, dass die Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte durch das Neubauvorhaben und die damit einhergehenden veränderten Strömungsverhältnisse nicht in Frage gestellt wird.

Unter Berücksichtigung eines 10%igen Sicherheitszuschlags im Sinne einer worst-case-Betrachtung errechnet sich für den vorliegend kritischen Luftschadstoffparameter  $\text{NO}_2$  – bei einer angenommenen linearen Entwicklung – im Jahr 2023 ein Immissions-Jahreswert von gerundet  $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und für das Jahr 2024 von gerundet  $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$  in der Schillstraße, womit die Werte zum Zeitpunkt der Planungsrealisierung deutlich unterhalb des Grenzwertes von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  liegen.

Über das Prognosejahr 2025 hinaus, liegen keine Daten vor. Es ist jedoch anzunehmen, dass gegenüber den im Jahr 2025 festgestellten Werten keine Verschlechterung entstehen wird.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die in der Schillstraße weiterhin bestehende hohe Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen dadurch, dass er die sensiblere Wohnnutzung in der deutlich weniger belasteten Kurfürstenstraße anordnet. Eine darüber hinausgehende bauplanungsrechtliche Vorsorge für die vorgesehenen Nutzungen, d.h. Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen in den Gebäuden, sind nicht erforderlich, weil die geltenden Immissionsgrenzwerte auch im Bereich der Schillstraße zum Zeitpunkt der Planungsumsetzung eingehalten werden.

#### Beschränkungen der zulässigen Brennstoffe

##### Textliche Festsetzung 5.1:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.*

Die Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Feuerungsanlagen gesenkt werden und

der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.

Dabei kommen die im Berliner Innenstadtbereich üblichen Bebauungsplanfestsetzungen zur Anwendung, die auf die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL (EL steht für „extra leicht(flüssig)“) als Brennstoff abstellen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Klimaschutzziele des Landes Berlin wird eine Versorgung des Neubaukomplexes im Planungsgebiet mit Fernwärme angestrebt und ergänzend (in kleinem Maßstab) der Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaikanlagen geprüft. Dadurch werden neben einem partiellen Beitrag zur Luftreinhaltung auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und negative Auswirkungen auf die Umwelt verringert.

### **II.3.6.2 Lärmschutz**

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die künftige Bebauung. Dabei ist insbesondere der längerfristig auf das Gebiet einwirkende Verkehrslärm der Kurfürstenstraße und des Straßenzuges Schillstraße – An der Urania zu betrachten.

#### **II.3.6.2.1 Beurteilungsgrundlagen und Ergebnisse schalltechnischer Prognosen**

Zur Beurteilung der Lärmbelastung der geplanten Bebauung wird neben dem „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen, die Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen gibt und im Beiblatt 1 Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete angibt, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-83-1 VE keine Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung festsetzt. Stattdessen wird die Errichtung eines „Geschäfts- und Bürogebäudes“ im unmittelbaren Kreuzungsbereich und entlang der Schillstraße zugelassen sowie auf einer Teilfläche entlang der Kurfürstenstraße ein „Wohngebäude“. Diese Nutzungen könnten hinsichtlich ihrer Art und ihres Mischungsverhältnisses in einem Kerngebiet oder in einem Urbanen Gebiet nach Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Für den Vorhabenbereich sind bezüglich der Belastung durch Verkehrslärm insofern die Orientierungswerte für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts relevant. Da Wohnungen im Kerngebiet nach Baunutzungsverordnung nicht zu den regelzulässigen Nutzungen zählen, sollten für ihre Beurteilung die (niedrigeren) Werte für Urbane Gebiete zumindest mit herangezogen werden.

Zur Beurteilung von Lärmbelastungen gewerblicher Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. Au-

gust 1998 (TA Lärm) mit der Änderung vom 1. Juni 2017 heranzuziehen. Die in der TA Lärm benannten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte liegen in Urbanen Gebieten bei 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und in Kerngebieten bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Gewerbliche Lärmbelastungen spielen im Plangebiet nur eine sehr untergeordnete Rolle und werden zudem durch die Verkehrsgläusche überlagert. Mögliche gewerbliche Emittenten im Plangebiet und seiner Umgebung beschränken sich auf Tiefgaragenzufahrten, Anlieferungsvorgänge und haustechnische Anlagen.

Die auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärmbelastung wurde im Rahmen eines Fachgutachtens (ISRW Dr. Klapdor GmbH, schalltechnische Untersuchung Kurfürstenstraße 72, 10/2020) ermittelt und bewertet und auf dieser Grundlage auch Vorschläge für wirksame Schutzvorkehrungen von den Fachgutachtern erarbeitet. Eine gesonderte Stellungnahme vom 23. Juli 2020 zu gewerblichen Lärmbelastungen (vor allem durch haustechnische Anlagen) wurde in die oben benannte schalltechnische Untersuchung integriert.

### Verkehrslärm

Auf der Basis der zur Verfügung stehenden Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2017 wurden in der schalltechnischen Untersuchung für die umliegenden Straßenabschnitte die maßgeblichen DTV-Werte (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke) und LKW-Anteile (> 2,8 t) ermittelt, die in Absprache mit der Verkehrlenkung Berlin auch für den Prognoseplanfall 2030 verwendet werden können.

Die Schillstraße ist demnach mit über 50.000 Kfz täglich (DTV = 52.093 Kfz) mehr als doppelt so stark belastet wie der hier relevante Abschnitt der Kurfürstenstraße westlich der Kreuzung (DTV = 19.310 Kfz). Dies wurde bei der Nutzungsverteilung, vor allem im Hinblick auf die Anordnung von Wohnungen berücksichtigt.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen für das geplante Neubauvorhaben ist festzustellen, dass die ermittelten Beurteilungspegel die Orientierungswerte des Berliner Leitfadens sowie der DIN 18005-1 für Kerngebiete bzw. für Urbane Gebiete straßenseitig erheblich überschreiten. Sie liegen mit Werten bis zu 73,8 dB(A) tags und 68,0 dB(A) nachts außerdem teilweise oberhalb der aus der Rechtsprechung hervorgegangenen Schwellen zur Gesundheitsgefährdung.

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Rahmen der planerischen Abwägung anzustreben, aber nicht zwingend, da es sich um keine gesetzlichen Grenzwerte handelt.

Die DIN 18005 führt dazu aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Räume, die zum Schlafen genutzt werden) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Trotz der vorhandenen Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm besteht vorliegend ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Vorhabenbereich Wohn- und Büronutzungen zu ermöglichen, um der wachsenden Flächennachfrage zu entsprechen, gut erschlossene Innenbereichsflächen lagegerecht zu nutzen und den gesamten Kreuzungsbereich stadtstrukturell aufzuwerten. Vor allem für die angestrebte Wohnnutzung sind umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen (s.u.).

Für die geplante Wohnbebauung liegt die höchste Belastung am untersuchten straßenseitigen Immissionsort des zwölfgeschossigen Gebäudeteils. Die Fassade weist hier in dem am stärksten lärmbelasteten 3. und 4. Vollgeschoss 68,3 dB(A) tagsüber und 62,4 dB(A) nachts auf. Die straßenseitige Fassade des siebengeschossigen Gebäudeteils ist mit Pegeln von 67,4 dB(A) und 61,5 dB(A) tags/nachts nur geringfügig weniger belastet und für den Immissionsort der in Richtung Westen über den Blockrand aufragenden Fassade des zwölfgeschossigen Wohngebäudeteils wurden 62,1 dB(A) tags und 56,2 dB(A) nachts berechnet.

Für die rückwärtigen Fassade und die Freiflächen im Blockinnenbereich ist die Eigenabschirmung der Gebäude aber ausreichend wirksam, um im Tageszeitraum sogar die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete einzuhalten; hier werden durch Verkehrslärm Beurteilungspegel von maximal 46 dB(A) tags und 40,1 dB(A) nachts prognostiziert. Diese Bereiche bieten damit aus schalltechnischer Sicht gute Voraussetzungen für die Unterbringung von Wohnungen und wohnungsbezogene Freiflächen.

Für das geplante Büro- und Geschäftsgebäude, wo aufgrund der angestrebten Nutzung vorrangig die Lärmbelastung im Tagesraum maßgeblich ist, werden die höchsten Lärmpegel entlang der Schillstraße im Nahbereich der Kreuzung prognostiziert. Sie liegen straßenseitig auch in den oberen Geschossen des Hochhauses durchweg bei mehr als 65 dB(A) tagsüber. Deutlich geringer belastet ist die nach Nordwesten über den Blockrand hinausragende Fassade des Büroturms mit Werten zwischen 50 und 52 dB(A). Die zum Blockinnenbereich ausgerichteten Fassaden sind mit Schallpegeln von tags 37 bis 49 dB(A) im 1. bis 8. Vollgeschoss erwartungsgemäß nochmals leiser.

Um planungsbedingte Auswirkungen auf Bestandsgebäude außerhalb des Vorhabengrundstücks beurteilen zu können, wurden die künftig zu erwartenden Lärmpegel für zwei Immissionsorte an der jeweils gegenüberliegenden Bebauung in der Schillstraße und in der Kurfürstenstraße ermittelt und der Bestandssituation gegenübergestellt. Im Ergebnis der Berechnungen ergeben sich, auch unter Berücksichtigung von Fassadenreflexionen durch die Neubebauung, für das Gebäude Schillstraße 8 (Hotel) keine planungsbedingten Pegelzunahmen (+/- 0 bzw. -0,1 dB(A)).

Für das Gebäude An der Urania 4 sind in einzelnen Etagen sehr geringfügige Pegelzunahmen von 0,1 dB(A) möglich. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bestandsbebauung um ein leerstehendes, zum Abriss vorgesehenes Bürogebäude handelt. Insofern ergeben sich aus der geringfügigen Pegelerhöhung keine Lärmkonflikte und die künftigen Schallschutzanforderungen können und müssen im Rahmen der geplanten Neubebauung berücksichtigt werden. Ein konkretes (über das Ergebnis des Werkstattverfahrens

für den Kreuzungsbereich hinausgehendes) Neubaukonzept liegt noch nicht vor, straßenseitig sind aber weiterhin Büronutzungen vorgesehen.

#### Gewerbelärm/haustechnische Anlagen

In einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung (ISRW Dr. Klapdor GmbH, „Ergänzende Stellungnahme Bebauungsplan II-83-1 VE - Kurfürstenstraße 72“, 23.07.2020) wurden bestehende benachbarte Nutzungen hinsichtlich des Aspekts Gewerbelärm betrachtet und damit auch entsprechenden Planungsvorbehalten, die im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden, Rechnung getragen.

Als relevante gewerbliche Lärmquellen wurden die Anlieferungszone einer kleinen Supermarktfiliale auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 75, der Rückkühler auf dem Dach des Hotels in der Landgrafenstraße 4 und eine Kälteanlage auf dem Dach des Bürogebäudes Schillstraße 9 identifiziert.

Für die Einzelhandelsbelieferung und die haustechnische Anlage des Gebäudes Schillstraße 9 können Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am neugeplanten Gebäudeensemble schon deshalb ausgeschlossen werden, weil bereits im Bestand Wohnnutzungen vorhanden sind, die geometrisch näher an den benannten Immissionsquellen liegen und auch die Neubebauung kerngebietstypische Nutzungen mit gleichem Schutzanspruch vorsieht.

Für die bestehenden haustechnischen Anlagen des Hotelgebäudes in der Landgrafenstraße war dagegen zu überprüfen, ob sich Lärmkonflikte für die rückwärtige Fassade des neugeplanten Bürohochhauses ergeben, da die Neubebauung mit 17 Vollgeschossen künftig deutlich höher sein wird als das Bestandsgebäude und sich die über den Blockrand aufragende Fassade teilweise in Ausbreitungsrichtung der Rückkühler befindet.

Die Rückkühler sind nördlich einer Aufzugsüberfahrt auf Höhe der 13. Etage angeordnet und befinden sich in einer Entfernung von etwa 75 m (in der Horizontalen) zum künftigen Bürogebäude. Die Lärmabstrahlung über die Ventilatoren erfolgt vertikal, stark gerichtet in Ausblasrichtung.

Nach den Schallausbreitungsberechnungen der Gutachter, müsste der Rückkühler einen Schallleistungspegel von 105 dB(A) aufweisen, um einen Lärmkonflikt (Überschreitung der kerngebietsbezogenen Richtwerte im Tageszeitraum gem. TA Lärm) für das Bürogebäude auszulösen. Da die Schallleistungspegel von Rückkühlern in der vorliegenden Größe (vier Ventilatoren) erfahrungsgemäß maximal zwischen 80 und 90 dB(A) liegen, ist vorliegend keine Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm zu erwarten.

Für die geplanten Wohngebäude in der Kurfürstenstraße ist ebenfalls keine Störung durch den Rückkühler zu erwarten, da die Wohnungen tiefer (2. bis 12. Geschoss) sowie abgewandt von der Ausblasrichtung der Ventilatoren liegen.

Dass von der geplanten Neubebauung konflikträchtige Lärmbelastungen ausgehen, ist ebenfalls nicht zu erwarten, da grundsätzlich so geplant werden muss, dass die Richtwerte nach TA-Lärm an den benachbarten sowie eigenen Immissionsorten eingehalten werden. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung (z.B. in Bezug auf die Tiefgaragenzufahrt) sicherzustellen.

Die im Sommer 2020 auf Anregung des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte ergänzend durchgeführten Betrachtungen zum Gewerbelärm, wurden dem Amt im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung) zur Stellungnahme vorgelegt. Der für den Immissionsschutz zuständige Bereich hat die gutachterlichen Einschätzungen zum Gewerbelärm bestätigt und sieht kein diesbezügliches Konfliktpotenzial.

### **II.3.6.2.2 Lärmschutzmaßnahmen**

#### Trennungsgrundsatz und lärmrobuste Baustrukturen

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 Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch Abrücken der Bebauung von den lärmemitierenden Hauptverkehrsstraßen jedoch nicht erreichbar und widerspricht ferner dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung an diesem stadträumlich und funktional bedeutendem Standort. Es besteht vielmehr ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet Wohn- und Büronutzungen zu ermöglichen, um der wachsenden innerstädtischen Nachfrage zu entsprechen und gut erschlossene Innenbereichsflächen lagegerecht noch besser zu nutzen.

Im Sinne einer lärmrobusten Stadtstruktur trägt der Bebauungsplan der prognostizierten Lärmbelastung deshalb zunächst dadurch Rechnung, dass er die dem Lärm besonders ausgesetzten Bauflächen im unmittelbaren Kreuzungsbereich und entlang der Schillstraße als Flächen für ein Geschäfts- und Bürogebäude festsetzt, während die angestrebte Wohnnutzung entlang der weniger lärmbelasteten Kurfürstenstraße angeordnet wird. Durch die geplante Höhenstaffelung des Neubaukomplexes und die leicht versetzte Gebäudeanordnung wird für die Wohnungen zudem eine teilweise Abschirmung des Verkehrslärms erreicht und eine durchgehende Blockrandbebauung stellt sicher, dass lärmgeschützte Aufenthaltsflächen im Blockinnenbereich entstehen können.

#### Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg durch Lärmschutzanlagen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen oder auf den der Bebauung vorgelagerten Grundstücksfreiflächen weder räumlich noch gestalterisch integrierbar. Sie würden überdies in den oberen Geschossen wenig Wirkung zeigen.

Der Einbau lärmindernder Fahrbahnoberflächen oder eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit können grundsätzlich ebenfalls zu einer Reduzierung der verkehrsbedingten Lärmbelastung beitragen. Diese Maßnahmen unterliegen jedoch einer verkehrsbehördlichen Anordnung und besitzen nur ein geringfügiges (vorliegend nicht ausreichendes) Lärminderungspotenzial.

#### Passive Lärmschutzmaßnahmen

Da in der konkreten Situation aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) weder räumlich noch gestalterisch umsetzbar sind, werden für die geplante Neubebauung pas-

sive Schallschutzmaßnahmen notwendig, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dazu gehört der bauliche Schallschutz, d.h. die Dämmung der Außenbauteile von Gebäuden, die so zu dimensionieren ist, dass die von der Raumnutzung abhängigen Innenraumpegel eingehalten werden. Außerdem trifft der Bebauungsplan für das Wohngebäude Festsetzungen zur Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissgestaltung (Orientierung einer Mindestzahl von Aufenthaltsräumen je Wohnung zur lärmabgewandten Seite) sowie zur Anordnung und Abschirmung von Außenwohnbereichen.

Mit den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen können trotz der hohen Vorbelastung in den Wohnungen und Arbeitsstätten akzeptable Lärmpegel zumindest innerhalb von Räumen gesichert werden. Ausreichend lärmgeschützte Freiflächen stehen im Blockinnenbereich zur Verfügung.

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Verkehrslärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Verkehrslärm sind entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes bei geschlossenen Außenbauteilen ergeben sich aus der DIN 4109, die die erforderlichen Bauschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume) vorgibt. Dämmmaße gelten für alle Außenbauteile einschließlich der Türen und Fenster sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Mit der nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich im Land Berlin eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 kann auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile im Bebauungsplan verzichtet werden. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der aktuellen DIN 4109 obligatorisch zu führen und gewährleistet ein angemessenes – im Vergleich zum Berechnungsverfahren der 24. BImSchV – überwiegend etwas höheres Schutzniveau.

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 welche angrenzend bereits vorhandenen Gebäude schallabschirmend wirken. Erst damit kann die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden, um die vorgegebenen maximalen Beurteilungspegel im Innenraum einzuhalten. 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 ist mit der projekt- und bebauungsplanbegleitenden schalltechnischen Untersuchung eine ausreichende Datenbasis vorhanden. Darin werden die Beurteilungspegel Stra-



ßenverkehr für jede Gebäudefassade etagenweise ermittelt und zusätzlich in Form einer Rasterlärnkarte (in 10 m Höhe) für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt.

Für das geplante Wohngebäude in der Kurfürstenstraße ergibt sich straßenseitig voraussichtlich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von 46 dB und für das Bürogebäude im Eckbereich zur Schillstraße von voraussichtlich 42 dB (da die Anforderungen für Büroräume u.ä. um 5 dB geringer sind als für Aufenthaltsräume in Wohnungen).

#### Textliche Festsetzung 5.2:

*Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Kurfürstenstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich hin ausgerichtet sein.*

*Ausnahmsweise sind Wohnungen ohne Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zulässig, wenn in der nach Satz 1 erforderlichen Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung 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.*

Um die einseitig auf das Wohngebäude einwirkende Lärmbelastung bereits bei der Entwurfsplanung zu berücksichtigen, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 eine schalloptimierte Grundrissanordnung eingefordert. Demnach muss jede Wohnung über mindestens einen Aufenthaltsraum mit Ausrichtung zum Blockinnenbereich verfügen; bei größeren Wohnungen müssen zwei Aufenthaltsräume dorthin ausgerichtet sein.

Die zum Innenhof ausgerichtete Fassade ist mit Verkehrs-Lärmpegeln von maximal 40,3 dB(A) nachts ausreichend leise, um auch das ungestörte Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu ermöglichen.

Die ausschließliche Errichtung von „durchgesteckten“ Wohnungen erschwert jedoch die Realisierung von kleinen (häufiger nachgefragten) Wohnungen und vor allem die Anordnung von 1-Zimmerwohnungen mit alleiniger Ausrichtung zum ruhigen Innenhof erscheint aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes zu den Himmelsrichtungen (ruhige Gebäudefassade in Richtung Nordosten) und der daraus resultierenden mangelhaften Besonnung problematisch. Gleichzeitig ist vorliegend die Anordnung von 1-Zimmerwohnungen aufgrund der Förderbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus und das Vorhandensein entsprechender Bestandswohnungen (die es im Rahmen der Neubebauung zu ersetzen gilt) sinnvoll bzw. notwendig.

Deshalb wird unter bestimmten Voraussetzungen (Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung) auch die Genehmigung von Wohnungen ermöglicht, deren Aufenthaltsräume ausschließlich zur schallexponierten Straßenseite hin orientiert sind.

Durch die Vorgabe, dass in den entsprechenden Aufenthaltsräumen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht

überschritten werden darf, wird auch in diesen Wohnungen ein weitgehend störungsfreies Schlafen bei gleichzeitig guter Belüftung sichergestellt.

Gemäß vorliegender Projektplanung, die als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, werden von den 46 Wohneinheiten, 34 Wohnungen „durchgesteckt“ errichtet. Zwölf 1-Zimmerwohnungen sind einseitig zur Kurfürstenstraße hin angeordnet.

#### Textliche Festsetzung 5.3:

*Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den straßenzugewandten Fassaden baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht über einen weiteren zur verkehrslärmabgewandten Seite orientierten baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.*

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Balkone, Loggien, Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenwohnbereiche in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in besonders lärmbelasteten Situationen einer Gesundheitsgefährdung der Bewohner entgegenzuwirken.

Eine angemessene Nutzbarkeit ist gewährleistet, wenn der Beurteilungspegel tagsüber nicht höher als 65 dB(A) liegt. Dieser Schwellenwert wird an der straßenseitigen Fassade des Wohngebäudes nach den Berechnungen der Fachgutachter überschritten. Der Bebauungsplan gibt deshalb mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 vor, dass straßenseitig angeordnete Außenwohnbereiche verglast, d.h. baulich geschlossen auszuführen sind, sofern nicht ein weiterer, ausreichend leiser Außenwohnbereich der gleichen Wohnung hergestellt wird. Dabei wird im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen, dass *ein* angemessen nutzbarer Außenwohnbereich je Wohnung die Wohnbedürfnisse erfüllen kann.

Als geeignete Schallschutzmaßnahme für Außenwohnbereiche wird beispielsweise die Anbringung von verschiebbaren Glaselementen angesehen, die in lärmärmeren Zeiten einen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Nach dem Stand der aktuellen Projektplanung sind keine straßenseitigen Außenwohnbereiche vorgesehen; zur besseren Nutzbarkeit werden offene Balkone zum ruhigen Innenhof hin angeordnet.

### **II.3.7 Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Grundstückszufahrten**

#### Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan bezieht in der Schillstraße den an das Baugrundstück angrenzenden Gehwegbereich in seinen Geltungsbereich mit ein. Der Gehwegbereich wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und

durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber der Baugebietsfläche in unveränderter Lage abgegrenzt.

Die Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche ist vorliegend sinnvoll und planerisch geboten, weil im Ergebnis des hochbaulichen Wettbewerbs eine abschnittsweise Überbauung des öffentlichen Straßenlandes in den oberen Geschossen vorgesehen ist. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird diesbezüglich sichergestellt, dass die betroffenen Gehwegflächen bis zu einer Höhe von 3,8 m weiterhin uneingeschränkt als Verkehrsfläche der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 wird klargestellt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans ist, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden.

#### Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Um die rückwärtigen Baugebietsflächen zugunsten einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten, sollen Stellplätze ausschließlich in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Auch Anlieferungsvorgänge sowie Brandschutz und Notfallrettung werden so organisiert, dass keine Zufahrt zum Hofbereich erforderlich ist.

#### Textliche Festsetzung 3.1:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Tiefgaragen sind nur auf der hierfür festgesetzten Fläche und innerhalb der Baugrenzen zulässig.*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO oberirdische Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, da diese mit den übrigen Freiflächenanforderungen (Spiel- und Aufenthaltsflächen für Wohnungen, Erschließungsflächen für Anlieferung, Feuerwehr und Notfallrettung) und mit der eingeforderten Begründung des Blockinnenbereichs nicht vereinbar sind.

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen verringert auch die Auswirkungen auf die Umwelt (z. B. auf die natürlichen Funktionen des Bodens) und dient somit dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO.

Abstellanlagen für Fahrräder fallen nicht unter den Begriff der Stellplätze und sind insofern sowohl im Gebäude (Erdgeschoss und Untergeschosse) als auch auf den Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich zulässig.

Die benötigte Anzahl an Kfz-Stellplätzen für die Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen (einschließlich der nachzuweisenden Stellplätze für die Fahrzeuge von Behinderten) kann vollständig innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden. Ausreichende Flächen für die Anlage unterirdischer Stellplätze in Tiefgaragen – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert und damit auch der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen kompensiert.

In der Planzeichnung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für die Unterbauung durch zweigeschossige Tiefgaragen, die über die Baugrenzen für Gebäude hinausgehen, festgesetzt. Die Flächenabgrenzung belässt dabei noch einen geringen entwurflichen Spielraum zur Anordnung der Tiefgarage und ihrer Zufahrt.

Nach Maßgabe des Bebauungsplanes stehen im derzeitigen Entwurfsstand insgesamt rund 2.400 m<sup>2</sup> große Flächen für eine Unterbauung zur Verfügung; geplant ist die Unterbringung von 65-75 Kfz-Stellplätzen.

Die gewählte Abgrenzung der Tiefgarage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, berücksichtigt weitgehend die in der Baunutzungsverordnung zum Schutz des Naturhaushalts generell anzustrebende Höchstgrenze der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 und ermöglicht im Sinne der wassersensiblen Stadtentwicklung, den Erhalt zusammenhängender Grundstücksfreiflächen mit direktem Bodenanschluss (potenzielle Versickerungsflächen) im nördlichen Innenhofbereich.

#### Ein- und Ausfahrtbereich, Anlieferung

Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt wird im Hinblick auf die Lage des Grundstücks an einer Kreuzung von zwei Hauptverkehrsstraßen im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs ebenfalls planungsrechtlich vorgegeben. Ihre Lage an der Kurfürstenstraße unmittelbar an der Grenze zum westlich anschließenden Grundstück Kurfürstenstraße 75 orientiert sich an der bestehenden Grundstückszufahrt und gewährleistet einen größtmöglichen Abstand zur Kreuzung. Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrsabläufe sind nach Einschätzung eines entsprechenden Fachgutachtens insofern nicht zu erwarten.

Für Anlieferungsvorgänge steht in der Schillstraße vor dem Nachbargrundstück Schillstraße 9/10 und abschnittsweise auch vor dem Grundstück des Bauvorhabens selbst eine Lieferspur zur Verfügung. Lediglich im unmittelbaren Kreuzungsvorfeld zur Kurfürstenstraße geht diese in einen Rechtsabbiegestreifen (mit zeitlich begrenztem absolutem Halteverbot) über. Die zuständige Fachabteilung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) sieht das Neubauvorhaben im Hinblick auf den Lieferverkehr durch die vorhandene Lieferzone als ausreichend erschlossen an.

Eine vom Straßen- und Grünflächenamt Mitte favorisierte Abwicklung der Lieferverkehre auf dem Grundstück selbst wurde eingehend geprüft, erwies sich wegen des enormen Flächenbedarfs jedoch als vorliegend nicht umsetzbar: Ein von den Verkehrsgutachtern untersuchter unterirdischer Ladehof ist aufgrund der technischen Anforderungen insbesondere an die Rampen (erforderliche Länge, Neigung, lichte Höhen) nicht realisierbar. Oberirdische Lösungen stehen im Widerspruch zu einer umwelt- und klimagerechten Planung (Beschränkung des Versiegelungsgrades, Begrünung der Freiflächen und Baumpflanzungen, Regenwasserversickerung) und der angestrebten öffentlichkeitswirksamen Nutzbarkeit der Erdgeschosszonen.

### **II.3.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als ausgleichende Maßnahme für eine

hohe Bebauungsdichte werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen.

Neben einer generellen Begrünungsverpflichtung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Tiefgaragen, fordert der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen ein.

### **II.3.8.1 Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche, Erdüberdeckung von Tiefgaragen**

#### Textliche Festsetzung 4.1:

*Die nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen.*

*Im Bereich der Tiefgaragenrampe kann ausnahmsweise eine geringere Erdüberdeckung zugelassen werden, sofern die Fläche nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> umfasst und eine Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m aufweist.*

*Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung..*

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus Gründen der Stadtbildgestaltung sowie der Wohnqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (textliche Festsetzung Nr. 4.1). Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass trotz der angestrebten hohen Bebauungsdichte eine adäquate Begrünung des Grundstücks im Innenhofbereich gewährleistet wird. Es handelt sich zugleich um eine ausgleichende Maßnahme für die, gemessen an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, hohe Bebauungsdichte bzw. die durch den Bebauungsplanentwurf ermöglichten Nutzungsmaßüberschreitungen i.S.v. § 17 Abs. 2 BauNVO. Eine flächige Begrünung der zwischen Bebauung und öffentlicher Verkehrsfläche verbleibenden vorderen Grundstücksfreiflächen ist dagegen aus stadtgestalterischen und funktionalen Gründen (angestrebte öffentliche Nutzungen wie Läden und Gastronomie im Erdgeschoss) nicht sinnvoll. Punktuelle Grünakzente, beispielsweise durch Baumpflanzungen, werden aber unterstützt.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen betrifft auch mit Tiefgaragen(-teilen) unterbaute Freiflächen, die im Regelfall mit einer mindestens 80 cm betragenden Erdschicht zu überdecken sind. Die planungsrechtliche Sicherung einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm über der Oberkante von Tiefgaragen ermöglicht eine qualifizierte Begrünung dieser Flächen unter Einbeziehung von Sträuchern und kleinkronigen, flachwurzelnenden Bäumen und hilft diesen, auch regenarme Perioden zu überdauern.

Da die Anforderungen an die Erdüberdeckung im Bereich der rückwärtig angeordneten Tiefgaragenrampe - und damit unmittelbar am Gebäude - ggf. nur über eine Geländemodellierung mittels Aufschüttung erfüllbar wären, beinhaltet die textliche Festsetzung 4.1 diesbezüglich eine Öffnungsklausel. Unter bestimmten Voraussetzungen (nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, Min-

destüberdeckung von 40 cm) kann in diesem Fall auch eine geringere Erdüberdeckung zugelassen werden. Die benannten Genehmigungsvoraussetzungen stellen weiterhin eine durchgängige Freiflächengestaltung sicher und minimieren die Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Um die Anlage von Wegen und Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Fahrradabstellanlagen oder Sandspielflächen, aber auch eine Überdeckung von Tiefgaragen(teilen) z.B. durch Terrassen nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrünungspflicht.

### II.3.8.1.1 Dachbegrünung

#### Textliche Festsetzung 4.2:

*Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insgesamt mindestens 900 m<sup>2</sup> Dachfläche zu begrünen. Auf mindestens 500 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Dachfläche muss eine intensive Begrünung erfolgen und der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss hier mindestens 25 cm betragen.*

*Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Die auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffene Festsetzung stellt sicher, dass rund die Hälfte der Dachflächen eine Begrünung erhält. Ein höherer Begrünungsanteil ist vorliegend durch einzuhaltende Brandschutzabstände, notwendige technische Aufbauten und begehbare Dachterrassen nicht realisierbar, wird aber durch hohe Qualitätsanforderungen an die Begrünung (s.u.) kompensiert.

Die Festsetzung bezieht sich auf die Dachflächen der Hauptgebäude, eine Begrünung von Tiefgaragendächern wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 verbindlich vorgegeben.

Auf mindestens 500 m<sup>2</sup> Dachfläche wird eine intensive Begrünung eingefordert und ergänzend eine erforderliche Stärke der Substrat- bzw. Bodenschicht (durchwurzelbarer Teil des Dachaufbaus) von mindestens 25 cm vorgegeben. Dadurch wird eine Gestaltung der Dachflächen ähnlich bodengebundener Grünflächen (z.B. mit höheren Gräsern und Blütenpflanzen bzw. schattenverträglichen Farnen o.ä.) ermöglicht und durch den höheren Systemaufbau kann eine ausreichende Wasserversorgung gewährleistet werden.

Auf den übrigen Dachflächen ist eine extensive Begrünung ausreichend wird aber nicht explizit vorgegeben, d.h. auch hier bleiben intensivere Begrünungsformen möglich.

Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z. B. Gräser und Moose). Eine Extensivbegrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand.

Mit der geforderten Dachbegrünung kann in Anpassung an den Klimawandel vor allem eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen erreicht werden. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weiter-

gegeben. Darüber hinaus wirkt die Dachbegrünung staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln.

Die Begrünung von Dachflächen hat mehrere positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und schafft einen Lebensraum für Kleintiere und einen potentiellen (Teil-) Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt sie zudem kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen. Einer intensiven Dachbegrünung kommt dabei eine höhere Naturhaushaltswirksamkeit zu als einer extensiven Begrünung.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 stellt aufgrund der o. g. positiven Wirkungen auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft, als auch in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt damit dem allgemeinen Temperaturanstieg sowie den Auswirkungen von zunehmenden Starkregenereignissen auf örtlicher Ebene entgegen.

### **II.3.8.1.2 Baumpflanzungen**

#### Textliche Festsetzung 4.3:

*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 1 großkroniger und 5 kleinkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Als weiterer Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus Gründen der Stadtbildgestaltung sowie der Wohnqualität sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück festgesetzt werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung wirken sich die Baumpflanzungen durch Wasserverdunstung und Schattenspende positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Außerdem binden Bäume Schadstoffe (z.B. CO<sub>2</sub>) und bilden Sauerstoff, dienen der Freiflächengliederung und -gestaltung und erhöhen dadurch die Aufenthaltsqualität der Hofflächen.

Die Pflanzverpflichtung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die durch den Bebauungsplan ermöglichten deutlichen Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Zusammen mit der eingeforderten Dachbegrünung und der allgemeinen Begrünungsverpflichtung für nicht überbaubare Grundstücksflächen tragen die Baumpflanzungen dazu bei, dass diese Überschreitungen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Insgesamt wird mit der textlichen Festsetzung 4.3 die Pflanzung von mindestens sechs standortgerechten Laubbäumen eingefordert. Um großflächige Verschattungen zu vermeiden, muss dabei – in Absprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Mitte – lediglich ein

großkroniger Baum gepflanzt werden. Die Festsetzung erfolgt auch unter Berücksichtigung einer notwendigen Fällung der beiden Bäume an der Grundstücksgrenze zur Kurfürstenstraße. Beide Bäume unterliegen der Berliner Baumschutzverordnung.

Um Vegetationsstrukturen zu schaffen, die für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten, wie z.B. den Haussperling, gut als Lebensstätte nutzbar sind, wurde mit dem Vorhabenträger darüber hinaus die Pflanzung einer 55 m langen Hecke mit Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus*) und Buche (*Fagus sylvatica*) vereinbart. Die Heckenpflanzung ist Bestandteil des Grün- und Freiflächenplans, der wiederum als Anlage zum Durchführungsvertrag bindend wird.

## **II.3.9 Weitere Festsetzungen**

### **II.3.9.1 Geltungsbereichsgrenze**

#### Textliche Festsetzung 6.1:

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

Weil der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE die angrenzende Straßenverkehrsfläche in der Kurfürstenstraße nicht mit einbezieht, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.1 klargestellt, dass die Geltungsbereichsgrenze hier zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Der entsprechende Abschnitt ist in der Planzeichnung mit den Buchstaben A und B verortet. Durch die Festsetzung wird vor allem die gesicherte Erschließung der Bauflächen verdeutlicht.

### **II.3.9.2 Außerkrafttreten bisheriger Regelungen**

#### Textliche Festsetzung 6.3:

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

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6.3 wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II-83-1 VE alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft vor allem die geltenden Regelungen des Bebauungsplans II-83 (vgl. Kapitel I.2.6) einschließlich der darin festgesetzten Baufluchten.

### **II.3.9.3 Verpflichtung des Vorhabenträgers**

#### Textliche Festsetzung 1.3:

*Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*



Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen 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 der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird, wenn der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesetzte Rahmen dabei nicht überschritten wird.

### **II.3.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Es besteht keine Notwendigkeit für Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan.

### **II.3.11 Durchführungsvertrag, Vorhabenplan**

Ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplans wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Gegenstand des Durchführungsvertrages sind insbesondere Art, Umfang und Durchführung des Vorhabens (Neubauprojekt) und der nötigen Infrastrukturmaßnahmen (interne Erschließung), die Pflichten und Fristen zu deren Durchführung sowie Kostentragungsverpflichtungen (auch zu Vorbereitungs-/Ordnungsmaßnahmen und Planungsleistungen).

Weitere allgemeine Verpflichtungen betreffen die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen (Sicht- und Besatzkontrollen potenzieller Quartiere und Niststätten vor Abrissarbeiten und Gehölzrodungen; Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen) sowie die Durchführung von Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung gemäß vorgelegtem Grobkonzept.

Sofern schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen in dem von Berlin (Bezirksamt Mitte, Amt für Umwelt und Natur) festgelegten Umfang.

Angesichts der Beseitigung von Wohnraum im Zuge der Planungsumsetzung sowie der bestehenden Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten und gemischte Bewohnerstrukturen durch ein Angebot mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen fördern. Dazu beinhaltet der Durchführungsvertrag Pflichten zur Errichtung eines förderfähigen Mietwohnanteils, für den über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren, die Wohnungen einen vereinbarten Mietzins nicht übersteigen dürfen und nur an Bewerber mit Wohnberechtigungsschein zu vergeben sind. Zur Absicherung der Mietpreis- und Bele-

gungsbindungen soll sich die Vorhabenträgerin zur Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten („Wohnungsbindungsrecht“) zugunsten des Landes Berlin verpflichten.

Als Voraussetzung für die notwendige Zweckentfremdungsgenehmigung für die zu beseitigenden 17 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 1.125 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Bestandsgebäude muss die Vorhabenträgerin die Schaffung von ausreichendem und angemessenem Ersatzwohnraum nachweisen; dabei können die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen angerechnet werden.

Bestandteil des Durchführungsvertrages werden außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB und die Projektpläne, die das mit dem Bezirksamt abgestimmte städtebauliche Konzept/Nutzungskonzept, die Hochbauentwürfe, die Grün- und Freiflächenplanung sowie ein Regenwasserkonzept und eine Flächenübersicht/-berechnung des Biotopflächenfaktors umfassen.

Änderungen der Projektplanung, die sich z.B. durch spätere, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannte Nutzungs- oder bautechnische Anforderungen ergeben, können ggf. im Rahmen einer Änderung des Durchführungsvertrages berücksichtigt werden, ohne dass dafür eine Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird.

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

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehen auf konkrete Planungen des Vorhabenträgers zurück. Dem Anspruch nach einer angemessenen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Baugrundstücks wird durch die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes entsprochen, da er die Umsetzung des beabsichtigten Bauprojekts grundsätzlich ermöglicht. Die Bebauung des Standortes mit einem Geschäfts- und Bürogebäude und einem ergänzenden Wohngebäude und die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens entwickelte Baustruktur mit einem aus dem Blockrand herauswachsenden 17-geschossigen Hochhaus, entspricht sowohl dem öffentlichen Interesse als auch dem privaten Interesse des Grundstückseigentümers (Vorhabenträgers).

Öffentliche Belange machen jedoch eine Reihe von Regelungen erforderlich, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen. Dies sind neben grundsätzlichen Festsetzungen zur ver-

träglichen räumlichen und funktionalen Einbindung des Vorhabens (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) vor allem Regelungen zum Umweltschutz (Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Tiefgaragenüberdeckung und -bepflanzung, Dachbegrünung, Schallschutzmaßnahmen, Beschränkung von Heizstoffen) sowie zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Dabei wurden u.a. die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes eingestellt:

- eine der Innenstadtlage angemessene und auch für die Umgebung standortverträgliche Dichte- und Höhenentwicklung im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB,
- eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Aufwertung des Bereichs im Interesse der Stadtentwicklung durch hochbauliche Akzente,
- eine städtebauliche Vermittlung zwischen den solitären Hochhausstandorten der City West und meist sechsgeschossigen Blockrandbebauung östlich des Standortes,
- die Schaffung nachfragegerechter innerstädtischer Büro- und Wohnflächen,
- die Belebung des Standortes über publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## II.5 Flächenbilanz

	Flächengröße (gerundet)	Nutzungsmaße
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3.330 m <sup>2</sup>	
davon öffentliches Straßenland	390 m <sup>2</sup>	
<b>Baugebietsfläche bzw. Vorhabengrundstück</b>	<b>2.940 m<sup>2</sup></b>	
Überbaubare Grundstücksflächen (= zulässige Grundfläche)	1.870 m <sup>2</sup>	<b>GRZ 0,64</b>
Sich rechnerisch ergebende Geschossfläche im B-Plan *	22.400 m <sup>2</sup>	<b>GFZ 7,62</b>
<i>gem. aktueller Projektplanung</i>	<i>21.470 m<sup>2</sup></i>	<i>7,3</i>
Insgesamt zulässige Grundfläche	<b>2.400 m<sup>2</sup></b>	<b>„Zweit-GRZ“ 0,82</b>

\* einschließlich der Überbauung öffentlichen Straßenlandes in den Obergeschossen; zzgl. Technikflächen

### **III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **III.1 Wohnungs- und Büroflächenangebot, Innenentwicklung**

Durch die Schaffung zusätzlicher Büro- 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. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich. Die Deckung des Flächenbedarfs soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung an innerstädtischen Standorten erfolgen. Das Vorhaben folgt dieser Zielsetzung und erweitert das Büroflächen- und Wohnraumangebot nachfragegerecht.

Mit der geplanten Bereitstellung eines Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird ferner der dringende Wohnraumbedarf sozial schwacher Bevölkerungsgruppen in angemessener Weise berücksichtigt und ihren Wohnbedürfnissen entsprochen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die geplante Neubebauung kann zudem die stadtgestalterische und städtebauliche Situation am Standort verbessert werden.

#### **III.2 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

##### **III.2.1 Abriss des Bestandsgebäudes**

Die angestrebte Neubebauung und der damit einhergehende Abriss des Bestandsgebäudes wirken sich auf die bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen im Plangebiet aus.

Seit dem Auszug des gewerblichen Hauptmieters Ende 2018, werden die Büroflächen mit zeitlich befristetem Mietvertrag zwischengenutzt, so dass sie nachfolgend kurzfristig beräumt werden können.

Die Beseitigung der insgesamt 17 Wohneinheiten (mit rund 1.125 m<sup>2</sup> Wohnfläche) vor allem in den oberen Etagen des Gebäudekomplexes stellt eine Zweckentfremdung im Sinne des Berliner Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013 dar und ist insofern genehmigungspflichtig.

Der Bauherr strebt die Schaffung von (preisgedämpftem) Ersatzwohnraum in der geplanten Neubebauung an. Dafür sollen die aufgrund der Verpflichtungen im Durchführungsvertrag entstehenden förderfähigen Wohnungen mit entsprechend reduzierten Mietsätzen angerechnet werden und eine ggf. verbleibende Differenz zur abzureißenden Wohnfläche durch eine Deckelung der Nettokaltmiete für weitere Wohnungen im erforderlichen flächenmäßigen Umfang ausgeglichen werden. Dieses Vorgehen ist mit dem Bezirksamt Mitte einvernehmlich abgestimmt und wird im Durchführungsvertrag verankert.

### III.2.2 Zusätzliche Verschattungen durch das Hochhaus

Der geplante Neubaukomplex im Eckbereich Kurfürsten-/Schillstraße weist mit bis zu 17 Vollgeschossen (zzgl. Technikflächen) gegenüber der derzeit vorhandenen maximal sieben-geschossigen Bebauung deutlich größere Gebäudehöhen auf.

Die Lage im dicht bebauten Stadtzentrum von Berlin führt einerseits dazu, dass die umgebende Bestandsbebauung im Hinblick auf die Besonnungssituation bereits erheblich vorbelastet ist, andererseits aber auch dazu, dass das geplante Neubauvorhaben die Besonnung der umliegenden Fassaden beeinflussen wird. Dies betrifft vor allem die Nachbargebäude in der Kurfürstenstraße, in der Schillstraße im Osten, in der Wichmannstraße im Norden und in der Landgrafenstraße im Westen.

#### Beurteilungsgrundlagen und Vorgehen der durchgeführten Untersuchung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Hochhausbebauung auf die Verschattung angrenzender Gebäude wurde deshalb eine Besonnungsstudie erstellt und durch eine rechtliche Einschätzung flankiert, die in die Bewertung im Rahmen der Studie eingeflossen ist.

In der Besonnungsstudie des Büros Müller BBM wurden zusätzliche Verschattungen durch den neu geplanten Gebäudekomplex auf die umliegende Nachbarbebauung untersucht, quantifiziert und bewertet. Die Gebäudefassaden wurden dabei zunächst idealisiert als Ganzes betrachtet (Grobanalyse 12/2019), um die hinsichtlich der Besonnung kritischen Fassadenbereiche zu identifizieren. Für die Wohngebäude in der Wichmannstraße 23 und 24-28 wurden die Besonnungsverhältnisse der Südfassade im Rahmen einer ergänzenden Feinanalyse nachfolgend nochmals detaillierter betrachtet und die Untersuchungsergebnisse in die Besonnungsstudie integriert. Diese liegt aktuell mit Stand Oktober 2020 vor.

Als Bewertungsmaßstab für die Verschattung wird die DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) zugrunde gelegt, die allgemeine Anforderungen und Empfehlungen zur Besonnung enthält. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die DIN 5034-1 weder verbindlich ist, noch baurechtlich als Technische Baubestimmung eingeführt wurde.

Sie enthält vielmehr nur unverbindliche Empfehlungen zu den Mindestanforderungen an die Besonnung von Wohnungen an zwei vorgegebenen Stichtagen: Am Stichtag 21. März bzw. 23. September (= Tag- und Nachtgleiche) soll die mögliche Besonnungsdauer 4 Stunden am Tag betragen und am 17. Januar (= Referenztag für Wintermonate) ist eine Besonnungsdauer von mindestens einer Stunde anzustreben. Diese Werte „sollten“ in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung erreicht werden.

Insbesondere der Beurteilungszeitpunkt „17. Januar“ ist vor dem Hintergrund der neueren DIN EN 17037 – welche lediglich die Beurteilung anhand eines Stichtages zwischen dem 1. Februar und dem 21. März empfiehlt – kritisch zu hinterfragen. Hinzu kommt, dass die Empfehlungen der DIN 5034-1 lediglich für Wohnungen gelten und nicht für andere Nutzungsarten wie Büroräume u.ä. Ausschlaggebend ist für sie eine ausreichende Tagesbeleuchtung, während eine direkte Besonnung aufgrund der Blendwirkung teilweise sogar als störend empfunden wird.

Bei der einzelfallbezogenen Bewertung der Besonnungssituation ist insofern auch die Art der Nutzung in angrenzenden Gebäuden zu berücksichtigen. Dies betrifft v. a. das an die ge-

plante Bebauung angrenzende Bürogebäude Schillstraße 9 und 10 (Süd- und Westfassade zum Innenhof) sowie das Hotel in der Landgrafenstraße 4 (Ostfassade zum Innenhof), welche teilweise stark von einer zusätzlichen Verschattung betroffen sind.

Im Rahmen der Besonnungsstudie wurde mithilfe eines erstellten 3-D-Modells der Schattenwurf für die Stichtage 17. Januar (8 – 15 Uhr) und 21. März (7 – 15 Uhr) jeweils für die Bestandssituation und den Planungsstand mit Neubau simuliert und das Ergebnis stundenweise dargestellt. Neben den Gebäuden wurden auch Bäume als schattenwerfende Elemente bei der Untersuchung berücksichtigt.

Außerdem erstreckt sich der betrachtete Untersuchungsraum über den Baublock zwischen Kurfürstenstraße, Landgrafenstraße, Wichmannstraße und Schillstraße hinaus auch auf weitere potenziell betroffene Gebäudefassaden in angrenzenden Bereichen.

### Simulationsergebnisse und Bewertung

Die Simulationen und Berechnungen zeigen, dass der geplante Neubau grundsätzlich zu einer gegenüber der Bestandssituation zusätzlichen Verschattung führt. Die Mindestbesonnungsdauer der betrachteten Fassaden ist jedoch bereits in der Bestandssituation abschnittsweise geringer als 1 Stunde am Tag am 17. Januar bzw. 4 Stunden am Tag am 21. März und somit gemäß DIN 5034 als zu gering besonnt zu bewerten.

#### Stichtag 17. Januar:

Im Winter (Stichtag 17. Januar) werden die zum Blockinnenbereich ausgerichteten Ost- und Südfassaden durch den geplanten Neubau am stärksten verschattet. Das Wohngebäude Landgrafenstraße 5+6 wird vom Schattenwurf des Hochhauses in den Vormittagsstunden zwischen 10 und 12 Uhr erfasst; dort steigt der Anteil der gemäß DIN 5034 zu gering besonnten Fassadenfläche (< 1 Stunde) um 34%. Beim angrenzenden Wohngebäude Wichmannstraße 23 wirkt sich die zusätzliche Verschattung über Mittag aus und führt zu einer Steigerung der nicht DIN-konform besonnten Fassadenfläche um 12%. Davon betroffen ist vor allem das Erdgeschoss mit ca. 4 Fenstern und voraussichtlich eine Wohnung im 1. Obergeschoss. Ab dem 2. Obergeschoss wird weiterhin eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034 gewährleistet.

Das Wohngebäude Wichmannstraße 24-28 ist ebenfalls über Mittag (12 – 14 Uhr) vom Schattenwurf des Hochhauses betroffen und der Anteil der gemäß DIN zu gering besonnten Fassadenfläche steigt um 38%. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung im Erdgeschoss als „Luftgeschoss“ ausgebildet ist und sich dort keine Wohnungen befinden. Insofern ist der angegebene prozentuale Anteil der zu gering besonnten Fassadenfläche zu relativieren. Im Bestand sind nur einzelne Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss weniger als eine Stunde am Tag besonnt, mit der Neubebauung verschlechtert sich die Situation vor allem für den zurückgesetzten östlichen Gebäudeteil, wo der Neubau alle Wohnungen vom 1. bis 7. Obergeschoss verschattet. Auch westlich davon werden weitere Wohnungen im 1. bis 5. Obergeschoss zukünftig weniger als 1 Stunde besonnt sein.

Zusätzliche Verschattungen ergeben sich auch für die Südfassade des Wohngebäudes Kurfürstenstraße 75, wo sich die zu gering besonnten Flächenanteile um 12% erhöhen (siehe auch II.3.5.2).

Die im Rahmen der Berechnungen ermittelte stärkste Zunahme der nicht DIN-konform besonnten Flächenanteile der Südfassade des Eckgebäudes Schillstraße 9 (kurzer Gebäudeflügel zur Wichmannstraße) um 44% ist insofern zu relativieren, als es sich um ein gewerblich genutztes Gebäude handelt. Gleiches gilt für die zum Blockinnenbereich ausgerichtete Außenwand des Gebäudes Schillstraße 10 (Westfassade), wo sich der Anteil der zu gering besonnten Fassadenfläche um 20% erhöht und für die Ostfassade des Hotels Landgrafenstraße 4 (Flächenanteil  $< 1 \text{ h} = + 5\%$ ).

Auswirkungen auf angrenzende Baublöcke bestehen lediglich in sehr geringem Umfang. So wird die Fassadenfläche mit einer Besonnungsdauer unter einer Stunde an einzelnen Gebäuden in der Landgrafenstraße und in der Wichmannstraße um 3 - 4% zunehmen. Die Mindestbesonnungsdauer der übrigen Gebäude (z.B. in der Kurfürstenstraße und der Schillstraße) wird in den Wintermonaten nicht beeinflusst.

Die Besonnungssituation am Stichtag 17. Januar ist für die wertende Gesamtbetrachtung – aus den bereits dargelegten Gründen – nur von untergeordneter Bedeutung.

#### Stichtag 21. März:

Zur Tag- und Nachtgleiche (21. März) sind die Besonnungsdauern aufgrund des höheren Sonnenstandes generell länger, weshalb für diesen Referenztag in der DIN 5034 eine Mindestbesonnung von 4 Stunden empfohlen wird.

Dem höheren Sonnenstand entsprechend, ist zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche der Einfluss des geplanten Neubaukomplexes auf die Besonnungssituation der zum Blockinnenbereich ausgerichteten Gebäudefassaden im Vergleich zum Wintertag meist geringer. Der wandernde Schattenwurf des Hochhauses erfasst in den Morgenstunden (bis 10 Uhr) vor allem die Ostfassaden der Gebäude Landgrafenstraße 3 und 4. Die Zunahme der zu gering besonnten Fassadenfläche fällt mit 25% bei dem stark vorbelasteten Wohngebäude Landgrafenstraße 3 sogar höher aus als am Stichtag 17. Januar, was jedoch allein der nahezu vollflächigen Verschattung dieser Fassade im Winter geschuldet ist. Beim angrenzenden Hotel (Landgrafenstraße 4) beträgt die Zunahme der nach DIN 5034 zu gering besonnten Fassadenfläche 16%. Die Wohngebäude Landgrafenstraße 5+6 und Wichmannstraße 23 werden nicht vom Schattenwurf des Neubaukomplexes erfasst und die Besonnungssituation verschlechtert sich nicht.

Über Mittag streift der Schattenwurf des Hochhauses am Stichtag 21. März dann die unteren Geschosse des Wohngebäudes Wichmannstraße 24-28. Dort wird eine Zunahme der gemäß DIN 5034 zu gering besonnten Flächenanteile um 28% prognostiziert, wobei wiederum der prozentuale Fassadenanteil im Hinblick auf das Luftgeschoss zu relativieren ist.

Außerdem ergab die ergänzende detaillierte Betrachtung, dass im Gebäude Wichmannstraße 24-28 alle Wohnungen auf der zum Blockinnenbereich ausgerichteten Südseite über vorgelagerte Loggien verfügen, so dass sich keine Fenster unmittelbar auf der simulierten Fas-

sadenebene befinden, sondern jeweils deutlich dahinter. Als Nachweisort für die Besonnung nach DIN 5034 gilt jedoch die Fenstermitte der einzelnen Aufenthaltsräume.

Dies führt vorliegend dazu, dass durch den verschattenden Einfluss der Loggien bei höherem Sonnenstand - unabhängig vom Neubauvorhaben - alle Fenster der betrachteten Wohnungen zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche nicht DIN-konform, also zu gering besonnt sind. Planungsbedingte Mehrverschattungen der Wohnräume sind insofern am untersuchten Stichtag 21. März nicht zu erwarten, sondern betreffen in erster Linie die vordere Fassadenfläche, d.h. die überwiegend massiven Brüstungen der Loggien. Inwieweit sich die Eigenverschattung auch auf die Loggien selbst auswirkt geht aus der Simulation nicht hervor.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Veränderung der Besonnungssituation an den zum Blockinnenbereich ausgerichteten Gebäudefassaden – nach interner Untersuchung der Gutachter – in den Sommermonaten (untersuchter Stichtag 21.06.) nicht zu erwarten ist.

Bei den gewerblich genutzten Gebäuden entlang der Schillstraße sind die zum Blockinnenbereich orientierten Fassaden aufgrund ihrer Ausrichtung und teilweise gegenseitiger Verschattung bereits im Bestand kaum besonnt. Während sich für das Eckgebäude Wichmannstraße/Schillstraße keine planungsbedingten Änderungen an dieser Situation ergeben, vergrößert sich der nicht DIN-konform besonnte Flächenanteil der zum Blockinnenbereich ausgerichteten Westfassade des Gebäudes Schillstraße 10 um 12% (siehe auch II.3.5.2).

Der Einfluss auf die Bebauung umliegender Baublöcke ist – mit einer Ausnahme – auch zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche als sehr gering einzustufen (max. 4 % mehr Fassadenfläche mit Besonnungsdauern unter 4 Stunden). Auf die Besonnungssituation der Ost- und Südfassade des Wohngebäudes Kurfürstenstraße 75 hat das Neubauvorhaben zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche ebenfalls keinen relevanten Einfluss. Beide Fassaden dort werden weiterhin vollflächig mindestens 4 Stunden besonnt.

Merkliche planungsbedingte Mehrverschattungen ergeben sich lediglich für die Westfassade des Gebäudes Schillstraße 8. Dort vergrößert sich der Anteil der zu gering besonnten Fassadenfläche um 17%. Allerdings wird das Gebäude gewerblich genutzt und weist eine hohe Vorbelastung auf, da bereits in der Bestandssituation mehr als 80% der Fassade unter 4 Stunden am Tag besonnt sind.

#### Zusammenfassende Beurteilung:

Im Ergebnis der durchgeführten Besonnungsstudie besteht ein Einfluss der geplanten Neubebauung vor allem für die zum Innenhof des Baublocks orientierten Süd- und Ostfassaden. Hier ist eine spürbare Reduktion der Besonnungsdauern zu erwarten, wobei es sich bei den betroffenen Fassaden teilweise um solche von Nichtwohngebäuden handelt und teilweise bereits Eigenverschattungen zur Unterschreitung DIN-konformer Besonnungsdauern führen.

In die wertende Gesamtbetrachtung ist vorliegend auch einzustellen, dass sich die Bestandsgebäude in innerstädtischer Lage mit entsprechender – teilweise erheblicher – Vorbelastung und reduzierter Schutzwürdigkeit befinden und durch den Bebauungsplan nur punktuell Abstandsflächenverkürzungen gegenüber den Regelungen der Berliner Bauordnung vorgenommen werden. Diese betreffen ausschließlich die beiden Grundstücke Schillstraße



10 und Kurfürstenstraße 75. Eine Einschätzung zur Zumutbarkeit der damit einhergehenden zusätzlichen Verschattung wurde bereits im Abschnitt II.3.5.2 vorgenommen. Auf diese Aussagen wird insoweit verwiesen.

Dem Aspekt zusätzlicher Verschattung infolge der geplanten Neubebauung stehen vorliegend städtebauliche Ziele von erheblichem Gewicht gegenüber. Die Umsetzung des in einem mehrstufigen Verfahren unter Einbindung der Bezirks- und Senatsverwaltungsebene erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes dient der städtebaulichen Aufwertung des gesamten Kreuzungsbereiches, der Schaffung von zusätzlichen Gewerbe- und Wohnflächen in gut erschlossener innerstädtischer Lage und der damit einhergehenden Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen bereits baulich in Anspruch genommener Flächen. Die gleichzeitig möglichen Entsiegelungsmaßnahmen unterstützen die Schaffung begrünter Freiflächen und entsprechen damit dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer klimafreundlichen, lebenswerten Quartiersentwicklung in der Berliner Innenstadt.

Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange, werden diese städtebaulichen Zielsetzungen stärker gewichtet als die Vermeidung zusätzlicher Verschattungen einzelner Wohnungen.

Auch nach Einschätzung der Gutachter stellt eine städtische Innenhofsituation oftmals einen kritischen Fall bezüglich der Besonnung dar, was auch die Erfahrungen anderer Bauvorhaben innerstädtischer Sanierungsprojekte und/oder Nachverdichtungen zeigen. Die gegenläufigen Anforderungen bezüglich Besonnung/Tageslicht und Städtebau können ihres Erachtens nicht in allen Bereichen vollumfänglich eingehalten werden, so dass Unterschreitungen der Empfehlungen DIN 5034 auch zumutbar sind.

Der Einfluss auf die Besonnung umliegende Baublöcke wird von den Gutachtern als sehr gering eingestuft und als zumutbar beurteilt.

### **III.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **III.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-83-1 VE wird im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (vgl. IV.1).

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE eine zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 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.

Wie nachfolgend dargelegt, sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans II-83-1 VE keine relevanten negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft oder Umwelt zu erwarten. Gegenüber der bestehenden vollflächigen Versiegelung durch bauliche Anlagen/Erschließungsflächen und dem geringen Vegetationsvolumen, ergeben sich infolge der Planung eher Verbesserungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

### **III.3.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Artenschutz**

#### Schutzgut Boden und Grundwasser

Die Böden des Plangebiets sind stark anthropogen beeinflusst und nicht als wertvoll anzusehen. Die im Geltungsbereich zulässige Versiegelung wird sich mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE gegenüber der Bestandssituation deutlich verringern. Derzeit ist das 2.940 m<sup>2</sup> große Grundstück quasi vollflächig durch Gebäude, Stellplatz- und Erschließungsflächen versiegelt und komplett unterbaut.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen insgesamt eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 2.400 m<sup>2</sup> zu. Diese Fläche umfasst neben den Gebäuden auch Tiefgaragenteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Fahrradabstellanlagen) sowie weitere Erschließungsflächen. Der Versiegelungsgrad reduziert sich damit auf knapp 0,82 und es wird ein mindestens 18% betragender Grundstücksanteil sichergestellt, der einen direkten Bodenanschluss erhält und weder über- noch unterbaut werden darf.

Die Abnahme der Bodenversiegelung ermöglicht eine vermehrte flächige Versickerung von Niederschlagswässern und begünstigt die Grundwasserneubildung. Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Art der Nutzung (Festsetzung eines Geschäfts- und Bürogebäudes sowie eines Wohngebäudes) nicht zu erwarten. Auch besteht für das Grundstück kein Altlastenverdacht, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers durch etwaige Mobilisierung von Schadstoffen ebenfalls nicht zu besorgen sind.

#### Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Umweltatlas Berlin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans – wie weite Teile der dicht bebauten Innenstadt – als Belastungsbereich mit einer ungünstigen bioklimatischen Funktion und einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und Verdichtungen dar. Der Plan intendiert bezogen auf die klimarelevante Versiegelung jedoch keine Nutzungsintensivierung und entspricht mit geplanten Vorgaben zur Begrünung und einem Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung auch den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Klima.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen sowie zur Erdüberdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragendächern ermöglichen zudem eine verbesserte Verdunstung von Wasser durch Vegetation und wirken sich positiv auf die klimatische Situation aus.

Die Lage des Plangebietes in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung wird durch die im Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung zulässiger Brennstoffe für die Beheizung der geplanten neuen Gebäude berücksichtigt.

Hinsichtlich der verkehrsbedingten Belastung mit Luftschadstoffen, wurde gutachterlich bestätigt, dass die Einhaltung der relevanten Grenzwerte (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) mit dem Neubauvorhaben nicht in Frage gestellt wird und zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Bezugs der neuen Büro- und Wohngebäude (2023/2024) auch die NO<sub>2</sub>-Belastung in der Schillstraße unkritisch sein wird.

### Biotopflächenfaktor

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE sind auch die Festsetzungen des Landschaftsplans II-L-11 aus dem Jahr 2006 zu berücksichtigen (vgl. I.3.3.2). Dieser trifft Vorgaben insbesondere zur Qualität von Außenanlagen in Bezug auf ihren Beitrag zum Naturhaushalt. Der hierzu festgesetzte Biotopflächenfaktor (BFF) – der auf den Baugrundstücken bei einer Neubebauung mindestens erreicht werden soll – ist ein quantitativer Kennwert, der das Verhältnis von naturhaushaltswirksamen Flächen zur gesamten Grundstücksfläche benennt. Dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer ökologischen Wertigkeit Anrechnungsfaktoren zugeordnet.

Für die Neubebauung des Vorhabengrundstücks gilt gemäß Landschaftsplans II-L-11 ein Ziel-Biotopflächenfaktor von 0,5.

Auch vom Umwelt- und Naturschutzamt Mitte wird eingeschätzt, dass dieser Wert vorliegend nicht realisierbar ist und auf den für kerngebietstypische Nutzungen generell vorgegebenen BFF von mindestens 0,3 verwiesen.

Die Ziele, die mit der Festsetzung des Biotopflächenfaktors verfolgt werden, nämlich eine Verbesserung der ökologischen Situation in den überwiegend durch Bebauung geprägten Gebieten vor allem durch Reduzierung der versiegelten Flächen und durch Begrünungsmaßnahmen, werden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren umfassend berücksichtigt.

Aus der nachfolgenden tabellarischen Darstellung wird deutlich, dass der Ziel-Biotopflächenfaktor des Landschaftsplans von 0,5 in Abwägung mit den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen für den Standort (überörtlich bedeutsamer Hochhausstandort) zwar nicht erreicht werden kann, aber deutlich über der Mindestvorgabe von 0,3 liegt.

Den Berechnungen der haushaltswirksamen Flächen liegt die vorhabenkonkrete Freiflächenplanung mit Stand März 2021 zugrunde. Eine Übersicht zum Biotopflächenfaktor wird als Anlage auch Bestandteil des Durchführungsvertrages. Demnach werden auf dem insgesamt 2.940 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück zzgl. Dachflächen des in den Straßenraum auskragenden Gebäudeteils naturhaushaltswirksame Flächen im Gesamtumfang von 1.176 m<sup>2</sup> bzw. Wertpunkten geschaffen. Dies entspricht einem Biotopflächenfaktor von 0,4.

Flächentyp	Anrechnungsfaktor je m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte (gerundet)
versiegelte Flächen	0,0	1.736 m <sup>2</sup>	0
Regenwasser- versickerung	0,2	863,4 m <sup>2</sup>	173
Halboffene Flächen	0,5	72,5 m <sup>2</sup>	36
Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss (>80 cm)	0,7	64,8 m <sup>2</sup>	45
Vegetationsflächen mit Bodenanschluss	1,0	333,4 m <sup>2</sup>	333
Extensive Dachbegrünung (Substratschicht 10 cm)	0,4	332,1 m <sup>2</sup>	133
Intensive Dachbegrünung (Substratschicht 30 cm)	0,8	569,1 m <sup>2</sup>	455
<b>Gesamtwertung</b>			<b>1.176</b>
<b>Biotopflächenfaktor</b> (naturhaushaltswirksame Fläche/Grundstücksfläche)			<b>0,4</b>

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Im Umweltatlas Berlin wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biotopwert (geringste Wertstufe = Biotopwert 0) zuerkannt. Gegenüber dem Bestand mit hohem Versiegelungsgrad und fehlenden Vegetationsflächen, wirken sich die geplanten Festsetzungen zur Begrünung aufgrund der damit verbundenen Erhöhung des Grünvolumens voraussichtlich positiv auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aus.

Eine relevante Beeinträchtigung von Artenschutzbelangen ist im Geltungsbereich nicht erkennbar. Die Lebensraumfunktion des Vorhabengrundstücks für die Tierwelt ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der eingeschränkten Ausstattung mit geeigneten Habitatstrukturen als sehr gering einzustufen. Ein mögliches Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten beschränkt sich nach Einschätzung eines Fachgutachters auf Fledermäuse und allgemein verbreitete Brutvogelarten.

Durch den Abriss der Gebäude und die Beseitigung von Gehölzbeständen gehen potenzielle Nistmöglichkeiten für Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler sowie potenzielle Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen verloren; konkrete Hinweise auf eine aktive Nutzung ergaben sich im Rahmen der durchgeführten Begutachtungen aber nicht.

Für den Entfall der potentiellen Quartiers- und Nistmöglichkeiten wurden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Den Empfehlungen des Fachgutachters folgend verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag 7 Mauerseglerkästen mit je drei Brutplätzen, 4 Nistkästen für Hausrotschwänze und 10

Quartiere für Fledermäuse zu schaffen. Außerdem wird vertraglich vorgegeben, dass die Vogel-Nistkästen in geringer Höhe (bis zu 5 m) in die Fassade integriert werden müssen.

Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur Berücksichtigung von Vogelschutzbelangen bei der Fassadengestaltung. Demnach sind Glasflächen so zu gestalten, dass Kollisionen mit Vögeln bestmöglich vermieden werden. Die Verpflichtung erstreckt auch auf ggf. notwendige Nachbesserungen (Durchführung weiterer Maßnahmen), für den Fall, dass sich nach Fertigstellung des Gebäudes dennoch ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Vogelschlag herausstellt.

Um eine Kollision mit den artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 BNatSchG zu vermeiden (Zugriffsverbote), wurden im Vorfeld der anstehenden Gebäudeabriss- und Baumfällmaßnahmen nochmalige Besatzkontrollen potenzieller Fledermausquartiere und Niststätten von Brutvögeln vorgenommen. Die fachgutachterliche Sichtung im März 2021 diente dazu, unbeabsichtigte Tötungen und Schädigungen von Individuen sowie Gelegen bei bauvorbereitenden Maßnahmen auszuschließen. Anzeichen einer aktiven Nutzung ergaben sich dabei nicht und die potentiellen Niststätten und Nischenquartiere wurden vorsorglich fachgerecht entfernt bzw. verschlossen.

Bei Umsetzung der benannten Ersatzmaßnahmen in Form von Ersatzquartieren und Nisthilfen im räumlich-funktionalen Zusammenhang und der Schutzmaßnahmen gegenüber Vogelschlag sowie den durch die Bebauungsplanfestsetzungen abgesicherten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestände der untersuchten Arten zu erwarten.

Der Eingriff ist damit in vollem Umfang zu kompensieren und es liegen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Verstöße, die dem Bebauungsplanverfahren entgegenstehen könnten, vor.

### **III.4 Verkehrliche Auswirkungen**

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

Aufgrund der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung ist gegenüber der Bestandssituation nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, da die Planung ähnliche Nutzungsstrukturen wie der vorhandene Gebäudekomplex aufweist und sich die Stellplatzanzahl (Bestand 87 Stellplätze – aktuelle Planung 69 Stellplätze) nicht erhöht. Überschlägige Berechnungen (ARGUS „Verkehrliche Kurzstellungnahme“, Oktober 2019) ermittelten auf der Grundlage einer maximalen Anzahl von 90 Stellplätzen (im Sinne einer worst-case-Betrachtung), motorisierte Quell- und Zielverkehre in einer Größenordnung von durchschnittlich 485 Fahrten pro Tag bzw. rund 70 Fahrten in der Morgenspitze und rund 40 Fahrten in der Nachmittagspitze.

Dieses Verkehrsaufkommen kann weiterhin problemlos über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Gleichzeitig ist absehbar, dass das künftige planungsbedingte Verkehrsaufkommen aufgrund der geringeren Stellplatzanzahl eher etwas niedriger ausfällt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über eine zweispurige Rampe erfolgen, so dass ohne Verzögerung in die Tiefgarage eingefahren werden kann. Die Lage der Zufahrt orientiert sich an der Bestandsüberfahrt in der Kurfürstenstraße und lässt Fahrbeziehungen in alle Richtungen zu. Von den Fachplanern wird eingeschätzt, „dass die Abwicklung der Verkehre an der TG-Anbindung sowie an den umliegenden Knotenpunkten weiterhin leistungsgerecht möglich ist und keine Veränderungen der Verkehrsqualität in umliegenden Straßen zu erwarten sind.“

Lieferverkehre sind vor allem in Form von Paket- und Kurierdiensten absehbar, da sich die gewerblichen Nutzungen im Wesentlichen auf Büroräume, ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandel und voraussichtlich einen Gastronomiebetrieb untergeordneter Größe beschränken. Größere Liefereinheiten (Palettenanlieferung) sind eher in geringem Umfang und nicht täglich zu erwarten. Zum Be- und Entladen steht in der Schillstraße eine vorhandene Lieferspurspur zur Verfügung, die sich aus Blickrichtung Norden von der Wichmannstraße bis kurz hinter die Grundstücksgrenze des Bauvorhabens erstreckt und das Be- und Entladen zeitlich unbeschränkt zulässt.

Über diese Lieferspurspur können Anlieferungsvorgänge – auch nach Ansicht der zuständigen Fachabteilung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – ausreichend abgewickelt werden. Anlieferungskonzepte auf dem Grundstück selbst (z.B. durch einen unterirdischen Ladehof) sind nach eingehender Prüfung wegen des enormen Flächenbedarfs nicht umsetzbar.

Auch die Belange der Verkehrsarten im Umweltverbund werden im Rahmen der Planung ausreichend berücksichtigt.

Der Standort ist bereits gut an den ÖPNV angeschlossen, für Fußgänger stehen ausreichend breite Gehwege und für Radfahrer sowohl in der Kurfürstenstraße als auch im Straßenzug Schillstraße – An der Urania Radverkehrsanlagen zur Verfügung.

Im Sinne des Mobilitätsgesetzes wird der Radverkehr im Rahmen des Bauvorhabens durch die Bereitstellung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl auf dem Baugrundstück gefördert. Geplant ist die Errichtung von rund 180 Fahrradstellplätzen, die zu etwa 2/3 im Gebäude (im Erdgeschoss und in den Untergeschossen) und zu etwa 1/3 im Außenbereich angeordnet werden sollen. Weitere Verbesserungen der Bedingungen für Radfahrende (z.B. durch die Anlage von fahrbahnbegleitenden Radstreifen statt Fahrradwegen) sind projektunabhängig in größerem Kontext zu prüfen und zu entscheiden.

### **III.5 Auswirkungen auf das Stadtbild und die Stadtstruktur**

Durch die Zulässigkeit eines mehr als 60 m hohen Hochhauses auf dem bisher mit einem fünf- bis siebengeschossigen Gebäude bebauten Grundstück, wird sich das Stadtbild am Standort zwar nachhaltig verändern, es ergeben sich aber keine Beeinträchtigungen für das betroffene Schutzgut.

Vielmehr bietet die geplante Neubebauung – zusammen mit den Planungen für die drei übrigen Eckbereiche der Kreuzung – die Chance, das bisher überwiegend durch die überdimensionierten Straßenräume geprägte städtebauliche Erscheinungsbild des Bereichs aufzuwerten und den Stadtraum hochbaulich und städtebaulich neu zu definieren.

Die Anordnung zusätzlicher Höhendominanten ist aus dem urbanen Betrachtungsraum abgeleitet und vermittelt zwischen den Hochhausstandorten der City West und den östlich des Standortes gelegenen Blockrandtypologien.

Beeinträchtigungen bestehender Sichtbeziehungen – auch zu vorhandenen Denkmälern in der Umgebung des Plangebietes – sind nicht erkennbar.

### **III.6 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und weitere Folgeeinrichtungen**

Die aus der festgesetzten Wohnnutzung resultierenden Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen (vor allem Kita- und Schulplätze, öffentliche Spielplätze) sind so gering, dass eine Bereitstellung des entsprechenden Platzangebotes durch bestehende Einrichtungen abgedeckt werden kann und muss.

Aufgrund des geringen Umfangs der Wohnnutzung (< 5.000 m<sup>2</sup>) kommen die Regelungen des „Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung“ vorliegend nicht zur Anwendung. Darüber hinaus befanden sich bereits 17 Wohnungen mit entsprechenden Wohnfolgebedarfen im Bestandsgebäude.

Forderungen nach Kostenbeteiligungen für Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur wären auch insofern nicht angemessen, als sich die Vorhabenträgerin gegenüber dem Bezirk bereits vertraglich verpflichtet, einen Anteil von rund 30% der künftigen Wohnfläche als förderfähige Wohnungen mit reduzierten Mietansätzen zu realisieren.

Bei der angestrebten Realisierung von 46 Wohnungen (BFG ca. 4.580 m<sup>2</sup>) entsteht ein rechnerischer Bedarf von 4-5 Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen und von 5 Plätzen an einer öffentlichen Grundschule.

Das Planungsgebiet liegt im Einschulungsbereich der Allegro-Grundschule.

Der rechnerische Bedarf an öffentlich nutzbarer Spielplatzfläche beläuft sich auf rund 90 m<sup>2</sup> für alle Wohnungen im Geltungsbereich (1 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche je Einwohner). Da der planerisch zugeordnete Versorgungsbereich 1101 (Versorgungseinheiten 1101 A und B), der sich vom Zoologischen Garten bis zur Schillstraße erstreckt, nicht über öffentliche Spielplätze verfügt, vergrößert sich das bestehende Defizit in dieser Versorgungseinheit planungsbedingt geringfügig (< 3%). Gleichzeitig grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an die Versorgungseinheit 103 A östlich der Schillstraße an, die mit fünf Spielplatzstandorten eine ausgesprochen gute Versorgungssituation aufweist und bezogen auf die dort ansässigen Kinder und Jugendlichen sogar über einen rechnerischen „Überschuss“ an Netto-Spielfläche verfügt. Insofern steht dieses gut fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbare Spielflächenangebot in der angrenzenden Versorgungseinheit 103 A den zuziehenden Kindern zur Verfügung, ohne dass eine akute Gefahr einer Übernutzung der Anlagen besteht.

Im Nahbereich des Planungsgebietes (< 350 m Radius) befinden sich zwei allgemeine Spielplätze in der Lützowstraße 61 – 63 (2.420 m<sup>2</sup>) und in der Maienstraße 1 (1.400 m<sup>2</sup>) sowie ein Kleinkinderspielplatz mit 230 m<sup>2</sup> Größe auf dem Lützowplatz. Zwei weitere allgemeine Spielplätze und ein Bolzplatz (Lützowstraße 43, Kurfürstenstraße 51 und Else-Lasker-Schüler Straße 8) sind bei einer Entfernung von rund 500 m Luftlinie ebenfalls noch gut erreichbar.

Nicht zuletzt ist zu berücksichtigen, dass der abgestimmte Wohnungsschlüssel im Plangebiet, der fast ausschließlich 1- und 2-Zimmerwohnungen vorsieht, keinen hohen Anteil an zuziehenden Familien mit älteren oder mehreren Kindern erwarten lässt. Kleinkinder und ihre Betreuungspersonen werden wiederum überwiegend die Spielangebote auf dem Grundstück selbst nutzen. Die privaten Spielflächenbedarfe werden – für alle neu entstehenden 46 Wohnungen – vollständig vor Ort abgedeckt.

### **III.7 Auswirkungen auf bestehende Radaranlagen**

Im Rahmen der Behörden-/Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wies das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr auf die Lage des Bauvorhabens im Einflussbereich der militärischen Radaranlage Tempelhof und nicht auszuschließende Störwirkungen hin.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten. Deshalb wurden im weiteren Bebauungsplanverfahren fachgutachterliche Einschätzungen zu den potentiellen Reflexions- und Verschattungseffekten der geplanten Bebauung insbesondere auf das militärische Luftverteidigungsradar LVR THF der Bundeswehr am Flughafen Tempelhof eingeholt und auch mögliche Auswirkungen auf die zivilen Radaranlagen in Tegel sowie Schönefeld-Nord untersucht.

Im Ergebnis seiner Untersuchungen kommt das Gutachterbüro NAVCOM Consult (Dr.-Ing. G. Greving, Februar 2021) zu der Einschätzung, dass die Errichtung des Baukomplexes wie geplant möglich ist, ohne den operationellen Betrieb der zivilen und militärischen Radar-Systeme wie auch der DVOR-Systeme zu gefährden.

Diese Einschätzung beruht zum einen auf dem zentralen Umstand, dass das geplante Bauvorhaben mit einer Entfernung von etwa 4,1 km deutlich außerhalb der offiziellen Schutzzone der Bundeswehr von 2,5 km für das Luftverteidigungsradar Tempelhof (LVR THF) liegt. Hinzu kommt, dass die beiden Antennen des LVR THF deutlich höher sind als die Oberkanten des geplanten Gebäudekomplexes und im näheren und weiteren Umfeld des Neubaustandortes eine geschlossene Bebauung und Vegetation besteht. Direkte Reflexionen und effektive Verschattungen können damit a priori ausgeschlossen werden.

Auch ist auf die generell problematische städtebauliche Lage der Luftverteidigungsanlage Tempelhof (innerstädtischer Standort, relativ geringe Höhe) hinzuweisen, wodurch alle vorhandenen und projektierten Hochhäuser im Innenstadtbereich eine potenzielle Störwirksamkeit entfalten.

Gleichzeitig ist der Radarbetrieb trotz einiger im Umfeld der Radaranlage Tempelhof bereits vorhandener, teils deutlich höherer und massiverer Hochhäuser offensichtlich möglich. Hier ist insbesondere das 89 m hohe Gebäude (ehem. Postbank) am Halleschen Ufer zu nennen, das bereits seit 1985 existiert und sogar innerhalb der 2,5 km-Schutzzone der Luftverteidigungsanlage Tempelhof liegt. Weitere noch höhere Gebäude, wie das im Bau befindliche Hochhaus EDGE (142 m) an der Warschauer Brücke, das Hotel ParkInn (125 m) am Alexanderplatz und der Bahntower (94 m) am Hauptbahnhof befinden sich in vergleichbarer Entfernung zur Radaranlage wie das geplante Bauvorhaben an der Kurfürstenstraße.



Aus den dargelegten Gründen ist eine ausreichende Radar-Verträglichkeit der Neubebauung gegeben und die Belange der Luftverteidigung werden angemessen berücksichtigt.

### **III.8 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange**

Die getroffenen Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Altersgruppen, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens und der sexuellen Ausrichtung sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen; eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenenengruppen ist nicht erkennbar.

### **III.9 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE ergeben sich weder Kosten für den Bezirkshaushalt noch personalwirtschaftliche Auswirkungen. Auch sind keine Kostenrisiken durch Entschädigungsforderungen oder Übernahmeverlangen bekannt.

Die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in einem Vertrag zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der dafür anfallenden Kosten.

## **IV VERFAHREN**

### **IV.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II-83-1 VE dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens zur Errichtung eines Gebäudeensembles mit Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen im Sinne der Nachverdichtung. Das Planungsgebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und wird bereits langjährig baulich genutzt.

Es wird eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und es werden keine Bebauungspläne in engem räumlichen, sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, durch die diese Größe überschritten würde.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz) bestehen nicht. Die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen zählt darüber hinaus nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht.

Weil 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.

Von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE dagegen kein Gebrauch gemacht.

### **IV.2 Antrag auf Verfahrenseinleitung und Mitteilung der Planungsabsicht**

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 23. November 2018 an das Bezirksamt Mitte, einen Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch gestellt und sich dazu bereit erklärt, die erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Die zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg wurden daraufhin mit Schreiben vom 3. Dezember 2018 gemäß § 5 AGBauGB von der Absicht unterrichtet, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg äußerte mit Schreiben vom 10. Dezember 2018 keine Bedenken.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte in ihrem Schreiben der Abteilung II C vom 21. Dezember 2018 ebenfalls mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, aber dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB (angrenzende übergeordnete Verkehrsverbindungen) berührt werden. Vom Landesdenkmalamt wurden zu beachtende Hinweise (Blickbeziehungen zu vorhandenen Denkmälern) gegeben.

Das Verfahren wird gemäß § 6 Abs. 2 i.V. mit § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt.

### **IV.3 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat am 19. Februar 2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE für die Grundstücke Kurfürstenstraße 72-74/ Schillstraße 11-12 im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten beschlossen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, zum Vorentwurf des Bebauungsplans II-83-1 VE die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird, am 1. März 2019 auf Seite 1407.

### **IV.4 Frühzeitige Beteiligungen**

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat am 23. April 2019 per E-Mail insgesamt 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 8 Fachämter des Bezirks Mitte über den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Dem Schreiben waren die Planzeichnung (einschließlich textlicher Festsetzungen) vom 31. Januar 2019 und die zugehörige Begründung (Stand April 2019) sowie das Zielkonzept der Bebauung beigelegt. Erste fachgutachterliche Aussagen zu Verkehr und Verkehrslärm wurden ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Im Anschreiben wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs erfolgt. Gleichzeitig wurde explizit auch um Hinweise zu Umweltaspekten gebeten.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 1. Juni 2019 gesetzt.

Daraufhin sind im Fachbereich Stadtplanung insgesamt 27 Stellungnahmen eingegangen. Darin wurde insbesondere zu den Themen Immissionsschutz, Arten- und Naturschutz, verkehrliche Belange, Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen, Niederschlagsentwässerung

sowie Gebäudeanordnung und Abstandsflächenverkürzungen Stellung genommen und Hinweise zum Leitungsbestand gegeben.

Bei den 12 Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, ist davon auszugehen, dass der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE erfolgte in der Zeit vom 13. Mai 2019 bis einschließlich 13. Juni 2019. Die öffentliche Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 10. Mai 2019.

Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit und eine schriftliche Stellungnahme eines eingetragenen Naturschutzvereins abgegeben.

#### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die geäußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Plangebiet und zum Vorhaben sind in die weitere Planung eingeflossen.

Im Ergebnis der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB aller Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben wurden, vor allem aber infolge des parallel zum Beteiligungsschritt durchgeführten Realisierungswettbewerbs, ergaben sich für das weitere Bebauungsverfahren folgende Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE:

#### Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen

- Einbeziehung des westlichen Gehwegbereichs der Schillstraße in den Geltungsbereich, um eine abschnittsweise Überbauung in den Obergeschossen zu ermöglichen.
- Anpassungen der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Bauhöhen entsprechend des aktualisierten Vorhabens (Siegerentwurf Realisierungswettbewerb)
- Modifizierung der textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Ergebnis der konkretisierten schalltechnischen Untersuchung.
- Modifizierung und Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen (numerische Vorgabe zur Dachbegrünung anstelle einer Verhältniszahl, ergänzende Vorgabe zu Baumpflanzungen)

Die Aussagen in der Begründung wurden entsprechend angepasst.

#### Ergänzungen der Begründung im Ergebnis fachlicher Untersuchungen und gutachterlicher Stellungnahmen

Die Aussagen und Ergebnisse zwischenzeitlich erstmalig erstellter oder weiterbearbeiteter fachlicher Untersuchungen und gutachterlicher Stellungnahmen wurden in der Begründung ergänzt.

- In einer verkehrlichen Stellungnahme wurde das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen aus Quell- und Zielverkehr überschlägig ermittelt und auf der Grundlage der überarbeiteten Tiefgaragenplanung eingeschätzt, dass die Verkehrsabwicklung leistungsgerecht möglich ist und sich keine Veränderungen der Verkehrsqualität ergeben. Darüber hinaus

- wurden Möglichkeiten der Anlieferung untersucht und mit den zuständigen Stellen auf Bezirks- und Senatsebene abgestimmt.
- Eine bereits im Vorfeld des Realisierungswettbewerbs erstellte schalltechnische Untersuchung wurde im Hinblick auf das präzierte Neubaukonzept angepasst und die zu erwartenden Verkehrslärmpegel erneut berechnet. Vor allem an den straßenseitigen Fassaden wurden deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte des Berliner Leitfadens sowie der DIN 18005-1 ermittelt. Die von den Fachgutachtern erarbeiteten Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.
  - Das geplante Vorhaben wurde durch einen Fachgutachter bezüglich der Belange der Lufthygiene – auch im Kontext der Anforderungen des Berliner Luftreinhalteplans – untersucht und beurteilt. Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass auch mit Umsetzung des Vorhabens die Einhaltung der jeweiligen Immissionswerte für die relevanten Luftschadstoffe zu erwarten ist.
  - Im Hinblick auf die bestehenden Einleitbeschränkungen von Niederschlagswasser in die Kanalisation wurde ein Grobkonzept für eine überwiegende Versickerung vor Ort erarbeitet.
  - Zur Beurteilung der Auswirkungen der Hochhausbebauung auf die Besonnungssituation angrenzender Gebäude wurde eine Verschattungsstudie erstellt und durch eine rechtliche Einschätzung flankiert. Für das von Abstandsflächenverkürzungen betroffene Grundstück Schillstraße 10 werden zusätzliche Verschattungen (20% größerer Fassadenanteil mit einer Besonnung unter 1 Stunde am Stichtag 17. Januar, 12% unter 4 Stunden zur Tag-/ Nachtgleiche) aufgrund der gewerblichen Nutzung als zumutbar eingestuft. Im Falle des unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzenden Wohngebäudes Kurfürstenstraße 75 wird die ermittelte zusätzliche Verschattung von Teilen der Südfassade aufgrund des geringen Umfangs und der zeitlichen Begrenzung ebenfalls als zumutbar angesehen. Dort wurde nur am Stichtag 17. Januar ein zusätzlicher Fassadenanteil (12%) mit einer Besonnung unter 1 Stunde ermittelt. Zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche ist die gesamte Fassade weiterhin mehr als 4 Stunden besonnt.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 4. Februar 2020 das Ergebnis der Auswertung und Abwägung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **IV.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15. Mai 2020 per E-Mail insgesamt 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 8 Fachämter des Bezirks Mitte über den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Dem Schreiben waren die Planzeichnung des Bebauungsplans (einschließlich textlicher Festsetzungen) und der inhaltlich identische Vorhaben- und Erschließungsplan, die zugehörige Begründung und die Projektpräsentation (jeweils Stand März 2020) beigefügt. Außerdem wurde im Anschreiben darauf hingewiesen, dass auf Wunsch weitere Unterlagen wie Fachgutachten oder der Durchführungsvertrag zugesandt werden.

Für die Abgabe der Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 18. Juni 2020 gesetzt.

Daraufhin sind im Fachbereich Stadtplanung insgesamt 27 Stellungnahmen eingegangen. Teilweise wurde darin auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme und ihre weitere Gültigkeit hingewiesen, teilweise wurde keine erneute Stellungnahme abgegeben. Bei den vier Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange, die sich weder im Rahmen der frühzeitigen noch der jetzigen Beteiligung geäußert haben, ist davon auszugehen, dass das Bebauungsplanverfahren II-83-1 VE die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt.

### Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

In den abgegebenen Stellungnahmen wurden insbesondere zu folgenden Themen bzw. Planungsaspekten Anregungen und Hinweise gegeben oder Bedenken geäußert:

#### *Immissionen:*

- Forderung nach Ergänzung schalltechnischer Untersuchungen zum Gewerbe- und Anlagenlärm vor allem hinsichtlich potenzieller Lärmkonflikte mit bestehenden haustechnischen Anlagen
- Forderung ergänzender Abwägungen zum Thema Lärmschutz (geringfügige Pegelüberschreitungen (0,1 dB(A)) an einem Bestandsgebäude außerhalb des Plangebietes)
- Hinweise zu den Aussagen in der lufthygienischen Stellungnahme und Forderung nach Einhaltung der Grenzwerte für Luftschadstoffe

#### *Verkehr / technische Infrastruktur:*

- Anregung zur vertiefenden verkehrlichen Untersuchung unter Einbeziehung aller Verkehrsarten sowie unter dem Aspekt einer Stärkung des Verkehrsverbundes
- Kritik am Anlieferungskonzept
- Hinweise zu bauordnungsrechtlich erforderlichen Radabstellanlagen
- Hinweise zur angestrebten Verlegung der überörtlichen Fernwärmeleitung

#### *Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes:*

- Bedenken gegen absehbare radartechnische Verschattungen der Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof und Empfehlung einer signaturtechnischen Begutachtung

#### *Hochhausleitbild:*

- Hinweis auf den im Februar 2020 erfolgten Beschluss des Hochhausleitbildes
- Anregung zur verbindlichen Sicherung einer öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzung
- Anregung zur vertraglichen Verankerung der Prinzipien Nachhaltigkeit und Klimaschutz

#### *Überbaubare Grundstücksflächen:*

- Hinweise zur Auskragung des Baukörpers in das öffentliche Straßenland und zur Erstreckung von Abstandsflächen über die Straßenmitte
- Hinweise zur höhenmäßigen Einbindung der Gebäude und der Tiefgarage

#### *Begrünung, Regenwasserbewirtschaftung:*

- Hinweis auf bestehende Einleitbeschränkungen für Regenwasser und die Bewirtschaftung vor Ort
- Hinweise zur Dachbegrünung

*Sonstiges:*

- Bestätigung der Nichtanwendbarkeit des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung
- Hinweis auf Vorlagepflicht bei der Obersten Luftfahrtbehörde aufgrund der Gebäudehöhe (Prüfung gem. § 18a LuftVG – Anlagenschutz)
- Hinweise zu Regelungsbedarfen im Durchführungsvertrag

Vom Vermessungsamt des Bezirks Mitte gab es außerdem Hinweise zu redaktionellen Korrekturbedarfen der Planzeichnung (Eintragung Luftgeschoss, Anpassung Planlegende, Rechtschreibfehler u.ä.) sowie von einzelnen Behörden Hinweise zu redaktionellen Anpassungsbedarfen in der Begrünung.

Darüber hinaus gab es vor allem von den Leitungsträgern, der Berliner Feuerwehr, der Wasserbetriebe und der Straßenreinigung allgemeine Hinweise, die nicht für das Bebauungsplanverfahren sondern für die Ausführungsplanung relevant sind und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet wurden.

Ergebnis der Behörden-/TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB aller Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden, ergab sich keine Notwendigkeit zur Änderung der Planinhalte (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen). Die Planzeichnung musste jedoch infolge einer zwischenzeitlich vorgenommenen Neuvermessung des Grundstücks und daraus resultierender geringfügiger Verschiebungen der Baugrenzen neu erstellt werden. Dabei wurden auch kleinere redaktionelle Korrekturen auf der Grundlage von Hinweisen des Vermessungsamtes vorgenommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergaben sich daraus nicht.

Im Ergebnis einzelner Stellungnahmen wurden die Fachgutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen zum Schallschutz und zur Lufthygiene weiterqualifiziert. Außerdem wurden ergänzend eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und eine Bewertung der beiden zu fällenden Baumstandorte vorgenommen und mögliche radartechnische Auswirkungen der Hochhausbebauung, insbesondere auf die Luftverteidigungsanlage der Bundeswehr am Standort Tempelhof, untersucht.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 27. Oktober 2020 das Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Behörden-/TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## **IV.6 Erarbeitung der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB**

Aufgrund der weiteren Konkretisierung der hochbaulichen Entwürfe (Projektplanung) und diesbezüglichen verwaltungsinternen Abstimmungen ergaben sich für das weitere Bebauungsplanverfahren folgende geringfügige Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

### Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen

- Umstellung der bisher mit Bezug auf das Gehwegniveau festgesetzten Oberkanten auf Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) bei gleichbleibender absoluter Höhe.
- Modifizierung der Grünfestsetzungen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (geringfügige Reduzierung des Umfangs der Dachbegrünung bei gleichzeitiger Erhöhung der geforderten Begrünungsqualität, Pflanzverpflichtung für überwiegend kleinkronige Bäume)
- Entfall einer textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen infolge der bauaufsichtlichen Einführung der DIN 4109

Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Die Berechnung zum erreichbaren Biotopflächenfaktor (BFF) wurde auf der Grundlage der konkretisierten Projektplanung, der angepassten Grünfestsetzungen sowie aktueller (weiter ausdifferenzierter) Berechnungsmodalitäten der zuständigen Senatsverwaltung SenUVK zum BFF überarbeitet.

### Ergänzungen der Begründung im Ergebnis fachlicher Untersuchungen und gutachterlicher Stellungnahmen

Die Aussagen und Ergebnisse zwischenzeitlich erstmalig erstellter oder weiterqualifizierter fachlicher Untersuchungen und gutachterlicher Stellungnahmen werden in der Begründung ergänzt.

- Die gutachterliche Einschätzung zu den Belangen der Lufthygiene wurde im Hinblick auf das weiterentwickelte Planungskonzept angepasst und berücksichtigt auch die mittlerweile konkretisierte Zeitplanung hinsichtlich der Projektrealisierung. Auf der Grundlage der verfügbaren Prognosewerte von SenUVK wird eingeschätzt, dass die Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte für die verkehrsbedingten Luftschadstoffen NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> durch das Neubauvorhaben nicht in Frage gestellt wird.
- Das schalltechnische Gutachten wurde um Aussagen zum Gewerbelärm ergänzt. Im Ergebnis der weiteren Untersuchungen (vor allem zu bestehenden haustechnischen Anlagen der Nachbarbebauung) wird eingeschätzt, dass diesbezüglich keine planungsbedingten Immissionsschutzkonflikte im Sinne des BImSchG zu erwarten sind.
- Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung qualifiziert die bisherigen Begründungsaussagen zu Fledermaus- und Brutvogelvorkommen und erarbeitet Vorschläge zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen (Schaffung von Ersatzquartieren).
- Im Rahmen der Besonnungsstudie wurden die abschnittsweise von Mehrverschattungen



betroffenen Südfassaden der Gebäude in der Wichmannstraße näher betrachtet und dabei die Auswirkungen auf die Besonnung der dortigen Wohnungen zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche relativiert.

- Die radartechnischen Auswirkungen der Neubebauung auf die Luftverteidigungsanlage Tempelhof wurden durch einen Fachgutachter untersucht. Im Rahmen dieser (ersten) Analyse wurde eine planungsbedingte geringfügige Reichweitenreduktion für das Primärradar am Standort Tempelhof ermittelt. Die Ergebnisse dieses ersten Gutachtens konnten im weiteren Bebauungsplanverfahren durch eine weitere fachgutachterliche Einschätzung präzisiert und relativiert werden.

#### **IV.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die öffentliche Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16. November 2020 bis einschließlich 16. Dezember 2020 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Berlin Nr. 46 am 6. November 2020 auf Seite 5442. Zusätzlich erfolgte eine Ankündigung in der Tagespresse.

Aufgrund der Schutzauflagen im Rahmen der Corona-Pandemie wurden die Unterlagen vor Ort im Hotel Berlin, Lützowplatz 17, 10785 zur Einsichtnahme bereitgestellt und konnten darüber hinaus im Internet auf der Seite des Bezirksamtes und auf der stadtweiten Beteiligungsplattform „mein.berlin.de“ eingesehen werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind im Fachbereich Stadtplanung drei schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingegangen, darunter eine Stellungnahme eines Grundstücksnachbarn und eine Stellungnahme eines Naturschutzverbandes.

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat die vom Bebauungsplanverfahren berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirks Mitte über die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE informiert.

Aufgrund geringfügiger Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach Durchführung der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die die Grundzüge der Planung jedoch nicht berühren, wurden die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit gebeten.

Dazu wurden am 6. November 2020 sechs Fachbehörden und -ämter per E-Mail angeschrieben. Ihnen wurden neben dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Projektpräsentation auch wei-

tere für ihre Stellungnahme relevante Unterlagen wie Fachgutachten und/oder (einzelfallabhängig) der Durchführungsvertrag im Entwurfsstand zugesandt.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 16. Dezember 2020 gesetzt.

Insgesamt sind im Fachbereich Stadtplanung 8 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und zwei Stellungnahmen bezirksinterner Fachämter eingegangen.

#### Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen und Ergebnis der Abwägung

Von der Bundeswehr wurden weiterhin Bedenken hinsichtlich einer planungsbedingten Radarverschattung erhoben.

Eine daraufhin ergänzend zum vorliegenden Gutachten eingeholte fachliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass die Errichtung des Baukomplexes wie geplant möglich ist, ohne den operationellen Betrieb der zivilen und militärischen Radar-Systeme wie auch der DVOR-Systeme zu gefährden.

Diese Einschätzung beruht zum einen auf dem zentralen Umstand, dass das geplante Bauvorhaben mit einer Entfernung von etwa 4,1 km deutlich außerhalb der offiziellen Schutzzone der Bundeswehr von 2,5 km für das Luftverteidigungsradar Tempelhof (LVR THF) liegt. Hinzu kommt, dass die beiden Antennen des LVR THF deutlich höher sind als die Oberkanten des geplanten Gebäudekomplexes und im näheren und weiteren Umfeld des Neubaustandes eine geschlossene Bebauung und Vegetation besteht. Direkte Reflexionen und effektive Verschattungen können damit nach Einschätzung der Gutachter a priori ausgeschlossen werden.

Damit ist eine ausreichende Radar-Verträglichkeit der Neubebauung gegeben und der Einspruch der Bundeswehr ist unberechtigt, da die Belange der Luftverteidigung angemessen berücksichtigt werden.

Die Aussagen zur Radarverträglichkeit des Neubauvorhabens wurden in Kapitel III.7 der Begründung („Auswirkungen auf bestehende Radaranlagen“) entsprechend modifiziert und ergänzt.

Ein Grundstücksnachbar äußerte Bedenken hinsichtlich der Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan – vor allem im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsmaß und die ausschließliche Büronutzung des Hochhauses.

Dem ist entgegenzuhalten, dass von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrfach die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestätigt wurde.

Das erhöhte Nutzungsmaß rechtfertigt sich vorliegend aus städtebaulichen Gründen und den besonderen Standortanforderungen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt durch die damit einhergehende kleinteilige Abweichung unberührt und im Gesamtgefüge wird der Charakter einer gemischten Baufläche mit mittlerer Nutzungsintensität weiterhin gewahrt.

Die Begründung wurde um weitere Aussagen zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP ergänzt.

Außerdem befürchtet der Grundstücksnachbar in der Folge zusätzlicher Verschattungen durch das Vorhaben Nutzungseinschränkungen, da eine (seiner Auffassung nach) an sich zulässige Wohnnutzung dann nicht mehr möglich sei und es dadurch zu einem Wertverlust seines Grundstücks komme.

Es bestehen allerdings bereits Zweifel daran, ob es sich bei der geltend gemachten Nutzungseinschränkung um einen für die Abwägung relevanten privaten Belang handelt, da eine Wohnnutzung des Nachbargrundstücks nach geltendem Planungsrecht (festgesetztes Kerngebiet im Bebauungsplan II-22 von 1973) nicht allgemein zulässig ist. Selbst eine Genehmigung im Ausnahmetatbestand erscheint ausgeschlossen, da im Geltungsbereich des B-Plans II-22 bereits Wohnungen vorhanden sind und eine weitere Wohnnutzung nicht mit der Eigenart des Baugebietes vereinbar wäre.

Auch der Vorwurf, dass infolge planungsbedingter Mehrverschattung die Möglichkeit einer Umnutzung zu Wohnraum verhindert werde, ist nicht zutreffend. Bereits in der gegenwärtigen Bestandssituation sind die vom Schattenwurf der geplanten Neubebauung betroffenen Gebäudefassaden auf dem Nachbargrundstück erheblich durch Verschattung vorbelastet und die Aussichten darauf, dass die Besonnungsverhältnisse als ausreichend für eine Wohnnutzung angesehen werden, stellen sich vor und nach Erlass des Bebauungsplans bzw. der Realisierung des Vorhabens als vergleichbar dar.

Die vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte sowie von einem Naturschutzverband vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Natur- und Artenschutz waren und werden im Bebauungsplan und in der Projektplanung bereits umfangreich berücksichtigt. Weitergehenden Anforderungen konnte durch Modifizierungen und ggf. Ergänzungen im Durchführungsvertrag Rechnung getragen werden, ohne dass eine Anpassung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich war.

#### Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der erneuten eingeschränkten Behörden-/TÖB-Beteiligung

Im Ergebnis der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB aller abgegebenen Stellungnahmen, ergab sich keine Notwendigkeit zur Änderung der Planinhalte (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen).

Die Begründung wurde inhaltlich fortgeschrieben und insbesondere um Aussagen zur Radarverträglichkeit des Bauvorhabens (Belange der Landesverteidigung), zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan und zu Aspekten der Naturschutz- und Umweltverträglichkeit ergänzt.

Die Inhalte des Durchführungsvertrages wurden in einzelnen Punkten präzisiert und ergänzt und der Vertragsentwurf mit allen Beteiligten endgültig abgestimmt.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 18. März 2021 das Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten eingeschränkten Behörden-/TÖB-Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

## **IV.8 Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Am 7. April 2021 wurde der vorhabenbezogenen Bebauungsplan II-83-1 VE der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit den erforderlichen Unterlagen (gemäß AV Anzeigeverfahren) zur rechtlichen Überprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB angezeigt.

Mit Schreiben vom 18. Juni 2021 wurden einzelne Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Abt. II C vorgebracht.

Die redaktionellen zeichnerischen und textlichen Anpassungen wurden mittels Deckblatt vom 21. Juni 2021 in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und die überarbeiteten und ergänzten Unterlagen wurden erneut zur Anzeige bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gebracht.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Anpassungen (ohne Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans II-83-1 VE), war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder einzelner Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

## **IV.9 Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung und Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16. September 2021 (Drucksache Nr. ) die Rechtsverordnung und das Bezirksamt am (Bezirksamtsbeschlussnr. ) die Festsetzung vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die Rechtsverordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt vom Seite veröffentlicht.

## V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Berlin, 30.08.2021

Ephraim Gothe  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

## **ANHANG: Abwägungstabellen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB**