

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

FB Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan 4-62

für das Gelände zwischen der Spree, Hannah-Karminski-Straße, Gutenbergstraße und Margarete-Kühn-Straße sowie für einen Abschnitt der Margarete-Kühn-Straße und dessen Anbindung an den Uferweg südlich der Spree

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

vom 7. September 2016

einschließlich Deckblatt vom 13. Mai 2019

in der Fassung der

Neuausfertigung vom 13. Mai 2019

mit eingearbeitetem Deckblatt vom 13. Mai 2019

einer redaktionellen Änderung vom 3. Dezember 2019

dem 2. Deckblatt vom 3. November 2020

und dem 3. Deckblatt vom 2. August 2021

Inhalt

A.	BEGRÜNDUNG.....	4
I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	4
2	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	5
2.4	Geltendes Planungsrecht	6
2.5	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur	6
2.6	Denkmalschutz	7
2.7	Baugrund und Altlasten	7
3	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Landschaftsprogramm	9
3.4	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	11
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	12
3.6	Bereichsentwicklungsplanung (BEP).....	13
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	13
3.8	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	14
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	14
II	Planinhalt und Abwägung.....	16
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	16
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	17
3	Begründung der Festsetzungen	18
3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
3.3	Bauweise	25
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	25
3.5	Abstandsflächen	25
3.6	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	26
3.7	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	26
3.8	Begrünungsfestsetzungen	27
3.9	Öffentliche Grünflächen	28
3.10	Luftreinhaltung / Geruch	28
3.11	Artenschutz.....	31
3.12	Regenwasserbewirtschaftung	32
3.13	Brandschutz.....	32
3.14	Lärmschutz	33

3.15	Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung	37
3.16	Uferbefestigung	39
3.17	Beschränkung von Werbeanlagen	39
3.18	Außerkraftsetzen bestehender Rechtsvorschriften	40
3.19	Berücksichtigung übergeordneter Planungen und Programme	40
3.20	Regelungen des städtebaulichen Vertrags.....	41
4	Flächenbilanz	41
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	42
III	Auswirkungen der Planung	42
1	Auswirkungen auf die Umwelt	42
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	43
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	43
4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	44
5	Belange des Gender Mainstreaming	46
IV	Verfahren	46
1	Verfahrensart	46
2	Verfahrensschritte	48
2.1	Mitteilung der Planungsabsicht.....	48
2.2	Aufstellungsbeschluss	48
2.3	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.....	49
2.4	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	49
2.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	51
2.6	Änderungsbeschluss	53
2.7	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	53
2.8	Beschluss über den Inhalt des Bebauungsplans	60
2.9	Rechtsprüfung: Stellungnahme von SenSW II C 33	60
2.10	Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit.....	67
2.11	BA-Beschluss gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB.....	67
2.12	Erneute Rechtsprüfung: Stellungnahme von SenSW II C 33.....	67
2.13	Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	68
2.14	Erneute Rechtsprüfung: Stellungnahme von SenSW II C 33.....	68
2.15	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung	68
3	Überleitungsvorschrift	68
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	69

A. BEGRÜNDUNG

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die sogenannte 'Charlottenburger Spreestadt' in dem Gebiet zwischen der Spree, Franklinstraße, Landwehrkanal und Englischen Straße hat sich seit den 1990er Jahren von einem innerstädtischen Industriestandort zu einem Gewerbe- und Wohnstandort entwickelt. Nutzungen wie die Mercedes Benz-Niederlassung oder die bauliche Entwicklung auf dem Gelände der Königlichen-Porzellan-Manufaktur (KPM) im Südosten prägten den Strukturwandel der 'Charlottenburger Spreestadt' über die Gebietsgrenzen hinweg. Die charakteristische Erschließungsstruktur mit der Gutenbergstraße als Erschließungsrückgrat wurde ab dem Jahr 2000 realisiert. Grundlage für die baulichen Entwicklungen waren insbesondere eine Rahmenplanung (1995) sowie verschiedene fortgeschriebene städtebauliche Konzeptionen und deren zwischenzeitliche planungsrechtliche Sicherung durch Bebauungspläne.

Im Zuge der Bebauungsplanfortschreibung wurden nach der Trägerbeteiligung die Flächen des einstigen Bebauungsplans VII-272 in separate Bebauungspläne geteilt, um eine kurzfristige bauliche Entwicklung von Teilbereichen ermöglichen zu können. Das Bebauungsplanverfahren 4-62 geht aus dem eingestellten Bebauungsplanverfahren VII-272bb hervor. Die Verfahrensdauer des letztgenannten Bebauungsplans betrug zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 4-62 bereits 14 Jahre. Der letzte durchgeführte Verfahrensschritt – öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB – lag 3 Jahre zurück. Zwischenzeitlich wurden verschiedene Projektentwürfe durch die Grundstückseigentümer verfolgt. Ende 2013 ist das Areal veräußert worden. Aufgrund der erforderlichen Wiederholung von Verfahrensschritten und der geänderten Gesetzesgrundlage wurde eine Einstellung des bisherigen Verfahrens bei gleichzeitiger Aufstellung des neuen Verfahrens 4-62 mit geringfügig reduziertem Geltungsbereich entlang der Hannah-Karminski-Straße (Grenze nur noch bis zur Straßenmitte) beschlossen.

Eine Erweiterung des Geltungsbereichs unter Beibehaltung des Bebauungsplantitels erfolgte jedoch im weiteren Verlauf des Verfahrens nach der Behördenbeteiligung (Festsetzung einer erweiterten Grünfläche im Norden).

Der Bebauungsplan 4-62 ordnet die Flächen im Geltungsbereich neu und schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von Vorhaben mit typischen Nutzungen eines urbanen Gebiets (Mischung aus Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören). Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Straßenflächen (teilweise mit besonderer Zweckbestimmung), des öffentlichen Ufergrünzugs sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastender Flächen (Stadtplatz). Vor dem Hintergrund der angestrebten engen Verzahnung von wohnverträglichen, gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen sowie der Einfügung des Areals in ein gewerblich bzw. gemischt genutztes Umfeld, ist die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-62 liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutz-

barmachung von Flächen und der Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes wird die Schaffung von Wohnraum und Geschäftsflächen ermöglicht. Damit stellt der Bebauungsplanentwurf eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13 a Abs. 1 BauGB dar.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Ortsteils Charlottenburg im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Auf gesamtstädtischer Ebene hat es eine sehr zentrale Lage mit kurzen Entfernungen zur City West und zum Universitäts-Campus. Auch die Parkanlage des Großen Tiergartens liegt in räumlicher Nähe. Die Blöcke des Plangebietes sind durch das ab dem Jahr 2000 neugeschaffene strukturierende Erschließungsnetz sowie die uferbegleitende Grünfläche gut in den Stadtraum integriert und erschlossen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet umfasst zwei Baublöcke zwischen der Spree im Nordosten, der Gutenbergstraße im Südwesten, der Margarete-Kühn-Straße im Nordwesten und der Hannah-Karminski-Straße im Südosten sowie angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 2,4 ha.

Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 6:

- 388, 389, 394, 398, 404, 405, 409, 410 (Grünanlage)
- 291 (teilweise), 382 (teilweise), 384, 386, 392 (teilweise), 395 (teilweise), 397 (Straßenverkehrsfläche)
- 387, 393, 396, 408 (geplante Baugebiete).

Die Flurstücke 387, 393, 396 und 408 befinden sich im Privateigentum. Die übrigen Flurstücke umfassen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die öffentliche Grünanlage / den Uferweg entlang der Spree und befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Beide Blöcke des Plangebiets sind unbebaut und werden temporär als Stellplatzflächen genutzt. Der Versiegelungsgrad ist hoch.

Seit dem 19. Jahrhundert war die 'Spreestadt Charlottenburg' stark industriell geprägt. Gewerbliche Nutzungsschwerpunkte im Umfeld sind heute u. a. große Zentralen der Automobilbranche und Bürogebäude. Im südwestlich angrenzenden Block befinden sich ein Produktionsstandort für Kosmetikartikel sowie Geschosswohnungsbauten (ehemalige Werkwohnungen der KPM).

Der östlich benachbarte Block zur Spree befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-60, der ebenfalls die Umstrukturierung festgesetzter Industriegebiete zum Ziel hat. Im Bestand befinden sich Gewerbebaufragmente, teilweise instandgesetzt, sowie im Bau befindliche Büro- und Geschäftsbauten. Das Grundstück Gutenbergstraße 8-10 ist unbebaut.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans 4-62 entsteht ein neuer Wohnschwerpunkt an der Spree.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Baunutzungsplan

In den westlichen Bezirken Berlins gilt der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (beschlossen am 22.06.1960, ABl. von Berlin 1961, S. 742) im Zusammenhang mit den fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21.11.1958 (BO 58) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Der Baunutzungsplan ist der verbindliche planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben, solange kein anderweitiges verbindliches Planungsrecht gegeben ist. Der Baunutzungsplan bildet für den westlichen Teil des Geltungsbereichs westlich der Otto-Dibelius-Straße die planungsrechtliche Grundlage. Diese Flächen setzt der übergeleitete Baunutzungsplan als reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe 6 fest. Zulässige Nutzungen sind dort gemäß der Bauordnung 1958 insbesondere:

- gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonderen nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Für das reine Arbeitsgebiet ist gemäß Baunutzungsplan und § 7 BO 58 als Nutzungsmaß innerhalb der Baustufe 6 eine Baumassenzahl von 8,4 sowie der Faktor der möglichen bebaubaren Fläche mit 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus gilt die geschlossene Bauweise.

Für den Bereich östlich der Otto-Dibelius-Straße wurde der Baunutzungsplan durch den Bebauungsplan VII-97 überplant.

Bebauungsplan VII-97

Für den Bereich östlich der Otto-Dibelius-Straße gilt aktuell der Bebauungsplan VII-97 (Verordnung vom 9. Juli 1971 GVBl. S. 1230-1235). Im Bebauungsplan VII-97 ist ein Industriegebiet gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung 1968 mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 9,0 sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt. Entlang der Spree ist darüber hinaus ein 10,00 m breiter Streifen als nicht überbaubare, private Grünfläche festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 wurden für den Baunutzungsplan sowie den Bebauungsplan VII-97 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.

2.5 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Mit dem im Jahr 2000 erfolgten Ausbau des Straßennetzes (Gutenbergstraße, Margarete-Kühn-Straße, Otto-Dibelius-Straße und Hannah-Karminski-Straße) ist die kleinräumige Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung wie auch der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert.

Über diese Straßen ist auch eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Marchstraße / Franklinstraße, Straße des 17. Juni) gegeben.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut. Die U-Bahn-Station Ernst-Reuter-Platz liegt rund 1.000 m, die S-Bahn-Station Tiergarten rund 600 m entfernt. In der Marchstraße/Einsteinufer und Bachstraße verlaufen Buslinien. Die nahe Straße des 17. Juni ist zudem ein wichtiger, vielbefahrener Teil des übergeordneten Radwegenetzes in Berlin.

2.6 Denkmalschutz

Die Fläche des Plangebiets enthält keine Denkmale. Auch sind aktuell keine Bodendenkmale bekannt. Im Umfeld des Plangebietes sind das Bürogebäude Salzufer 6-8 (ehemals Telephon-Apparat-Fabrik E. Zwietusch & Co aus den Jahren 1925 und 1926 sowie das Verwaltungs- und Fabrikationsgebäude der Firma Alfred Heyn von 1955 (heute Beiersdorf AG) denkmalgeschützt. Zum Plangebiet besteht kein unmittelbarer räumlicher Bezug, so dass eine Beeinträchtigung der Denkmale durch die vorgesehenen Nutzungen im urbanen Gebiet zu erkennen ist.

2.7 Baugrund und Altlasten

Aufgrund der Nähe zur Spree (und dem Landwehrkanal) besteht im Geltungsbereich ein hoher Grundwasserstand. Dieser lag im Jahr 1995 bei ca. 30,70 m über NHN. Folglich kann von einem Grundwasserspiegel ausgegangen werden, der in etwa 3,00 m unter der derzeitigen Geländeoberkante (GOK) in Höhe der Gutenbergstraße liegt.

Gemäß Altlastenverdachtskataster ist das Plangebiet Teilfläche der Altlastenfläche mit der Katasternummer 1005. Im Jahr 2000 wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf der gesamten Fläche 1005 durchgeführt. Im Rahmen der bereits erfolgten Neubauvorhaben wurden Teile der Flächen südlich des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereichs) saniert. Im Bereich des Plangebiets liegt flächendeckend eine schadstoffhaltige Auffüllung aus Sand mit Bauschutt vor, die im Durchschnitt 2-3 m mächtig ist. Die gemessenen Kontaminationen von PAK (polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen), Schwermetallen, Arsen, MKW (mineralischen Kohlenwasserstoffen) und Phenolen sind teilweise erheblich bzw. sanierungsbedürftig. Außerdem wurden im Bereich eines ehemaligen Hafenbeckens in Höhe der heutigen Hannah-Karminski-Straße erhöhte Gehalte an TRI (Trichlorethen) in der Bodenluft analysiert. Im Grundwasser liegen ein lokaler Schaden an MKW und ein flächiger Arsen-Schaden vor. Der gesamte Bereich ist im Bebauungsplan als Altlast zu kennzeichnen. Die gemessenen Schadstoffe sind so erheblich, dass ein Sanierungsbedarf besteht. Vorbehaltlich der konkreten Planungen muss bei einer Entwicklung der Flächen für Wohnnutzung bei nicht versiegelten Flächen sichergestellt sein, dass durch den Kontakt Boden-Mensch keine Gefährdung entsteht. Der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser muss ebenfalls geprüft und die Nachlieferung von Schadstoffen aus der Aufschüttung in das Grundwasser unterbrochen werden. Dazu ist in der Regel ein Bodenaustausch der schadstoffhaltigen Auffüllung bis zum Grundwasseranschnitt, d.h. bis zu einer Tiefe von ca. 2,5- 3,0 m, erforderlich. Eine Quellensanierung im Grundwasser wird aufgrund der flächendeckenden Belastung als nicht zielführend und nicht verhältnismäßig angesehen.

Diese Kontaminationen stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht grundsätzlich in Frage. Die festgestellten Bodenverunreinigungen werden im Rahmen des nachgeordneten Zulassungsverfahrens beseitigt. Zu den notwen-

digen Sanierungsmaßnahmen haben sich die Grundstückseigentümer vertraglich verpflichtet. Die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen inklusive vorgelegter Bodenuntersuchungen (z.B. ein bodenchemisches Gutachten / Beprobung der Baugrundsohle) müssen mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt werden.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen sind alle Baugebiete als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in der Planzeichnung gekennzeichnet worden.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24) sowie im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) sind die Ziele der Raumordnung definiert. Folgende wesentliche Ziele sind für das Plangebiet relevant:

- Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar. Das damit verbundene Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 beinhaltet die Möglichkeit der Kommunen, auf die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsfläche selbstregulierend Einfluss zu nehmen.
- Grundsätze nach § 5 Abs. 2 und 3 LEPro sowie Grundsatz 4.1 LEP B-B: Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen, vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, Ausgewogenheit zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.
- Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung, Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern sowie von Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind.

Die Planungsabsicht lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen (siehe auch Kap. 'Berücksichtigung übergeordneter Planungen und Programme').

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-62 nahezu vollständig als gemischte Baufläche M2 dar. Dieser Bauflächentyp impliziert eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe mit einer mittleren Nutzungsintensität.

Diese Gemischte Baufläche M2 ist außerdem mit einer Kennzeichnung für schadstoffbelastete Böden versehen.

Ausgenommen von der Darstellung der gemischten Baufläche sind die Grünflächen entlang der Spree; diese werden als fortlaufende, uferbegleitende Grünfläche in symbolischer Breite (Ufergrünzug) dargestellt.

Das ermöglichte Nutzungsspektrum (Wohnen und Gewerbe im urbanen Gebiet, Grünfläche) ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (siehe auch Kap. 'Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan').

Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl.S.1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Die Anpassung an den Klimawandel ist ein wichtiger Schwerpunkt im LaPro. Für die vorliegende Planung kommt in Betracht, bioklimatisch belastete Stadträume zu entlasten sowie Kaltluftleitbahnen und -abflüsse zu erhalten.

Unter der Kategorie: 'Siedlungsgebiet / mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel' werden u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Biotop- und Artenschutz

Unter der Kategorie: 'Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen' werden u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna
- sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)

Landschaftsbild

Unter der Kategorie 'Städtisch geprägte Räume', 'Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen' werden u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche
- sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre)
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Erholung und Freiraumnutzung

Unter der Kategorie: 'Sonstige Siedlungsgebiete', 'Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren' werden u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Unter der Kategorie 'Ausgleichspotenzial' fällt der Geltungsbereich in die Darstellung 'Prioritäre Flächen und Maßnahmen'.

Das im Landschaftsprogramm definierte Freiraumsystem ist auch Grundlage für die vom Land Berlin festgelegten '20 grünen Hauptwege', deren wesentliche Aufgabe die Verknüpfung von Wohngebieten mit attraktiven Erholungsangeboten auf Wegen abseits vom Autoverkehr ist. Der abschnittsweise bereits realisierte Uferweg an der Spree ist Teil des grünen Hauptweges 'Spreeweg / Berliner Urstromtal'. Geplant ist, den Uferweg Richtung Westen wie auch Richtung Osten fortzusetzen.

Maßnahmen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan berücksichtigt Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sieht insbesondere folgende Maßnahmen im Sinne des LaPro vor:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Verbesserung der bioklimatischen Situation durch Entsiegelung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der StEP Wohnen 2030 (beschlossen am 20.08.2019) stellt für das Plangebiet in der Karte 'Räumliche Schwerpunkte' Wohnungsneubaustandorte dar.

Für die 'Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten' ist der Standort 'Spreestadt (westl. Hannah-Karminski-Str.)' mittelfristig für das Plangebiet prognostiziert. Der StEP Wohnen konstatiert einen sehr hohen Wohnungsneubau-Bedarf in den nächsten Jahren; hierfür müssen umfassend Flächenpotenziale entwickelt werden. Dabei folgt der StEP Wohnen 2030 dem Leitbild einer kompakten und gemischten Stadt, d.h., einer verdichteten, flächeneffizienten und urbanen Stadt der kurzen Wege, deren Quartiere sowohl funktional als auch sozial gemischt sind. Damit verbunden ist das Prinzip 'Innenentwicklung vor Außenerweiterung' mit der Einbindung in bestehende Stadtstrukturen und der Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat den StEP Zentren 2030 am 12. März 2019 beschlossen. In diesem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von jeglichen hierarchisch abgestuften Einzelhandelsstandorten (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteilzentrum). Die nächstgelegenen Zentren sind der Zentrumsbereich der City-West Zoo / Kurfürstendamm / Tauentzienstraße mit dem Teilbereich Wilmersdorfer Straße, der sich etwa 1,5 km südlich des Plangebietes u.a. entlang der Bismarckstraße / Kaiserdamm befindet. Das Stadtteilzentrum Turmstraße liegt rund 1 km nördlich des Plangebietes. In der Nähe befindet sich die Fachmarkttagglomeration Franklinstraße.

Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Ein über Grundlagenkarten hinausgehender StEP Ver- und Entsorgung existiert bisher noch nicht. Die Karten zeigen für das Plangebiet einen hinreichenden Ausbaustandard an Medien wie Wasser, Abwasser, Gas, Fernwärme und Elektroenergie.

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Im StEP Wirtschaft 2030 wird für das Plangebiet in der Karte ‚Räumliches Leitbild‘ folgendes angegeben:

- Entwicklung von "Zukunftsorten" zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft und
- Eignungsraum Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030

Im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 sind keine konkreten gebietsbezogenen Planungsziele verankert. Das Planungsgebiet ist dem Teilraum Innere Stadt zuzuordnen, für den folgende Handlungserfordernisse definiert wurden:

- Erarbeitung von Leitlinien für die Nutzung des öffentlichen Raums bei sich überlagernden Ansprüchen gemäß den Vorgaben des Mobilitätsgesetzes und Zielen des StEP MoVe
- Maßnahmen zur Erhöhung der (Aufenthalts-)Qualität des öffentlichen Raums

- Sicherstellung der Barrierefreiheit (gilt gesamtstädtisch)
- Angebotsausweitungen im ÖPNV
- Schaffung neuer Infrastrukturen des Rad- und Fußverkehrs
- neue Angebote und weitere Ansätze zur Reduzierung der Verkehrsfolgen
- Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung
- Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit

Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET

Der StEP Klima KONKRET ergänzt den Stadtentwicklungsplan Klima von 2011. Im Jahr 2011 wurde der StEP Klima vom Senat beschlossen und 2016 durch die Handreichung StEP Klima KONKRET fachlich vertieft.

Der StEP Klima KONKRET stellt sehr großräumig verschiedene klimabezogene Maßnahmen dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs, in dem die Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden sollen. Weiterhin gehört das Gebiet zu den Bereichen, in denen der Stauraum in der Mischkanalisation erweitert und optimal bewirtschaftet werden soll. Für die Spree wird als Ziel die Umsetzung bestehender und geplanter Gewässerentwicklungskonzepte formuliert. Das Gebiet ist dem Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung zugeordnet, das hinsichtlich der Verbesserung des Bioklimas einen prioritären Handlungsbedarf aufweist.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Planwerk 'Innere Stadt'

Das Plangebiet liegt innerhalb des Planwerks 'Innere Stadt', das vom Berliner Senat am 11. Januar 2011 beschlossen wurde. Es ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu berücksichtigen. Das Planwerk 'Innere Stadt' baut auf den Aussagen des früheren Planwerks 'Innenstadt' auf.

Mit dem Planwerk 'Innere Stadt' wird für den Bereich innerhalb des S-Bahnringes eine neue lokale Identität formuliert. In Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss werden bauliche und stadtgestalterische Maßnahmen überbezirklich vorformuliert sowie konzeptionelle Grundlagen für einen kommunikativen öffentlichen Raum geschaffen. Insofern ist das Planwerk ein Leitbild für die kompakte und durchmischte Innenstadt.

Im aktuellen Planwerk 'Innere Stadt' werden für den Geltungsbereich blockrandähnliche Strukturen aufgezeigt. Kleinere Blockränder fassen den Bereich entlang der Gutenbergstraße.

Parallel zur Spree verlaufen lineare Baustrukturen, die im baulichen Zusammenhang verschiedene Raum- und Platzcharaktere aufweisen. Die derzeitige Verkehrsstruktur ist als Bestand ebenso in das Planwerk 'Innere Stadt' aufgenommen worden.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für Berlin (2. Fortschreibung) wurde Mitte Juli 2019 verabschiedet und enthält gesamtstädtische sowie lokale Maßnahmenvorschläge zur Reduzierung von Schadstoffen. Die Maßnahmen fokussieren sich insbesondere auf den Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor insbesondere durch Feinstaub und Stickstoffoxide darstellt. In den letzten Jahren konnten u.a. durch die verbesserte Fahrzeugtechnik allgemein, die Einführung der Umweltzone, Filternachrüstungen bei Bussen, den Rückgang des MIV-Anteils, wie auch

durch zunehmend umweltfreundliche Heiztechniken bei Häusern erzielt werden. Wesentliche Maßnahmen mit Bezug auf das Bebauungsplangebiet sind u.a.

- eine stärkere Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches bei räumlichen Planungen auf Senats- und Bezirksebene,
- die Vermeidung von neuen Belastungsschwerpunkten im Rahmen von städtebaulichen Veränderungen (z.B. Vermeidung von 'Straßenschluchten'),
- die Erhöhung des Grünanteils in Straßenräumen,
- eine verkehrssparende Raumentwicklung (u.a. kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss),
- verbesserte Berücksichtigung der Belange der Luftreinhaltung bei der Behörden-beteiligung in Verfahren der Bauleitplanung.

Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 formuliert Strategien zur Minderung der Verkehrslärmbelastung. Im Fokus stehen dabei Strategien in Bezug zur Verkehrsorganisation und bei der verkehrlichen Infrastruktur, also in Bereichen, die durch das Land Berlin selbst steuerbar sind. Hierzu gehören u.a. folgende Themen für die im Lärmaktionsplan 2019-2023 einzelne Maßnahmen formuliert wurden:

- Fahrbahnoberflächen
- Zulässige Höchstgeschwindigkeiten
- Straßenraumgestaltung

Im Lärmaktionsplan 2019-2023 sind keine konkreten gebietsbezogenen Planungsziele verankert.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 die Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen. Im Entwurf des Nutzungskonzepts der BEP ist das Plangebiet als Kerngebiet mit hohem Wohnanteil dargestellt. Dem Grünraum entlang der Spree kommt als Fuß- und Radwegeverbindung außerhalb des Stadtraums eine hohe Bedeutung zu.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan VII-272ba

Das Verfahren für den Bebauungsplan VII-272ba (Blöcke südlich des Bebauungsplangebietes 4-62) wurde im Jahr 2006 abgeschlossen. Der Bebauungsplan VII-272ba setzt als Art der Nutzung drei Kerngebiete fest. Darüber hinaus kennzeichnen den Bebauungsplan eine maximale Gebäudeoberkante von 60,0 m über NHN (entspricht ca. 26 m Gebäudehöhe) und eine Abstufung des obersten Geschosses, die geschlossene Bauweise sowie die Festsetzung von zulässigen Geschossflächen.

Bebauungsplanentwurf 4-60

Für den östlich des Plangebiets gelegenen Block zwischen Hannah-Karminski-Straße, Spree, Englische Straße und Gutenbergstraße wurde am 28.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans 4-60 beschlossen, der ebenfalls eine Umstrukturierung festgesetzter Industriegebiete verfolgt. Im Rahmen der Prüfung zur Verfahrensart sowie im Kontext der Bewertung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen ist eine gemeinsame Betrachtung mit dem Bebauungsplanentwurf 4-62 erfolgt.

3.8 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 4-62 wurden die Erfordernisse nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der zwischen dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und den Grundstückseigentümer geschlossen wurde.

Am 28. August 2014 wurde das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung veröffentlicht. Eine erste Aktualisierung der Leitlinie erfolgte am 14. April 2015. Auf dieser Grundlage hat der Senat am 16. Juni 2015 den Bericht über die Einführung des Berliner Modells beschlossen. Das Berliner Modell wurde im November 2018 fortgeschrieben. Die damit verfolgten Ziele sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit dem Berliner Modell soll sichergestellt werden, dass ein Grundstückseigentümer – unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen – im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen.

Die im Berliner Modell vorgesehene Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum wurde mit Stichtag 1. Februar 2017 von 25 Prozent der entstehenden Wohneinheiten auf 30 Prozent der für Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche angehoben. Für Projekte, für die am Stichtag bereits eine abgestimmte unterzeichnete Grundzustimmung der Eigentümer / Investoren zum Berliner Modell vorlag, gilt eine Übergangsregelung. Bei diesen Projekten ist weiterhin die bisherige Quote maßgeblich, sofern der Abschluss der entsprechenden städtebaulichen Verträge bis zum 31. Juli 2018 erfolgte.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Städtebauliches Konzept

1995 wurde der Rahmenplan 'Spreestadt Charlottenburg' als verbindliches städtebauliches Leitbild für die 'Spreestadt Charlottenburg' erstellt. Wesentlicher Inhalt war insbesondere eine Zonierung der Nutzungen mit Gewerbe im Süden und einer Mischnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen entlang der Spree.

Bebauungsplanverfahren VII-272

Der einfache Bebauungsplanentwurf VII-272 sollte die im Rahmenplan dargestellten strukturellen Ziele insbesondere zur Verkehrserschließung, zur

Nutzungsart und den öffentlichen Grünflächen für das Gesamtgebiet planungsrechtlich sichern. Am 1. Juli 1997 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VII-272 von der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg gefasst, der das ca. 25 ha große Areal zwischen Franklinstraße und Englischer Straße umfasste. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine öffentliche Erörterungsveranstaltung fanden im August und September 1997 statt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde im Oktober 1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Juli und August 1998 statt.

Aufgrund der Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange konnten in der Folge Erschließungsverträge mit den Grundstückseigentümern geschlossen werden, die zur Realisierung der heutigen verkehrlichen Infrastruktur auf Basis des o. g. städtebaulichen Konzeptes geführt haben.

Zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung wurden für einzelne Teilbereiche aufbauend auf dem VII-272 qualifizierte Bebauungspläne eingeleitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-272 wurde in drei Bereiche aufgeteilt. Nach dem Teilungsbeschluss vom 12. Dezember 2000 sollte durch die Bebauungspläne VII-272a, VII-272b und VII-272c neues Planungsrecht geschaffen werden.

Hierauf aufbauend wurde 2000 ein weiterführendes städtebauliches Konzept erarbeitet. Die bauliche Struktur wurde in dem Konzept durch zwei in Richtung Spree geöffnete Blockrandbebauungen und entlang der Spree durch Einzelbaukörper, definiert.

Bebauungsplan VII-272b, Teilung in VII-272ba und VII-272bb

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-62 war im Jahr 2000 Teil des Bebauungsplans VII-272b. Nach Abschluss der Trägerbeteiligung im Juni 2001 für den Bebauungsplanentwurf VII-272b waren für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs Wohn- und Mischgebiete beabsichtigt. Um eine zeitnahe Planungssicherheit für den südlichen Bereich zu erhalten, wurde der Geltungsbereich des VII-272b erneut durch den Teilungsbeschluss des Bezirksamtes vom 20. November 2001 in die Bebauungspläne VII-272ba und VII-272bb geteilt.

Für den Bebauungsplanentwurf VII-272bb erfolgte die öffentliche Auslegung vom 22. August 2005 bis 23. September 2005. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben mussten die Planinhalte überarbeitet werden. Am 20. Januar 2015 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen, das Verfahren VII-272bb einzustellen und einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 4-62 auf Grundlage des § 13a BauGB aufzustellen.

Bebauungsplan 4-62

Der Bebauungsplanentwurf 4-62 stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes sowie den Rahmen für die Umsetzung des aktuellen stadtentwicklungspolitischen Ziels, der Schaffung dringend benötigten Wohnraums dar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnen ermöglicht. Entlang der Gutenbergstraße, der Margarete-Kühn- und zu Teilen der Hannah-Karminski-Straße sind geschlossene, siebengeschossige Baukörper unter Herausbildung eines Stadtplatzes im Kreuzungsbereich mit der Otto-Dibelius-

Straße festgesetzt. Im zur Spree gelegenen Teil des Plangebiets sind drei zehngeschossige Einzelbaukörper für Wohnnutzung festgesetzt.

Innerhalb der heterogenen Struktur des Umfelds und mit Blick und Bezug zu den Typologien der historischen Gewerbebauten und den Solitär-Bauten im Hansaviertel soll zwischen Gutenbergstraße und Spree eine eigenständige Gebäudetypologie entstehen, die einerseits dem Rhythmus der Gutenbergstraße folgt und sich andererseits zur Spree hin in eine Einzelbebauung auflöst. Hierdurch werden neue qualitätsvolle Räume und Bauten ermöglicht.

Mit der Festsetzung der Einzelbaukörper wird entlang der Spree eine Stadtsilhouette fortgesetzt, die bereits mit den Bauten des Hansaviertels ihren Anfang nahm.

Für die oberen Geschosse sind Staffelungen festgesetzt. Die Grundrisse der Einzelbaukörper können je nach Bedarf als Mehrspanner mit unterschiedlich großen Wohneinheiten ausgestattet werden.

Die straßenbegleitenden Gebäuderiegel entlang der Gutenbergstraße, der Margarete-Kühn-Straße und zu Teilen der Hannah-Karminski-Straße schaffen für das neue Quartier einen baulichen Rücken und schirmen gleichzeitig das angrenzende neue Wohnquartier gegenüber bestehenden Gewerbebetrieben ab. Im Kreuzungsbereich der Otto-Dibelius- und der Gutenbergstraße formuliert die Bebauung einen zweiseitig umschlossenen Stadtplatz, von dem aus der Übergang zum Spreeufer inszeniert wird. Entlang der Gutenbergstraße, (MU1 und MU2) wird eine Wohnnutzung aufgrund der prognostizierten Immissionsbelastungen größtenteils ausgeschlossen. In der südlichen Stadtplatz-Randbebauung wird der Ausschluss von Wohnen auf die zum Vorplatz orientierte Erdgeschosszone beschränkt, um dort vor allem gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

Beide Baufelder beidseitig der Otto-Dibelius-Straße können im Rahmen der Festsetzungen zum Teil mit Tiefgaragen für Pkw- und Fahrradstellplätze unterbaut werden. Die Tiefgaragen der beiden Baufelder sind durch die Otto-Dibelius-Straße voneinander getrennt und müssen folglich mit jeweils eigenen Zu- und Abfahrten ausgebildet werden.

II Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 4-62 schafft die rechtsverbindlichen Grundlagen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Mit dem Bebauungsplan wird das bezirkliche Ziel zur städtebaulichen Gesamtentwicklung der 'Spreestadt Charlottenburg' gesichert. Darüber hinaus erlaubt der Bebauungsplan ein vielschichtiges Nutzungsgefüge und stellt sicher, dass sich die festgesetzten Nutzungen verträglich in das Gefüge der vorhandenen wie auch geplanten Gewerbe- und Kerngebietsnutzungen im Umfeld einordnen.

Die Planung lässt zudem eine städtisch verdichtete Bebauung zu, die zum Gesamtgefüge der urbanen Umgebung passt. Im Zusammenwirken mit den geplanten Nutzungen im benachbarten Bebauungsplangebiet 4-60 kann ein Wohnschwerpunkt mit Wasserlage entstehen. Durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes wird ein nutzungsstruktureller Übergang zur gewerblichen und gemischten Nutzung im Anschluss vorgesehen. Der bereits hergestellte Grünraum entlang der Spree wird durch den Bebauungsplan nachhaltig gesichert.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung urbaner Gebiete, von Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen. Die zulässige Grundfläche definiert sich über die von Baugrenzen umschlossene überbaubare Grundstücksfläche. Entlang der Gutenbergstraße wird eine Bebauung mit bis zu sieben Vollgeschossen ermöglicht. Die zur Spree gelegenen drei Einzelbaukörper im MU1- bzw. MU2-Gebiet weisen bis zu zehn Vollgeschosse auf (Wohnhochhäuser).

Für alle durch Baugrenzen definierten Baukörper werden Höchstmaße (teilweise Mindest- und Höchstmaße) der Gebäudeoberkanten festgesetzt.

Für alle Baugebiete werden Obergrenzen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 14 Baunutzungsverordnung durch Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen festgesetzt. Oberirdische Stellplätze und Garagen werden generell ausgeschlossen.

Für nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flachdächer werden Begrüpfungsfestsetzungen getroffen, die mit den Zielen des LaPro korrespondieren, z.B. durch die Schaffung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen.

Im Kreuzungsbereich mit der Otto-Dibelius-Straße sowie entlang der Margarete-Kühn-Straße und der Hannah-Karminski-Straße werden die Baugrenzen teilweise zurückgesetzt, um dadurch die Anlage eines Stadtplatzes und Vorgärten zu ermöglichen. Die Flächen des Stadtplatzes sind Teil der (privaten) Baugebiete und sind künftig mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die bereits bestehenden und dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen werden bis zur Straßenmitte, abschnittsweise in voller Breite, als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein Abschnitt der Otto-Dibelius-Straße erhält die besondere Zweckbestimmung ‚Fußgänger- und Radfahrerbereich‘ und wird entsprechend gewidmet werden. Eine Nutzung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge auf dieser Fläche ist zulässig.

Entlang der Spree setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest. Diese Grünfläche ist Teil eines übergeordneten, das Spreeufer begleitenden, Uferwanderweges. Dieser Teilabschnitt des geplanten Wanderweges ist bereits über die drei bestehenden Stichstraßen erschlossen (Sicherung der Zugänglichkeit).

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-62 nahezu vollständig als gemischte Baufläche M2 dargestellt, die mit einer Kennzeichnung für schadstoffbelastete Böden versehen ist. Entlang der Spree wird eine uferbegleitende Grünfläche in symbolischer Breite (Ufergrünzug) dargestellt. Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP)

vom 18. Juli 2017 sind aus der im Flächennutzungsplan für das Gebiet dargestellten M2-Fläche urbane Gebiete als Regelfall (ohne Größenbegrenzung) entwickelbar.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg hat keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkannt.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Mit der aktuellen Novelle des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung hat der Gesetzgeber die Festsetzungsmöglichkeiten zur Entwicklung verdichteter, innerstädtischer Gebiete mit dem Ziel, die Innenentwicklung zu fördern, erweitert.

Mit der Festsetzung der urbanen Gebiete soll die Schaffung eines attraktiven Wohn- und Gewerbequartiers ermöglicht werden, das der zentralen innerstädtischen Lage und der Lage an der Spree gerecht wird und zugleich die der Versorgung des Gebiets dienenden sonstigen Nutzungen zulässt.

Die Entwicklung von Wohnnutzungen entspricht am Standort den übergeordneten Zielen des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen. Bebauungsplanübergreifend korrespondiert die Festsetzung von urbanen Gebieten mit dem angrenzenden Bebauungsplanentwurf 4-60, der ebenfalls Wohnnutzungsanteile festsetzen soll.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Um eine stärkere Verdichtung innerstädtischer Gebiete zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber die Bebauungsdichte für urbane Gebiete in § 17 BauNVO im Vergleich zu besonderen Wohngebieten, Dorf- und Mischgebieten angehoben.

Für das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6a BauNVO urbanes Gebiet festgesetzt. Angestrebt wird damit ein insgesamt relativ homogen gestaltetes, der Gebietstypik entsprechendes urbanes Quartier, das in der funktionalen Gestaltung und seinen differenzierten Nutzungen aufeinander abgestimmt ist. Im Hinblick auf lagespezifisch differenzierte Anforderungen erfolgt eine Untergliederung in zwei Teilgebiete MU1 und MU2, für die jeweils gesonderte Festsetzungen getroffen werden.

Um das Ziel der Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers zu unterstreichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO festgesetzt, dass im urbanen Gebiet MU1 auf der Fläche zwischen den Punkten M, N, O, P und M (textliche Festsetzung Nr. 6) und im urbanen Gebiet MU2 auf den Flächen zwischen den Punkten M, N, O, P und M sowie Q, R, S, T und Q, (textliche Festsetzung Nr. 11) nur Wohnungen zulässig sind.

Es wird außerdem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass im urbanen Gebiet MU2 auf den Flächen zwischen den Punkten A, B, C, J, K, L und A sowie D, E, F, G und D, oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 8). Übrige Nutzungsarten gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO sind in anderen Teilbereichen der

urbanen Gebiete MU1 und MU 2 zulässig, sodass der intendierten Gebietstypik urbaner Gebiete gemäß § 6a BauNVO entsprochen wird.

Um eine gewerbliche Nutzung des straßenseitigen Raums zu unterstützen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass im urbanen Gebiet MU2 im Erdgeschoss zwischen den Punkten J, K und L an der Straßenseite (Stadtplatz) eine Wohnnutzung unzulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 9).

Die bestehenden und zu erwartenden Geräusch- und Geruchsimmissionen im Kontext von Verkehr und produzierenden Betrieben im direkten Umfeld des Plangebiets wurden gutachterlich untersucht.

Aus Gründen des Schutzes vor Lärmimmissionen wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO im urbanen Gebiet MU1 auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, J, K, L und A (textliche Festsetzung Nr. 3) und im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche zwischen den Punkten C, D, G, H, I, J, und C (textliche Festsetzung Nr. 10) eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Aus Gründen des Schutzes vor Geruchsimmissionen ist eine Wohnnutzung im urbanen Gebiet MU1 auf der Fläche zwischen den Punkten G, H, I, J und G (textliche Festsetzung Nr. 3) ebenfalls ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für gesundheitliche und soziale Zwecke sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 aus Gründen des Schutzes vor Geruchsimmissionen im urbanen Gebiet MU1 auf der Fläche zwischen den Punkten G, H, I, J und G nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Im nachgeordneten Zulassungsverfahren kann die Ausnahme i.d.R. gewährt werden, wenn ein gesunder und störungsfreier Schlaf im geschlossenen Raum (z.B. bei entsprechender Klimatisierung) gewährleistet ist oder wenn diese Einrichtungen während der Nachtstunden keines besonderen Schutzes bedürfen.

Aus Gründen des Schutzes vor Lärmimmissionen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für gesundheitliche und soziale Zwecke im urbanen Gebiet MU1 auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, J, K, L und A sowie im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche zwischen den Punkten C, D, G, H, I, J und C nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Auch hier kann im nachgeordneten Zulassungsverfahren die Ausnahme i.d.R. gewährt werden, wenn ein gesunder und störungsfreier Schlaf im geschlossenen Raum (z.B. bei entsprechender Klimatisierung) gewährleistet ist oder wenn diese Einrichtungen während der Nachtstunden keines besonderen Schutzes bedürfen und die sonstigen Voraussetzungen des § 15 BauNVO erfüllt sind.

Um das Wohnen im urbanen Gebiet MU1 in der unmittelbar angrenzenden Fläche zwischen den Punkten M, N, O, P und M (Wohnen) nicht zu beeinträchtigen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, L und A Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Einzelhandelsnutzungen sowie Gastronomienutzungen sind entlang der Gutenbergstraße zulässig und können dort insgesamt zur Versorgung und Belebung des Quartiers beitragen.

Es bleiben im urbanen Gebiet MU1 - unter Einschränkung durch die textliche Festsetzung Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 7 - weiterhin Büro- und Verwaltungsnutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

oder sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig, so dass die Gebietstypik des urbanen Gebiets insgesamt gewahrt bleibt.

Anlagen für kulturelle Zwecke sollten im Sinne des Arbeitsraumprogramms der Senatsverwaltung für Kultur und Europa berücksichtigt werden, da kulturelle Einrichtungen dazu beitragen können, die Attraktivität des Wohn- und Gewerbequartiers zu stärken. Kulturelle Nutzungen sind in urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO grundsätzlich zulässig. Um allerdings eine höchstmögliche Nutzungsflexibilität zu ermöglichen, wird von einer Festsetzung von kulturellen Nutzungen abgesehen.

Um eine positive städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu erreichen und die auch angrenzend geplante Wohnnutzung zu schützen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen in allen Baugebieten auf der Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Vergnügungsstätten können erhebliche Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen durch Lärm, insbesondere bei Nachtbetrieb und hoher Besucherdichte nach sich ziehen.

Die allgemein von Vergnügungsstätten ausgehenden Emissionen (Verkehr, Lärm) können sich negativ auf die Wohnnutzung auswirken. Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen, die der Zurschaustellung von Personen dienen, sind potentiell geeignet, das angestrebte städtebauliche Planungsziel eines gehobenen Arbeits- und Wohnstandortes zu gefährden und aufgrund von hohen Mietzahlungsbereitschaften die Ansiedlung kleinteiligen Gewerbes im Plangebiet zu erschweren.

Weiterhin sind durch Vergnügungsstätten Störungen des Ortsbildes durch grelle Werbung, undurchsichtige Fensterscheiben und die auffällige visuelle Präsenz der Einrichtungen möglich. Zugleich kann mit der Ansiedlung insbesondere von Spielhallen ein Imageverlust des Gebietes als Wohnstandort und als Adresse für Gewerbe einhergehen.

Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind auf der Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht mit den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzung und verdichteten Gebäudestruktur vereinbar sind. Darüber hinaus können sich die von Tankstellen ausgehenden Emissionen (Verkehr, Lärm, Geruch) negativ auf andere Nutzungen in der näheren Umgebung auswirken. Der Bedarf an Tankstellen kann durch die vorhandenen Tankstellen im Umfeld gedeckt werden (z.B. drei Tankstellen in der Nähe des Ernst-Reuter-Platzes, je eine Tankstelle an der Levetzowstraße und an der Bachstraße).

Nutzungsmischungsverhältnis

Auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes können für die urbanen Gebiete MU1 und MU2 Mischungsverhältnisse der Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2, bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF) angegeben werden. Dabei kann zwischen Wohnnutzungen und den weiteren Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 (z.B. Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) differenziert werden.

Im urbanen Gebiet MU1 sind etwa 24 % der gesamten BGF für eine Wohnnutzung festgesetzt. Auf den übrigen 76 % sind Wohnungen ausgeschlossen. Diese Flächen bleiben den weiteren Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 vorbehalten. Im urbanen Gebiet MU2 sind etwa 73 % der gesamten BGF für eine Wohnnutzung festgesetzt. Auf den übrigen 27 % sind Wohnungen ausgeschlossen. Diese Flächen bleiben den weiteren Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 vorbehalten. Im Ergebnis wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ein bunter Nutzungsmix im Sinne des Zweckes eines urbanen Gebietes mit einem insgesamt ausgeglichenen Mischungsverhältnis von Wohnnutzungen gegenüber den weiteren Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 ermöglicht.

Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)

Um angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen zu leisten, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, wird im Bebauungsplan 4-62 im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung folgende Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 12) getroffen:

"Auf den Flächen der urbanen Gebiete MU1 und MU2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zusätzlich erbracht wird."

Die Festsetzung trägt dazu bei, dass auch in den geplanten Neubauten förderfähiger Wohnraum in einem angemessenen Umfang zur Verfügung gestellt werden muss. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedliche Angebote an Wohnungen entstehen und demnach die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen unterstützt wird.

Grünflächen

Der überwiegend ca. 12,50 m breite Uferstreifen (Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkanlage‘) schafft wohnungsnaher Frei- und Erholungsflächen und ermöglicht einen weiteren öffentlichen Zugang zum Spreeufer.

Der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen kann durch den nahen Großen Tiergarten sowie den angrenzenden Grünzug an der Spree abgedeckt werden.

Der Bedarf an wohnungsnahen Kinderspielplätzen kann auf den Grundstücksfreiflächen nachgewiesen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässige Grundfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 13).

Ziel ist es, durch die reine Baukörperausweisung, eine auf städtebaulichen Studien und einem finalen städtebaulichen Konzept basierende und mit dem Eigentümer abgestimmte Baustruktur zu realisieren.

Mit dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wird intendiert, durch eine straßenbegleitende siebengeschossige geschlossene Bebauung nördlich der Gutenbergstraße eine markante räumliche Fassung herzustellen, die das Plangebiet zum Straßenraum räumlich definiert und gleichzeitig das rückwärtig angrenzende neue Wohnquartier baulich abschirmt. Mit der Setzung der zehngeschossigen Wohntürme wird entlang der Spree eine Stadtsilhouette fortgesetzt, die mit den Bauten der Interbau im Hansaviertel ihren Anfang gefunden hat. Die freistehende und offene Anordnung der Wohntürme stellt eine Bebauung dar, die eine gute Durchlüftung des Baugebiets im Sinne des LaPro ermöglicht.

Im Kreuzungsbereich der Otto-Dibelius- und Gutenbergstraße formuliert die Bebauung einen zweiseitig umschlossenen Stadtplatz, der mit einer siebengeschossigen Bebauung räumlich gefasst wird.

Durch die reine Baukörperausweisung wird gewährleistet, dass kaum Spielräume in der Anordnung der Baukörper möglich sind. Die enge Begrenzung der Baufenster sichert die Ziele des städtebaulichen Konzepts und die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Urbanes Gebiet MU1

Grundfläche

Die sich aus den Baukörperfestsetzungen errechnende Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 13) im MU1 beträgt 0,43 und liegt damit unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Auf Basis von § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 im MU1 ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 14).

Städtebauliches Ziel ist es, Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass qualitätsvolle Außenanlagen entstehen können. Hierzu werden oberirdische Stellplätze und Garagen weitgehend ausgeschlossen. Gleichzeitig werden Flächen für Tiefgaragen durch zeichnerische Festsetzung privilegiert.

Geschossfläche

Vergleichbar der zulässigen Grundfläche errechnet sich auch die zulässige Geschossfläche aus der Baukörperfestsetzung in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) soll nicht gesondert festgesetzt werden.

Aus den festzusetzenden Baukörpern und der Anzahl der Vollgeschosse im urbanen Gebiet MU1 ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO von 3,28 und liegt damit über der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 3,0.

Urbanes Gebiet MU2

Grundfläche

Die sich aus den Baukörperfestsetzungen errechnende Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 13) im MU2 beträgt 0,43 und liegt damit unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Auf Basis von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 der BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 im urbanen Gebiet MU1 ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 14). Städtebauliches Ziel ist es, Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass qualitätsvolle Außenanlagen entstehen können. Hierzu werden oberirdische Stellplätze und Garagen weitgehend ausgeschlossen. Gleichzeitig werden Flächen für Tiefgaragen durch zeichnerische Festsetzung privilegiert.

Geschossfläche

Aus den festzusetzenden Baukörpern und der Anzahl der Vollgeschosse im urbanen Gebiet MU2 ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO von 3,44 und liegt damit über der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 3,0.

Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können im Bebauungsplan gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzungen entsprechen einer GFZ von 3,28 (MU1) und 3,44 (MU2). Sie orientieren sich am Ziel einer innenstadttypischen, dem Umfeld angemessenen baulichen Verdichtung und der Prämisse eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenzen ermöglichen sind:

- eine räumliche Fassung des Straßenraums in der Gutenbergstraße,
- die Schaffung eines Wohnschwerpunkts, der nach Art, Lage und Umfang geeignet erscheint, auch in einem zum Teil gewerblich geprägten Umfeld ein eigenständiges, attraktives und zukunftsfähiges Wohn- und Gewerbequartier entwickeln zu können,
- die Abschirmung der zur Spree gelegenen geplanten Wohnhochhäuser.

Zu den ausgleichenden Umständen zählen:

- die Lage am Freiraum der Spree und die unmittelbare Anbindung an den Uferweg,
- die Nähe zur siedlungsnahen Grünfläche des Großen Tiergartens,
- die Gewährleistung kurzer Wege aufgrund der innerstädtischen Lage,
- die mittelbare Anbindung an den ÖPNV sowie
- die Abtretung von Flächen durch den Eigentümer zur Sicherstellung der Erschließung und zur Schaffung eines öffentlichen Stadtplatzes.

Darüber hinaus gewährleisten folgende, durch Festsetzungen gesicherte Maßnahmen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Baukörperfestsetzungen unter Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen (vgl. hierzu Kap. A II 3.5),

- Offene Bauweise zur Spree hin, die eine gute Luftzirkulation und eine ausreichende Belichtung der Gebäude und Freiflächen ermöglicht,
- gärtnerische Anlage und Unterhaltung der nicht überbaubaren Flächen mit einer mindestens 0,8 m starken Erdüberdeckung der unterbauten Flächen,
- Anlage eines Stadtplatzes mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- extensive Begrünung der flachen Dächer,
- Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen und
- Festsetzung der Otto-Dibelius-Straße als Fußgänger- und Radfahrerbereich.

Oberkante baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse:

Für die Blockrandbebauung werden maximale Gebäudeoberkanten von 60,0 m (59,6 m entlang der Margarete-Kühn-Straße) über NHN und eine maximale Vollgeschosshöhe von VII festgesetzt. Diese Höhen orientieren sich an den realisierten bzw. planungsrechtlich zulässigen Gebäudehöhen in der direkten Umgebung. Die einheitlich für die Spreestadt angestrebte Höhenentwicklung dient der Harmonisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes insbesondere im wichtigen Straßenraum der Gutenbergstraße bzw. am vorgesehenen Stadtplatz.

Für die Oberkanten der Wohnbaukörper im rückwärtigen Bereich werden bis zu 68 m über NHN mit einer Anzahl von 10 Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird der besonders für das Wohnen prädestinierten Lage an der Spree Rechnung getragen und eine höhere Ausnutzung der Flächen ermöglicht.

In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO einzelne Dachaufbauten die festgesetzten Oberkanten des obersten Geschosses ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0 m überschreiten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Belichtungsflächen) dienen und mindestens um 2,0 m von den Gebäudeaußenkanten des obersten Geschosses zurückgesetzt sind. Durchsehbare Brüstungen dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten bis zu einer Höhe von 1,2 m überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 16). Damit wird die Wahrnehmbarkeit der technischen Anlagen im Straßenraum bzw. Grünraum reduziert und so die städtebauliche Qualität des öffentlichen und privaten Raums gesichert.

Aus Gründen des Lärmimmissionsschutzes wird für das urbane Gebiet MU1 auf den Flächen der Punkte A, B, C, D, E, F, G, J, K, L und A neben einer Gebäudeoberkante von 59,6 m über NHN zugleich eine Mindesthöhe baulicher Anlagen von 58,5 m über NHN (ca. 25 m über Gelände) festgesetzt (zeichnerische Festsetzung in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 5). Die notwendige Mindesthöhe zur Einhaltung der einschlägigen Richtwerte wurde im Ergebnis des Schallgutachtens der BeSB ermittelt.

Ab einer Gebäudehöhe von 55,5 m über NHN im MU1-Gebiet sowie 56 m über NHN im MU2-Gebiet wird entlang der Gutenbergstraße ein Versatz der Baugrenze (Rückstaffelung) festgesetzt.

Staffelgeschosse stellen bereits ein Gestaltungsmerkmal in der Spreestadt dar. Damit wird ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild unterstützt. Durch Zurücksetzen der oberen Geschosse wird auch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet (vgl. Kap. A II 3.5).

3.3 Bauweise

Es erfolgt keine Festsetzung der Bauweise. Die festgesetzten Baukörper bieten die Möglichkeit zur städtebaulichen Fassung der Raumkanten an der Gutenbergstraße sowie am vorgesehenen Stadtplatz.

Die Baukörperfestsetzungen im urbanen Gebiet MU1 auf der Fläche zwischen den Punkten M, N, O, P und M sowie im urbanen Gebiet MU2 auf den Flächen zwischen den Punkten M, N, O, P und M sowie Q, R, S, T und Q im urbanen Gebiet MU2 gewährleisten indirekt eine offene Bauweise an der Uferseite. Eine gesonderte diesbezügliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

Die Baukörperfestsetzungen gewährleisten eine gute Luftzirkulation sowie eine gute Belichtung der Gebäude und Freiflächen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnerisch durch reine Baukörper festgesetzt, die durch enge Baugrenzen definiert sind. Entlang der Gutenbergstraße liegen die Baugrenzen unmittelbar an den Straßenbegrenzungslinien, um eine einheitliche Fassung der straßenseitigen Blockränder entsprechend der realisierten bzw. planungsrechtlich zulässigen Bebauung im Umfeld zu ermöglichen. Im Bereich des vorgesehenen Stadtplatzes definieren die Baugrenzen die Platzkanten.

Entlang der drei Stichstraßen treten die Baugrenzen jeweils mindestens 3,00 m (in einem Fall bis zu 6,0 m) von der Straßenbegrenzungslinie zurück, um Vorgartenbereiche zu ermöglichen und die südlich des Geltungsbereichs bereits realisierten Straßenquerschnitte fortzusetzen.

3.5 Abstandsflächen

Durch die Baukörperausweisung wird keine Unterschreitung der zulässigen Abstandsflächen ermöglicht. Es sind keine Beeinträchtigungen des Brandschutzes oder gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkannt worden.

Die besonderen örtlichen Verhältnisse und die spezifische städtebauliche Struktur (Lage an unverbaubarem Ufer, Nähe zu öffentlichen Grünanlagen; offene Bauweise in den Gebieten MU1 und MU2, die eine ausreichende Belichtung und Besonnung ermöglichen) gewährleisten insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Zum Thema Wohnfrieden und Sozialabstand: nach § 6 Abs. 5 BauO Berlin beträgt der Mindestgrenzabstand bei niedrigen Gebäuden mindestens 3,0 m.

Zwischen zwei gegenüberliegenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ergibt sich damit ein Mindestabstand von 6 m, der als absoluter Abstand zwischen zwei Gebäuden grundsätzlich ausreicht, den Sozialabstand zu gewährleisten. Beeinträchtigungen des Wohnfriedens und des notwendigen Sozialabstands sind durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht zu erwarten. Der geringste Abstand zwischen zwei Gebäuden beträgt 12,80 m.

Die Abstandsflächen der beiden nördlichen Gebäude im MU2-Gebiet überschreiten im Falle der maximalen Ausschöpfung der festgesetzten Baugrenzen und Gebäudeoberkanten die Mitte der festzusetzenden Grünfläche (Uferwanderweg). Die Überschreitung ist jedoch bezogen auf die Gesamtfläche der Grünanlage nur punktuell gegeben und in der Summe geringfügig. Aufgrund der überwiegenden Lage der Grünfläche an einem unverbaubaren Ufer sind keine weiteren Überdeckungen möglich.

3.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Zur Steuerung der städtebaulichen Gestalt und zur Sicherung unversiegelter Freiflächen wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen reglementiert (textliche Festsetzung Nr. 15).

In allen Baugebieten sind oberirdische Stellplätze und Garagen, unzulässig, da die angestrebte Nutzungsdichte und die Vielzahl an unterzubringenden Stellplätzen nicht oberirdisch bewältigt werden kann. Zugleich würde die Masse an oberirdischen Stellplätzen dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegenstehen. Mit der Nichtzulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen werden zudem nachteilige Auswirkungen der Überschreitung der GRZ in Teilen kompensiert.

Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer gemäß § 49 BauO Bln sind von dem Ausschluss oberirdischer Stellplätze nicht betroffen.

Die Unterbringung von Stellplätzen kann in Tiefgaragen erfolgen. Diese sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der für Tiefgaragen privilegierten Flächen zulässig. Im nördlichen, spreezugewandten Bereich erfolgt keine Privilegierung von Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen, um den sich zur Spree öffnenden privaten und öffentlichen Freiraum gestalterisch nicht zu beeinträchtigen und den Anteil der Bodenversiegelung aus ökologischen Gründen möglichst gering zu halten.

Die Oberkante von Tiefgaragen sowie von sonstigen baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO 32,7 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen) dienen (textliche Festsetzung Nr. 18).

Hierdurch wird in Kombination mit der Festsetzung einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht oberhalb der Tiefgaragenoberkante, die Ebene der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gutenbergstraße) von 33,5 m aufgenommen. Dies verhindert ein übermäßiges, städtebaulich und gestalterisch problematisches Herausragen von Bauteilen über die Geländeoberfläche in den Blockinnenbereichen und erreicht, dass die Tiefgaragen sich in die Umgebung einfügen (textliche Festsetzung Nr.19).

Mit der Pflicht zur gärtnerischen Gestaltung auch der unterbauten Freiflächen erfolgt eine zusätzliche gestalterische Aufwertung (textliche Festsetzung Nr. 19).

3.7 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Die Flächen des vorgesehenen Stadtplatzes (Flächen a und b), die Teil der privaten Baugebiete sind (hier MU1 und MU2), sind künftig mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (textliche Festsetzung Nr. 20) zu belasten. Die konkrete Ausgestaltung dieser Bereiche ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Stadtplatz wird nach seiner Realisierung als öffentlicher Raum wahrnehmbar sein. Der über den Stadtplatz führende Abschnitt der Otto-Dibelius-Straße wird gestalterisch in die Platzgestaltung integriert.

Neben der, der Allgemeinheit zugänglichen Stadtplatzfläche, erfolgt eine Unterbauung der Flächen a und b mit einer Tiefgarage. Die Nutzung der Tiefgarage

erfolgt sowohl von den Bewohnern des Plangebietes als auch von den Beschäftigten der ansässigen Unternehmen. Somit bestehen für die Flächen a und b neben der Nutzung als eine der Allgemeinheit zugängliche Stadtplatzfläche insbesondere eine Privatnützigkeit durch die Tiefgaragen. Die Planung entspricht damit der Charakteristik des Urbanen Gebiets und wird vollumfänglich dem Gesetzeszweck der Nutzungsmischung gerecht.

3.8 Begrünungsfestsetzungen

Für die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird – mit Ausnahme der Flächen für den Stadtplatz – im Zusammenwirken mit der öffentlichen Grünfläche ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad für das neue Wohn- und Gewerbequartier im urbanen Gebiet angestrebt.

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich der Flächen oberhalb von Tiefgaragen und von sonstigen baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ausgenommen sind notwendige Wege, Zufahrten, der künftige Stadtplatz (Flächen a und b) sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNVO. Die Erdüberdeckung unterirdischer Anlagen muss mindestens 0,8 m betragen, um eine qualitätsvolle Anpflanzung zu ermöglichen (textliche Festsetzung Nr. 19).

Als zusätzliche ökologisch wirksame Maßnahme im Sinne des LaPro und i.V.m. dem Konzept zur Entwässerung des Gebietes und aus gestalterischen Gründen sind Dächer künftig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB zu begrünen.

Um einen hohen Wirkungsgrad der Dachbegrünung zu erreichen, wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB festgesetzt, dass alle Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden und diese extensiv zu begrünen sind. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige technische Einrichtungen und Terrassen, deren Anteil an den Dachflächen jedoch höchstens 20 % betragen darf. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Festsetzung einer Dachneigung von weniger als 15 Grad entspricht der bestehenden Gebietstypik, die von Gebäuden mit Flachdächern geprägt ist und dient gleichzeitig als baulich-gestalterische Voraussetzung für die festgesetzte Dachbegrünung und der damit einhergehenden dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (textliche Festsetzung Nr. 17).

Die Dachbegrünung soll der weiteren Verbesserung des Mikroklimas in dem verdichteten Innenstadtgebiet dienen. Zugleich haben Dachbegrünungen eine positive Auswirkung auf den Wasserhaushalt, da sie die Verdunstung und die Rückhaltekapazität des Regenwassers bei Niederschlagsereignissen begünstigen. Eine intensive Dachbegrünung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen und ist aufgrund der besseren Klimawirksamkeit einer extensiven Begrünung vorzuziehen. Für die Anlage einer intensiven Dachbegrünung sind die entsprechenden statischen Voraussetzungen zu gewährleisten.

Die Begrünungsfestsetzungen dienen insgesamt auch dem Ausgleich von Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (s. Kap. Maß der baulichen Nutzung).

Ferner leisten die Begrünungsfestsetzungen einen Beitrag zur Erreichung von Zielen des LaPro und dienen insb. als kompensatorische Maßnahme bei der Verdichtung und schaffen (u.a. durch die Dachbegrünung) eine Voraussetzung für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung.

3.9 Öffentliche Grünflächen

Der überwiegend 12,5 m breite, bereits hergestellte Grünstreifen entlang der Spree wird als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkanlage' festgesetzt.

Der Uferstreifen ist Teil eines überörtlichen Freiflächenverbundes, über den das Plangebiet zukünftig an den Großen Tiergarten und den Schlossgarten Charlottenburg grünräumlich angebunden werden kann.

Der Weg an der Spree ist auch Teil der '20 grünen Hauptwege' in Berlin. Über die Nutzung als Grünverbindung hinaus bietet die festgesetzte Grünfläche einen potentiellen Naherholungswert für die künftigen Bewohner des Plangebiets. Über die drei nordsüdverlaufenden Stichstraßen ist der Grünzug an der Spree mit dem Plangebiet wie auch mit der gesamten Spreestadt verflochten.

Dies trifft insbesondere auf die zentrale Otto-Dibelius-Straße zu, die im Rahmen der Festsetzungen und der vertraglichen Regelungen zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich (Fußgänger- und Radfahrerbereich) umgestaltet werden kann. Die vorhandene, größtenteils neu hergestellte Uferbefestigung ist Bestandteil des Ufergrünzuges und ist von dessen Eigentümer zu unterhalten.

3.10 Luftreinhaltung / Geruch

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (textliche Festsetzung Nr. 22).

Diese Festsetzung zielt auf die bezirksübergreifende Zielsetzung der Luftreinhaltung ab. Das Plangebiet ist im vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dargestellt. Mit dieser Festsetzung werden die gesamtstädtischen Interessen des Immissionsschutzes und das Ziel des Flächennutzungsplans in verbindliches Planungsrecht überführt und gesichert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nutzungen, die im Konflikt zueinander stehen, wie hier Gewerbe in umliegenden Gebieten einerseits und Wohnen auch im Plangebiet andererseits, sind nach den Umständen des Einzelfalles und insbesondere nach der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit zu betrachten und möglichst weitgehend miteinander in Einklang zu bringen. Zur Vervollständigung der für eine fehlerfreie Abwägung erforderlichen tatsächlichen Grundlagen und um unlösbare Konflikte mit vorhande-

nen Nutzungen auszuschließen, wurde insbesondere anlässlich der vom Kosmetikbetrieb Franklinstraße 1, südwestlich des Planungsgebiets ausgehenden Gerüche eine Geruchsimmissionsprognose (Müller BBM GmbH) erstellt.

Aufgrund der Ergebnisse einer Quellrückrechnung / Ausbreitungsrechnung auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), die wiederum auf einer orientierenden Fahnenbegehung aus 2011 ohne Berücksichtigung einer abschirmenden Riegelbebauung im B-Plan-Gebiet beruhen, ließen sich im Geltungsbereich relative Häufigkeiten der Geruchsstunden zwischen 12 und 30 bzw. 9 und 27 nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), je nach maximal bzw. minimal angenommener Stärke der vorhandenen Geruchsquellen, prognostizieren. In einer ergänzenden Berechnung vom 30. Dezember 2011 wird die Bebauung berücksichtigt. Hierbei verbesserte sich die Situation in den Baufeldern B (= MU2) und C (= Neubau südlich der Gutenbergstraße zwischen Otto-Dibelius-Straße und Hannah-Karminski-Straße; außerhalb des Plangebietes) auf 9 bis 24 Geruchsstunden.

Im Ergebnis unterschreiten die sich ergebenden Kenngrößen für die Immissions-Zusatzbelastung nach dem Gutachten vom 30. Dezember 2011 bei einer Rastergröße von 10 m x 10 m unter Berücksichtigung eines Hedonikfaktors von 0,5 in den Baufeldern B und C den Immissionsrichtwert nach GIRL von 10 % für Wohngebiete und in allen Baugebieten (Baufeldern) den Immissionsrichtwert nach GIRL von 15 % für alle anderen Gebiete. Es wurden die Quellimmissionszeiten als Worst-Case-Szenario ganzjährig (8.760 Jahresstunden) angesetzt.

Es haben daraufhin in einem weiteren Schritt Untersuchungen stattgefunden, um die Anwendbarkeit eines in der GIRL vorgesehenen Hedonikfaktors zu prüfen, also eines Faktors, anhand dessen zwischen angenehmen und unangenehmen Gerüchen unterschieden wird.

Mit dem Bericht vom 26. November 2012 zu Hedonikbegehungen gemäß VDI 3940 Bl. 4 und Bericht zu Rastergeruchsbegehungen inkl. Hedonik- / Intensitätsabfrage für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs VII 272bb Spreestadt vom 02. April 2013 wurde ermittelt, dass im Geltungsbereich mit Geruchsimmissionen von 13 bis 29 Geruchsstunden (ohne Bebauung / ohne Hedonikfaktor) bzw. 7 bis 15 Geruchsstunden (ohne Bebauung / mit Hedonikfaktor) zu rechnen ist. Gleichzeitig wird bestätigt, dass die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des Hedonikfaktors gegeben sind. Demzufolge reduzieren sich die im Gutachten vom 30. Dezember 2011 ermittelten und vorstehend dargestellten Geruchshäufigkeiten um die Hälfte. Die Ergebnisse sind insgesamt genauer als die vorausgegangenen Berechnungen anzusehen, liegen aber sehr nah an den Berechnungen nach der orientierenden Fahnenbegehung und Quellrückrechnung / Ausbreitungsrechnung aus 2011.

In einem weiteren Bericht vom 10. September 2014 greift der Gutachter die Anregungen des Umweltamtes auf, für das MU1 (Baufeld A = Block zwischen Margarete-Kühn-Straße, Spree, Otto-Dibelius-Straße und Gutenbergstraße) noch einmal eine differenziertere Betrachtung vorzunehmen, namentlich die geplanten Gebäudekörper einzubeziehen und Geruchshäufigkeiten nicht nur auf eine Rasterfläche 10 m x 10 m, sondern auf repräsentative Immissionsorte zu beziehen. Im Ergebnis zeigen sich im MU1 (Baufeld A) erwartungsgemäß nach wie vor Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 10 % bzw. 15 % straßenseitig der Bebauung entlang der Gutenbergstraße und der Margarete-Kühn-Straße.

Ansonsten wird der Immissionsrichtwert von 10% nach GIRL für Wohngebiete an relevanten Immissionsorten eingehalten. Im Höhenbereich 18 m bis 33 m an der westlichen Ecke des zur Spree hin gelegenen Baufensters und im Höhenbereich 0 m bis 15 m an der südlichen Seite des zum MU2 (Baufeld B) hin gelegenen Baufensters lassen sich Überschreitungen des Richtwertes von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete prognostizieren.

Die Überschreitungen betragen 1 bis 2 % der Jahresstunden und liegen somit noch unter einem arithmetischen Mittelwert zwischen dem Richtwert der GIRL für Wohngebiete und dem Richtwert der GIRL für alle anderen Gebiete. Mit Notiz vom 02. Februar 2015 wird von den Gutachtern eine solche differenziertere Betrachtung ergänzend auch für das MU2 (Baufeld B) vorgenommen und festgestellt, dass der Immissionsrichtwert von 10 % nach GIRL für Wohngebiete im Höhenbereich 0 m bis 12 m an der westlichen Seite des Gebäuderiegels zur Otto-Dibelius-Straße / Gutenbergstraße hin ebenfalls geringfügig überschritten wird.

Die Überschreitungen betragen auch hier 1 bis 2 % der Jahresstunden und liegen somit ebenfalls unter einem arithmetischen Mittelwert zwischen dem Richtwert der GIRL für Wohngebiete und dem Richtwert der GIRL für alle anderen Gebiete.

Nur in bestimmten Bereichen der Fassaden kommt es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für das Wohnen. Es wird aber auch insoweit der Mittelwert der für das Wohnen und Gewerbe geltenden Richtwerte eingehalten.

Entsprechend der Änderung der Gebäudekubaturen (Verlängerung der abschirmenden Bebauung entlang der Margarete-Kühn-Straße) erfolgte mit einem erneuten Gutachten vom 26. September 2017 eine Neumodellierung der geplanten Bebauung im Bereich des MU1 und MU2 (Baufelder A und B). Im Hinblick auf die Bewertung der ermittelten Geruchsmissionen ergibt sich gegenüber den in den vorherigen Untersuchungen dargestellten Sachverhalten keine gesonderte Beurteilung.

Soweit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in den zur Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen von mehr als 10 % erkennbar sind, so geschieht dies nur geringfügig (1 bis 3 %) und auch nur in einigen Bereichen der Fassaden.

Die Überschreitung von 1 bis 3 % der Jahresstunden liegt somit weiterhin noch unter einem arithmetischen Mittelwert zwischen dem Richtwert der GIRL für Wohngebiete und dem Richtwert für alle anderen Gebiete oder aber entsprechen dem Mittelwert.

Im Hinblick auf diese Ergebnisse ist die Zulassung der Wohnnutzung im urbanen Gebiet im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB in der hier gegebenen besonderen städtebaulichen Situation möglich. Es entspricht einer besonderen Konfliktlage, wenn ein innerstädtischer – vormals gewerblich und industriell genutzter – Bereich nunmehr brach liegt und planerisch einer städtebaulich erwünschten realisierbaren Nachfolgenutzung zugeführt wird, so dass ein Konflikt zwischen nach wie vor erwünschter verbliebener gewerblicher Nutzung und ebenso erwünschter Nachfolgenutzung auf den nicht mehr gewerblich genutzten Flächen entsteht. Will der Plangeber eine solche städtebauliche Entwicklung nicht sich selbst überlassen, sondern sowohl bestehende gewerbliche Nutzungen erhalten, als auch neue realisierbare Nutzungen – hier auch Wohnen – zulassen, so sind alle verhältnismäßigen Mittel auszuschöpfen, die widerstreitenden Belange miteinander in Einklang zu bringen. So ist im Sinne des Schutzes

vor Geruchsimmissionen auf der Fläche zwischen den Punkten G, H, I, J und G (MU1) eine Wohnnutzung unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 3) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für gesundheitliche und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Außerdem wird im Sinne des Schutzes gegen Schall- und Geruchsimmissionen mittels bedingter Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken auf der Fläche M, N, O, P und M (MU1) bis zur vollständigen Errichtung des Gebäudes auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L und A (MU1) unzulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 5). Darüber hinaus verbleibendes Konfliktpotential bewegt sich im Rahmen des Abwägungsspielraums und ist in der Folge, als der besonderen städtebaulichen Situation geschuldet hinzunehmen. Soweit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von mehr als 10 % prognostizierbar sind, so sind diese Überschreitungen nur geringfügig (1 bis 3 % der Jahresgeruchsstunden) und treten auch nur in einigen Bereichen der Fassaden auf. Auch insoweit wird der für ein Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten geltende Mittelwert zwischen den Immissionsrichtwerten nach GIRL nicht überschritten. Technische Einrichtungen sind im Hinblick auf Gerüche in Wohnbereichen nicht sachgerecht und realistischer Weise nicht möglich bzw. bei Überschreitungen des Immissionsrichtwertes Wohnen und Einhalten des Mittelwerts Gewerbe / Wohnen unverhältnismäßig.

3.11 Artenschutz

Eine Gemeinde ist verpflichtet, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann es allerdings erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt.

Vogelgerechtes Bauen

Bei der Verwirklichung einzelner Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind daher die Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemäß dem Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2014 'Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht' zu beachten. Vogelschlag an Gebäuden, z.B. verursacht durch großflächige verglaste und / oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, kann einen Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellen. Der Eigentümer ist bei einem derartigen Verstoß zur Haftung zu ziehen und muss nachträgliche und ggf. kostspielige Maßnahmen im Sinne des Vogelschutzes vornehmen.

Insektenschutz

In Zeiten des Artenrückgangs besonders bei Insekten, sollte bei der Beleuchtung des Gebietes darauf geachtet werden, Lichtverschmutzung durch Maßnahmen im Sinne des Projekts 'Sternenpark Schwäbische Alb' zu minimieren.

3.12 Regenwasserbewirtschaftung

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-62 ist eine leistungsfähige Regenwasserbewirtschaftung vor Ort zu gewährleisten. Eine Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers ist in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 aufgrund der Altlastenbelastung nicht möglich und eine beschränkte Ableitung von Regenwasser in eine Mischwasserkanalisation im Bereich der Otto-Dibelius-Straße ist nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe nur in geringem Maße möglich.

Ein Entwässerungskonzept des Landschaftsarchitekturbüros Grohmann zeigt die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Regenwasserbewirtschaftung auf. Hierbei wird die Ableitung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Dachflächen über Drosselabläufe mit einer Einleitbeschränkung von max. 10 l/s*ha geregelt. Überschüssiges Niederschlagswasser auf den Dachflächen wird unterhalb der extensiven Dachbegrünung in Wasser-Retentionsboxen zurückgehalten und anschließend über gedrosselte Dachabläufe abgeleitet.

Auf den Außenanlagen wird das Niederschlagswasser über Grün- und unbefestigte Flächen in Wasser-Retentionsboxen abgeleitet, die sich auf den Tiefgaragendecken befinden. Auf befestigten Flächen sind für die Ableitung des Niederschlagswassers in die Wasser-Retentionsboxen Abflussrinnen installiert. Der Ablauf erfolgt über eine Drosslung, die einen max. Abfluss von 6 l/s nicht überschreiten darf. Mit Hilfe einer Sedimentationsanlage werden die überschüssigen Niederschlagswasser von den Dachflächen und Außenanlagen so aufbereitet, dass diese über ein Einleitbauwerk in die angrenzende Spree abgeleitet werden können.

Die ordnungsgemäße Regenwasserbewirtschaftung auf Flächen, die aufgrund von Altlasten für eine Versickerung von Regenwasser nicht in Betracht kommen, ist durch den Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern zu gewährleisten und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

3.13 Brandschutz

Die brandschutzrechtlichen Auflagen sind im Zuge der Umsetzung der Planung detailliert zu prüfen und ggf. mit der Berliner Feuerwehr abzustimmen. Die Berliner Feuerwehr weist vorab auf folgende Punkte hin:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden.
- Löschwasserentnahmestellen im öffentlichen Straßenland sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.
- Notwendige bestehende Einrichtungen für die Berliner Feuerwehr wie Zufahrten, Bewegungsflächen etc. müssen erhalten bleiben. Veränderungen bei Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der Berliner Feuerwehr abzustimmen,
- Auf Grund der Größe und Nutzung des geplanten Bereiches werden vermutlich Flächen für die Feuerwehr erforderlich sein. Eine abschließende Beurteilung kann erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.
- Künftige Bauvorhaben können evtl. weitere Flächen für Feuerwehr erforderlich machen.

3.14 Lärmschutz

Wenn durch die Planung Lärmkonflikte hervorgerufen werden oder eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen. Der Berliner Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" gibt hierzu folgende Prüfkaskade vor:

Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG

Nach dem Trennungsgrundsatz sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere auf Wohngebiete so weit wie möglich vermieden werden. Allerdings ist der Trennungsgrundsatz nur eine von zahlreichen Vorgaben, die bei der Bauleitplanung zu beachten sind. Demgemäß wird der Trennungsgrundsatz insbesondere durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, den Vorrang der Innenentwicklung, das städtebauliche und soziale Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit sowie das Ziel der Verkehrsvermeidung relativiert.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Flächen im Geltungsbereich neu zu ordnen und die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von Vorhaben mit typischen Nutzungen eines urbanen Gebiets entsprechend dem Grundsatz der Innenentwicklung aus § 1a Abs. 2 BauGB zu schaffen. Eine rein gewerbliche Nutzung der Flächen im Sinne des Trennungsgrundsatzes scheidet an diesem Standort aus, da die Flächen auf Grund ihrer Lagegunst und in Verbindung mit dem dringenden Wohnungsbedarf im Land Berlin für eine anteilige Wohnnutzung prädestiniert sind.

Zur Förderung einer verträglichen Nutzung soll dem Trennungsgrundsatz insbesondere durch die straßenbegleitenden Gebäuderiegel entlang der Gutenbergstraße, der Margarete-Kühn-Straße und zu Teilen der Hannah-Karminski-Straße Rechnung getragen werden. Diese Gebäude schirmen das neue Wohnquartier gegenüber bestehenden Gewerbebetrieben ab. Unter anderem wird in Teilbereichen des MU1 und des MU2 entlang der Gutenbergstraße für den Bereich der geplanten Riegelbebauung die Wohnnutzung aufgrund der prognostizierten Immissionsbelastungen ausgeschlossen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine städtebaulich gewünschte und verträgliche Entwicklung der Fläche unter vollständiger Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nicht möglich ist. Daher soll der Immissionsschutz und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch andere Maßnahmen sichergestellt werden.

Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Eine weitere Abschirmung der empfindlichen Nutzungen erfolgt durch Festsetzungen innerhalb des Plangebiets. Innerhalb des geplanten urbanen Gebiets MU1 und MU2 sollen Gebäude mit einer Kubatur errichtet werden, die eine abschirmende Wirkung gegenüber dem von außerhalb des Plangebiets eingetragenen Gewerbelärm für die dahinterliegenden geplanten gemischten, im Schwerpunkt aber wohnbaulichen, Nutzungen ermöglicht. Der weitere Schutz vor den Schallemissionen soll durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Passive Maßnahmen

Im dicht besiedelten Raum innerhalb der Metropole Berlin ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 mitunter schwer umzusetzen ist.

In den vorliegenden Schallgutachten wurden die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 DIN 18005 herangezogen, da die DIN 18005 keine Orientierungswerte für urbane Gebiete (MU) enthält.

Das Heranrücken an vorhandene Lärmquellen ist vor dem Hintergrund einer verkehrsvermeidenden Strategie durch Nutzung gut erschlossener städtischer Flächen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden soll, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Zwar kann auch durch Verdichtung in lärmärmeren besiedelten Bereichen Wohnraum geschaffen werden, allerdings stehen im Land Berlin solche Flächen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Durch die Verlagerung insbesondere der Wohnfunktion in Bereiche außerhalb des städtischen, vom Nahverkehr erschlossenen Raums würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich, insbesondere im Süden und Westen, verschiedene gewerbliche Nutzungen von denen Schall- und in Teilen Geruchsemissionen ausgehen. Dazu gehören:

- Beiersdorf Manufacturing Berlin, Franklinstraße 1, Fabrikationsstätte zur Herstellung von Kosmetika
- Daimler-Benz Niederlassung Berlin mit Smart Center Berlin, Salzufer 1, Vertrieb und Instandsetzung von Fahrzeugen
- Volkswagen Automobile Berlin GmbH, Franklinstraße 5, Vertrieb und Instandsetzung von Fahrzeugen
- Büro- und Geschäftsgebäude zwischen Margarete-Kühn-Straße und Otto-Dibelius-Straße, verschiedene büromäßige Nutzungen sowie Ladengeschäfte und Werkstätten im Erdgeschoss
- Büro- und Geschäftsgebäude zwischen Otto-Dibelius-Straße und Hannah-Karminski-Straße verschiedene büromäßige Nutzungen sowie Ladengeschäfte im Erdgeschoss
- GSG-HOF, Franklinstraße 9 – 15a, Gewerbehöfe mit verschiedenen Mietern
- Büro- und Geschäftsgebäude "The Box" und "The Knee" nördlich der Gutenbergsstraße zwischen Hannah-Kaminski-Straße und Englische Straße.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens von der BeSB GmbH vom 10. Oktober 2018 wurde für die Nachtzeit eine messtechnische Bestandsaufnahme der Geräuschemissionen der gewerblichen Nutzungen im Umfeld und hierauf aufbauend schalltechnische Prognoseberechnungen durchgeführt. Für Bereiche, von denen zum Zeitpunkt der Messungen keine Geräuschemissionen zur Nachtzeit ausgingen bzw. deren Geräuschemissionen zum Zeitpunkt der Messungen kleiner als üblich waren, wurde für die Prognoseberechnungen ein Betrieb unterstellt, der sich daran orientiert, dass die Lärmschutzanforderungen an den derzeit vorhandenen maßgeblichen Immissionsorten gerade eingehalten werden. Im Ergebnis wurden auf einigen Flächen (hier insbesondere Volkswagen und Daimler Benz Niederlassung) wesentlich höhere Geräuschemissionen angenommen, als zum Zeitpunkt der Messungen ermittelt wurden. Insofern wurde hinsichtlich der von den einzelnen Gewerbeflächen ausgehenden Geräuschemissionen die Maximalsituation unterstellt.

Zur Tageszeit war eine messtechnische Bestimmung der Geräuschemissionen der einzelnen gewerblichen Anlagen nicht möglich. Für die Prognoserechnungen wurde daher davon ausgegangen, dass die Lärmschutzanforderungen an

den derzeit vorhandenen maßgeblichen Immissionsorten gerade eingehalten werden.

Verglichen mit den Standardansätzen der DIN 18005-1 wurden für einige Flächen sogar deutlich höhere Geräuschemissionen unterstellt. Insgesamt stellen die für die Prognoseberechnungen verwendeten Geräuschemissionen eine deutliche Überschätzung der tatsächlichen Situation dar.

Entlang der Schallquellen sind abschirmende Gebäuderiegel vorgesehen, die einerseits eine leisere Rückseite aufweisen und andererseits ruhigere Bereiche im Inneren des Baugebiets sichern können. Auf der Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung soll innerhalb des geplanten urbanen Gebiets MU1 die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken auf der Fläche M, N, O, P und M erst nach vollständiger Errichtung des Gebäudes auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L und A zulässig sein. Durch diese vorgegebene Reihenfolge der Errichtung ist sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Aus Gründen des Schutzes vor Lärmimmissionen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für gesundheitliche und soziale Zwecke im urbanen Gebiet MU1 auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, J, K, L und A sowie im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche zwischen den Punkten C, D, G, H, I, J und C nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Im nachgeordneten Zulassungsverfahren kann die Ausnahme i.d.R. zugelassen werden, wenn ein gesunder und störungsfreier Schlaf im geschlossenen Raum (z.B. bei entsprechender Klimatisierung) gewährleistet ist oder wenn diese Einrichtungen während der Nachtstunden keines besonderen Schutzes bedürfen und die sonstigen Voraussetzungen des § 15 BauNVO erfüllt sind.

Zur Vervollständigung der, für eine fehlerfreie Abwägung im Hinblick auf Geräuschemissionen erforderlichen, tatsächlichen Grundlagen und um unlösbare Konflikte mit vorhandenen Nutzungen auszuschließen, wurden Schallgutachten erstellt.

Auf Basis der Ergebnisse werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um die verhältnismäßigen Möglichkeiten einer Konfliktlösung auszuschöpfen.

Mit der Schalltechnischen Untersuchung der BeSB GmbH Berlin vom 10. Oktober 2018 wurde eine messtechnische Bestandsaufnahme der derzeitigen gewerblichen Geräuschquellen durchgeführt sowie für Bereiche, die derzeit keine Arbeitsaktivitäten zur Nachtzeit und / oder keine Geräuschemissionen aufweisen.

Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass im Baufeld B (MU2) die Anforderungen gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 bzw. TA Lärm für urbane Gebiete (Lr, Nacht ≤ 45 dB(A)) im Bereich der wohnmäßigen Nutzungen überall eingehalten werden.

Im Baufeld A (MU1) werden die Anforderungen gem. Beiblatt der DIN 18005 bzw. TA Lärm für urbane Gebiete (Lr, Nacht ≤ 45 dB(A)) im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf der Fläche zwischen den Punkten M, N, O, P und M nur knapp eingehalten oder z.T. sogar leicht überschritten, wenn zuvor an der Ecke Gutenbergstraße / Margarete-Kühn-Straße kein Gebäude errichtet wird. Insofern besteht ein hohes Risiko, dass es in der Realität doch zu einer Überschreitung kommen kann. Daher wird im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus mittels bedingter Festsetzung bestimmt, dass die festgesetzte bauliche und sonstige

Nutzung zu Wohnzwecken auf der Fläche M, N, O, P und M (MU1) bis zur vollständigen Errichtung des Gebäudes auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L und A (MU1) mit einer Höhe von mindestens 58,5 m über NHN (ca. 25 m über Gelände) unzulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 5). Es ist im Sinne des Eigentümers dieser Grundstücksfläche, diese Einschränkung zugunsten eines lärmrobusten Städtebaus hinzunehmen.

Die Anforderungen gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 bzw. TA Lärm für urbane Gebiete (Lr, Nacht ≤ 45 dB(A)) werden im Bereich der geplanten Riegelbebauung an der Gutenbergstraße und Margarete-Kühn-Straße (MU1) sowie im Bereich der Gutenbergstraße und Hannah-Karminski-Straße (MU2) nicht oder nur knapp eingehalten. Die Überschreitung der Anforderungen im Bereich der Gutenbergstraße und Margarete-Kühn-Straße (MU1) beträgt 4,5 dB(A), im Bereich der Gutenbergstraße und Hannah-Karminski-Straße (MU2) ist die Überschreitung mit 1,4 dB(A) deutlich geringer. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im Sinne des Schutzes vor Lärmimmissionen im urbanen Gebiet MU1 auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, J, K, L und A (textliche Festsetzung Nr. 3) sowie im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche zwischen den Punkten C, D, G, H, I, J, und C keine Wohnnutzung zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 10).

Sämtliche der wegen des Lärmschutzes vorgenommenen Festsetzungen sind nach den Erkenntnissen des Gutachters zu empfehlen und dienen im Rahmen der Abwägung der Auflösung der vorliegenden Gemengelage und erfolgen zur Verhinderung der Überschreitung der Lärmgrenzwerte.

Verkehrslärm

In einem schalltechnischen Gutachten von der BeSB GmbH vom 25. Juni 2020 wird festgestellt, dass die zugrunde gelegten Orientierungswerte (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) im Bereich der geplanten Wohnnutzungen an keiner Stelle überschritten werden.

Dies gilt auch im Falle, dass die gegenüber den Verkehrsgeräuschen der Gutenbergstraße abschirmend wirkende Bebauung im Bereich der Punkte A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L und A (MU2) noch nicht errichtet ist. Im Ergebnis sind spezielle Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Schlafverhältnisse (z.B. durchgesteckte Wohnungen) nicht notwendig.

Außerhalb des Plangebiets sind hinsichtlich möglicher Geräuscherhöhungen infolge des zusätzlichen Plangebietsverkehrs insbesondere die folgenden Gebäude betroffen:

- Bürogebäude südlich der Gutenbergstraße
- Wohngebäude Franklinstr. 3b und 4a.

Im Bereich der Bürogebäude südlich der Gutenbergstraße ergibt sich eine Pegelerhöhung durch die Verkehrsimmissionen infolge des Bebauungsplans 4-62 von 1,7 dB(A) tags und 1,5 dB(A). Diese Pegelerhöhungen sind vom menschlichen Gehör zwar wahrnehmbar, werden jedoch im Rahmen der Abwägung hingenommen, da die absolute Höhe der Geräuschimmissionen auch nach kompletter Realisierung der Planungen mit 56,7 dB(A) (tags) und 50,3 dB(A) (nachts) so gering ist, dass hieraus keine Maßnahmen abzuleiten sind. So liegen die ermittelten Beurteilungspegel deutlich unter den Orientierungswerten des Beiblatts 1 DIN 18005 für Kerngebiete (südlich angrenzender Bebauungsplan VII-272a). Gemäß Berliner Leitfaden 'Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017' sind damit keine Maßnahmen notwendig.

So beträgt die Erhöhung an den am stärksten von Verkehrsgläuschen betroffenen Fassaden des Wohngebäudes (Franklinstraße 4a, Westseite) lediglich 0,1 dB(A) (tags und nachts) und liegt damit im Bereich der Rechenungenauigkeit bzw. unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Aber auch hier wird die Schwelle zu gesundheitlich bedenklichen Geräuschimmissionen von $L_{r,Tag} = 70$ dB(A) tags bzw. $L_{r,Nacht} = 60$ dB(A) nicht überschritten.

An dem etwas weiter von der Franklinstraße entfernt gelegenen Gebäude Franklinstraße 3b ergeben sich zwar größere Veränderungen (bis 0,8 dB(A) tags und 0,6 dB(A) nachts), die aber nach anerkanntem Stand der Wissenschaft ebenfalls unterhalb der akustischen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Auch ist die absolute Höhe der Verkehrsgläuschimmissionen kleiner als die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Mischgebiete und die Erhöhung kleiner, als die im Berliner Leitfaden angegebene Schwelle, ab der Maßnahmen erwogen werden müssten.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Planungsgebietes so geringfügig, dass spezielle Maßnahmen zum Schutz der Bestandsnutzungen nicht notwendig sind.

Die Spree ist Teil der Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße. Die durch den Schiffsverkehr erzeugten Immissionen für die Wohnbebauung wurden ausgehend von der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamts im Rahmen eines ergänzenden Fachgutachtens der BeSB GmbH geprüft. Demnach sind auf der Spree vor allem Ausflugsschiffe während des Tageszeitraums unterwegs. Eine Betrachtung des Nachtzeitraums wurde daher nicht vorgenommen. Ausgehend von einer 'worst case'-Schätzung von 30 Vorbeifahrten pro Stunde wurde ermittelt, dass die Geräuschentwicklung des Schiffsverkehrs mit den geplanten Nutzungen verträglich ist und eine besondere Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren nicht notwendig ist.

3.15 Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung

Die bereits realisierten Straßenverkehrsflächen werden in diesem Bebauungsplan in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Die Gutenbergstraße ist die zentrale, in Ostwestrichtung verlaufende Erschließungsachse im Quartier 'Spreestadt'. Die in Nordsüdrichtung verlaufenden Straßenverbindungen gliedern das Quartier in einzelne Bebauungsblöcke mit einer der Lage angemessenen urbanen Qualität; sie dienen zugleich als stadt- und landschaftsräumliche Verbindung zwischen Landwehrkanal und Spree.

Die im Plangebiet zentral verlaufende Otto-Dibelius-Straße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgänger- / Radfahrerbereich" festgesetzt (zeichnerische Festsetzung). Eine straßenrechtliche Widmung für Fußgänger und Radfahrer wird beabsichtigt und kann von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde veranlasst werden.

Mit dieser Festsetzung wird für die neuen Bewohner ein attraktiver, vom motorisierten Individualverkehr freigehaltener Aufenthalts- und Bewegungsraum im Zentrum des Wohnquartiers geschaffen. Zugleich gewährleistet dieser Straßenabschnitt nach wie vor eine öffentliche Verbindung zum angrenzenden Uferwanderweg. Die konkrete Ausgestaltung der Nutzungsbeschränkungen bleibt dem nachgeordneten straßenrechtlichen Widmungsverfahren vorbehalten. Konkrete bauliche Umgestaltungsmaßnahmen der Otto-Dibelius-Straße sind im Rahmen

des städtebaulichen Vertrags geregelt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aus dem Bebauungsplan 4-62 resultierendes Verkehrsaufkommen

In der verkehrlichen Untersuchung des Büros HOFFMANN-LEICHTER aus dem Jahr 2011, die für die verkehrliche Untersuchung aus dem Jahr 2020 übernommen wurden, wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien für die in der Spreestadt zur Bebauung vorgesehenen Flächenpotentiale untersucht. Insgesamt wurde vier Entwicklungsszenarien unter Annahme verschiedener Nutzungsanteile für Büro und Dienstleistungen, Wohnen und Einzelhandel untersucht. Die Basis für die Überlegungen zur Verkehrsentwicklung im Bereich der Spreestadt bildete für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-62 ein Entwicklungsszenario, das einen im Gegensatz zu den anderen Szenarien vergleichsweise hohen Anteil an Einzelhandelsnutzung beinhaltet.

Mit der für die Spreestadt ermittelten Geschossfläche von rd. 195.000 m² für die beabsichtigten Neubauvorhaben (Büro / Dienstleistungen: 143.500 m² GF, Einzelhandel 8.600 m² GF und Wohnen 42.300 m² GF) ist ein Verkehrsaufkommen beim Ziel- und Quellverkehr von insgesamt ca. 7.466 Kfz-Fahrten pro Tag verbunden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-62 wurde hierbei eine Geschossfläche von 35.000 m² für Büro und Dienstleistungen, 5.000 m² für Einzelhandel und 10.000 m² für Wohnen berücksichtigt, womit ein Verkehrsaufkommen von insgesamt rd. 2.622 Kfz/Tag im Ziel- und Quellverkehr verbunden ist.

Hier wurde ebenfalls das o.g. Flächenszenario für den Prognoseplanfall zu Grunde gelegt. Aufgrund der vorgenommenen Nutzungsverteilung in den urbanen Gebieten sind abweichend hierzu rd. 24.100 m² Geschossfläche für Dienstleistungen/Büros, rd. 3.100 m² für Einzelhandel rd. 24.100 m² Geschossfläche für eine Wohnnutzung, zulässig.

Der Anteil des Verkehrsaufkommens des Bebauungsplans 4-62 bezogen auf das Gesamtverkehrsaufkommen umfasst damit im Ergebnis nur rd. 16 % der in den verkehrlichen Untersuchungen angenommenen Flächen für Büro / Dienstleistungen, rd. 36 % der angenommenen Einzelhandelsfläche und 55 % der angenommenen Flächen für Wohnen.

Bezogen auf die ursprünglich in den verkehrlichen Untersuchungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zugrunde gelegten Flächenanteilen betragen die Büro- und Dienstleistungsnutzungen tatsächlich jedoch nur rd. 70 % und für Einzelhandelseinrichtungen nur rd. 60 % der in den Entwicklungsszenarien zu Grunde gelegten Flächenanteilen, während die Wohnnutzung mehr als den doppelten Flächenanteil ausmacht als in der verkehrlichen Studie angenommen. Somit ist davon auszugehen, dass das tatsächliche Verkehrsaufkommen weit hinter den Angaben der verkehrlichen Untersuchungen von 2011 und 2020 zurückbleibt. So wurde beispielsweise für ein ebenfalls in der verkehrlichen Untersuchung bewertetes Szenario mit einem etwas geringeren Wohn- jedoch höherem Gewerbeanteil als im Bebauungsplan 4-62 ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 1.712 Kfz/Tag beim Ziel- und Quellverkehr ermittelt.

Leistungsfähigkeitsbetrachtung Prognoseplanfall 2030

Das Verkehrsgutachten von der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 19. Mai 2020 stellt im Ergebnis fest, dass der durch die geplanten

Entwicklungen u.a. im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-62 und im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 sowie auf weiteren Flächen entlang der Gutenbergstraße, hervorgerufene zusätzliche Verkehr über die bestehenden Straßen konfliktfrei abgewickelt werden kann.

Die durchgeführte Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt für den Prognose-Planfall 2030 ferner, dass an den betrachteten Knotenpunkten (Franklinstraße / Gutenbergstraße, Marchbrücke – Franklinstraße / Salzufer, Straße des 17. Juni / Salzufer) sowohl in der Spitzenstunde am Vormittag als auch in der Spitzenstunde am Nachmittag ein leistungsfähiger Verkehrsablauf erreicht wird.

Darüber hinaus bestehen auch keine Einschränkungen für die Anschlusspunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung zeigt, dass der Verkehr an den Erschließungsknotenpunkten in der Spitzenstunde in ausreichender Qualität abgewickelt werden kann. Aus verkehrlicher Sicht ist somit die Realisierung der Bebauungspläne 4-60 und 4-62 im aktuellen Planungsstand unbedenklich.

Abfallentsorgung

Für die Erfordernisse einer ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Abfall- und Reststoffentsorgung müssen im Bereich der Margarete-Kühn-Straße, Otto-Dibelius-Straße und Hannah-Karminski-Straße Wendemöglichkeiten für Abfall- und Reststoffentsorgungsfahrzeuge sichergestellt werden. Da die vorhandenen Straßenverkehrsflächen keinen ausreichenden Wenderadius gewährleisten, muss die Herstellung der erforderlichen Wendemöglichkeiten z.T. auf den Flächen des Eigentümers erfolgen. Hierzu wurde seitens des Eigentümers eine Übernahmeerklärung für eine Baulast zu Gunsten der Berliner Stadtreinigung aufgesetzt. Darin wird seitens des Eigentümers die Verpflichtung übernommen, diese Wegefläche zum Befahren mit Versorgungsfahrzeugen beliebiger Art und Größe in benutzbarem Zustand zu erhalten. Der Antrag auf Eintragung der Baulast wird unverzüglich nach der Vermessung des Wendehammers, jedenfalls spätestens zeitgleich mit der Einreichung des ersten Bauantrags gestellt. Die vorstehende Verpflichtung wird ferner an einen eventuellen Nacheigentümer und Rechtsnachfolger übertragen.

3.16 Uferbefestigung

Bei der vorhandenen Uferbefestigung im Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans 4-62 handelt es sich um eine Anlage Dritter entsprechend § 10 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Der § 10 WaStrG regelt die Unterhaltung von Anlagen Dritter, die nicht der Erfüllung von Verwaltungsaufgaben der Wasserstraßen und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes nach dem WaStrG dienen. Da der Uferbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans in seiner Gesamtheit als Teil einer öffentlichen Parkanlage festgesetzt wird, ist das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt für die Unterhaltung der Uferbefestigung, gemäß § 10 WaStrG zuständig. Eingriffe an der Uferbefestigung sind vorab mit der Gewässerunterhaltung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abzustimmen. Dabei ist § 31 WaStrG zu Strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigungen zu beachten.

3.17 Beschränkung von Werbeanlagen

Unter Berücksichtigung der besonderen stadträumlichen Lage des Plangebiets und des Schutzanspruchs der künftigen Bewohner werden auf Grundlage von §

9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) Werbeanlagen in den urbanen Gebieten reglementiert. Demgemäß sind Werbeanlagen in den urbanen Gebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eigenständige bauliche Werbeanlagen (wie z.B. Werbepylone) sind nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

Mit der eingeschränkt zulässigen Werbung werden negative Effekte der Werbung (Einschränkung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume sowie der Wohnumfeldqualität der unmittelbar benachbarten Wohngebiete, 'Trading Down-Effekte' durch zu viel oder gestalterische unangemessene Werbung) minimiert und zugleich eine für die quartiersbezogenen Gewerbenutzungen angemessene Werbemöglichkeit gewährt.

3.18 Außerkraftsetzen bestehender Rechtsvorschriften

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 4-62 werden der Baunutzungsplan und der Bebauungsplan VII-97 teilweise geändert und außer Kraft gesetzt.

3.19 Berücksichtigung übergeordneter Planungen und Programme

Die Planungsabsicht lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. So liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung des LEP B-B, auf den die Siedlungsentwicklung künftig gelenkt werden soll. Die Festsetzung von urbanen Gebieten ist hier grundsätzlich zulässig. Auch das Ziel der vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale wird berücksichtigt. Der Grundsatz zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sowie zum Erhalt oder zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern (hier die Spree) ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Den Zielen des Landschaftsprogramms (s. Kap. 2.2.3) wird durch die Festsetzung einer Grünfläche als Teil einer übergeordneten Grünstruktur sowie durch die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage von Freiflächen und die Begrünung von Dächern entsprochen.

Den städtebaulichen Zielen des Luftreinhalteplans wird ebenso gefolgt: es entsteht kein neuer Belastungsschwerpunkt, das Vorhaben ist durch eine verkehrssparende Raumentwicklung (kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss) gekennzeichnet und in den neu entstandenen Straßenräumen sind in dichten Abständen Bäume gepflanzt worden.

Gemäß dem Lärmaktionsplan bedürfen die erst 2000 angelegten neuen Straßenräume keiner verkehrslärmbezogenen Umgestaltung.

Mit der Festsetzung der überwiegenden Flächen als urbanes Gebiet und der stadtstrukturell eingebundenen Lage des Gebietes entspricht der Bebauungsplan den Zielen des StEP Wohnen 2030. Das Gebiet ist als Teil eines prioritären Neubaubereichs im StEP Wohnen 2030 verankert.

Mit den geplanten Festsetzungen werden Verbesserungen hinsichtlich des Klimas erreicht (Vergrößerung der entsiegelten Fläche, Verbesserung des Bioklimas durch Gewerbe- und Wohnnutzung statt reiner Gewerbenutzung, bzw. versiegelter Brachflächen, Grünfläche an der Spree) und damit den Zielen des StEP Klima entsprochen.

Auch die übergeordneten Aussagen der Stadtentwicklungspläne (StEP) 'Zentren 2030', 'Ver- und Entsorgung', 'Wirtschaft 2030' sowie 'MoVe (Mobilität und Verkehr)' stehen den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-62 nicht entgegen.

Die mit dem Bebauungsplan 4-62 intendierte städtebauliche Neustrukturierung entspricht auch den Zielen des Planwerks Innere Stadt.

Die Bebauung schließt die Blockränder entlang des öffentlichen Straßenraums zur Spree hin. Es erfolgt jedoch eine offenere Bebauung als im Planwerk vorgesehen, um sowohl größere Freiflächen, als auch für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Beschäftigten in den rückwärtigen Bereichen des urbanen Gebiets einen freien Blick nach Norden zur Spree hin zu ermöglichen.

3.20 Regelungen des städtebaulichen Vertrags

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 4-62 sind zwischen dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und den Grundstückseigentümern auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Regelungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB erfolgt.

Wesentliche Regelungsinhalte sind:

- Regelungen zu Wohnfolgeeinrichtungen (Nachweis von Kindertagesstätten-Plätzen und entsprechenden Außenspielflächen, Finanzierungsbeitrag für erforderliche Grundschulplätze)
- Gestaltung des geplanten Stadtplatzes und Umbaumaßnahmen in der Otto-Dibelius-Straße (Fußgänger- und Radfahrerbereich)
- Verpflichtungen im Zusammenhang mit belasteten Böden
- Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung für 60 Wohneinheiten.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans 4-62 (Änderung des Baugebiets zu urbanem Gebiet sowie Veränderung der Baukörperstellung) haben sich die Bezugsgrößen für die Überprüfung der Angemessenheit geändert, sodass ein Nachtrag zum geschlossenen städtebaulichen Vertrag erforderlich wurde.

4 Flächenbilanz

Im Folgenden werden die Nutzungen nach ihren jeweiligen Flächenanteilen dargestellt:

Flächennutzung	Fläche in m²	Anteil
urbanes Gebiet MU1	7.149	29,8 %
<i>(davon Fläche für den Stadtplatz)</i>	<i>(330)</i>	--
urbanes Gebiet MU2	8.148	34 %
<i>(davon Fläche für den Stadtplatz)</i>	<i>(794)</i>	--
Öffentliche Grünfläche	3.327	13,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	5.370	22,3 %
Gesamt	23.994	100,0 %

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB ist ein essenzieller Baustein von Bebauungsplanverfahren. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt, d.h. in die Eigentums- bzw. Eigentümerrechte eingegriffen. Maßgebend sind alle erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind.

Mit der Begründung der einzelnen Festsetzungen erfolgt eine umfassende Abwägung der erkannten öffentlichen und privaten Belange.

III Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Nach § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a BauGB ist im Verfahren der Bauleitplanung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Demnach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB 'Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig'. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes einschließlich der Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplanverfahren 4-62 keine Anwendung findet.

Das geltende Planungsrecht setzt das Plangebiet als Industriegebiet bzw. reines Arbeitsgebiet fest. Die aktuell stark versiegelten Flächen sollen auf Grundlage der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan einer nachhaltigeren Entwicklung zugeführt werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt sollen insbesondere durch die geplante Flächenentsiegelung und Begrünung reduziert werden.

Mit der Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen ehemaligen Industrieflächen zu einem gemischt genutzten Stadtquartier kann einer Ausdehnung der Siedlungsflächen am Stadtrand entgegengewirkt werden. Zugleich werden zusätzliche Verkehre vermieden und bestehende öffentliche Verkehrsinfrastrukturen besser ausgelastet.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen einer Vorprüfung gemäß § 3 c UVPG auf Basis der Anlage 2 zum BauGB durch Landschaft planen + bauen Berlin GmbH begutachtet. Der Prüfung lag eine zusammenhängende Betrachtung der Bebauungspläne 4-62 und 4-60 zugrunde.

Im Ergebnis ist die Umsetzung der Bebauungspläne 4-60 und 4-62 weder für den jeweiligen einzelnen Plan, noch im Zusammenwirken beider Pläne mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c UVPG verbunden. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bestand somit nicht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 4-62 wurde ein faunistisches Fachgutachten eingefordert und im Anschluss durch Ökoplan GbR erstellt.

In der Zusammenfassung wird darin festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Geländebegehung und einer Strukturkartierung auf eine potentielle Eignung als Habitat für die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, für den Nachtkerzenschwärmer sowie für Stechimmen hin untersucht wurde. An den Gehölzen wurden keine Baumhöhlen bzw. weitere quartierrelevante Strukturen wie Rindenabplatzungen oder Spalten festgestellt, welche als Brutstätte für Höhlenbrüter oder Fledermäuse potenziell geeignet wären. Hinsichtlich der Avizönose besitzt das Gelände aufgrund seiner Strukturarmut und der nutzungsbedingten Störungen eine potentiell eher geringe, maximal mittlere Bedeutung für Vögel der urban geprägten Räume. Im Rahmen der Strukturkartierung wurden im Untersuchungsgebiet keine für Reptilien, Nachtkerzenschwärmer und Stechimmen potentiell geeigneten Habitate festgestellt.

Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) waren somit nicht erforderlich.

Diese Einschätzung hat sich auch durch den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch die BLN erfolgten Hinweis auf das Vorhandensein von Fällspuren eines Bibers am gegenüberliegenden Spreeufer im Bezirk Mitte nicht geändert.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine umfassende bauliche und nutzungsstrukturelle Neuordnung des Gebiets. Die Festsetzungen sichern eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der bislang brachliegenden Flächen. In der Umsetzung werden Wohnangebote geschaffen, deren hoher Bedarf durch Bevölkerungsprognosen belegt und im Rahmen der Flächennutzungsplanung und Stadtentwicklungsplanung verifiziert wurde. Nachteilige Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen sind nicht gegeben, da diese im Umfeld kaum vorhanden sind. Die Belange der umliegenden Gewerbebetriebe werden insbesondere im Rahmen einer Geruchsimmisionsprognose (Müller BBM) und einer Schalltechnischen Untersuchung (BeSB GmbH) gewürdigt.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient dem Allgemeinwohl und dem Ausbau des überörtlichen Naherholungs- und Freiraumnetzes ('Stadtraum Spree'). Dem schließen sich auch die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an. Das ehemals abgeschottete Industrieareal kann so zu einem erlebbaren Stadtquartier mit guten Wohn- und Arbeitsbedingungen und hohen Aufenthaltsqualitäten im privaten und öffentlichen Raum entwickelt werden.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Notwendige Umbaumaßnahmen der bereits bestehenden und gewidmeten öffentlichen Straßen, die im Zusammenhang mit dem privaten Bauvorhaben ste-

hen, werden durch die Grundstückseigentümer getragen. Hierzu sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Daher sind diesbezüglich keine Kosten für den Haushalt des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf zu erwarten.

Es wurde eine Angemessenheitsprüfung im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt. Im Ergebnis weist diese nach, dass die im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Regelungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte, zur Kostenbeteiligung bei der Bereitstellung von Grundschulplätzen und der Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum angemessen sind.

4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Aufgrund der geplanten Entwicklung von urbanen Gebieten mit zwingenden Wohnanteilen ist mit einem Einwohnerzuwachs zu rechnen. Eine maximale Nutzung der für Wohnen zulässigen Flächen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² (gemäß Bedarfsermittlungsvorschriften des Berliner Modells zur kooperativen Wohnbaulandentwicklung) ergibt eine Anzahl von 241 Wohneinheiten (WE). Diese ergeben bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2 Personen pro Wohneinheit rund 482 neue Einwohner.

Für die Ermittlung des künftigen Bedarfs an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen wird entsprechend den Empfehlungen der zuständigen Senatsverwaltung von einer Jahrgangsstärke von 1 % der Wohnbevölkerung für den Langzeitbedarf an Plätzen in Kindertagesstätten und in Grundschulen ausgegangen.

Regelungen zu Wohnfolgeeinrichtungen, wie der Nachweis von Kindertagesstätten-Plätzen und entsprechenden Außenspielflächen sowie ein Finanzierungsbeitrag für erforderliche Grundschulplätze wurden auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und den Grundstückseigentümern vereinbart.

Spielplatzflächen

Über die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Spielplätzen hinaus ist gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz zweckentsprechend anzulegen und instand zu halten. Je Wohnung sollen mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche vorhanden sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohneinheiten muss der Spielplatz außer für Spiele von Kleinkindern auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein. Da die Anlage der bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplatzflächen erst die Umsetzung eines konkreten Vorhabens betrifft, ist eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Gleichwohl wurden verschiedene Nutzungsszenarien anhand des vorliegenden Freiflächenplanes (Lützwow 7) durchgespielt. Ausgehend von den 241 Wohnungen (à 100 m²), die die Grundlage des städtebaulichen Vertrages bilden, ergäbe sich ein bauordnungsrechtlich erforderlicher Umfang von 964 m² (4 m² / Wohneinheit) Spielplatzflächen auf den Baugrundstücken, der auf den verfügbaren Freiflächen möglich und im Freiflächenplan (Anlage zum städtebaulichen Vertrag) nachweisbar ist. Auch bei einem Ansatz von zahlreicheren kleineren Wohnungen bieten die nicht überbaubaren Grundstückflächen genügend Flächenpotential zum Nachweis der erforderlichen Spielplatzflächen. Für angenommene 310 Wohneinheiten ergäbe sich ein Spielplatzflächenbedarf von 1.240 m². Gemäß Freiflächenplan, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist, beläuft sich die Gesamtspielplatzfläche auf 1.365 m².

Kindertagesstättenplätze

Gemäß Berechnungsschlüssel der zuständigen Senatsverwaltung sind für drei Viertel der Kinder Betreuungsplätze in Kindertagesstätten vorzuhalten. Daraus resultiert ein Bedarf von ca. 22 Betreuungsplätzen. Zur Deckung dieses Bedarfs wurde im städtebaulichen Vertrag der Betrieb einer Kita im Geltungsbereich des Bebauungsplans vereinbart.

Die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Lage der Kita im urbanen Gebiet MU 2 liegt zu Teilen innerhalb einer Fläche zwischen den Punkten C, D, G, H, I, J und C, in der Räume für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 7), wenn ein gesunder und störungsfreier Schlaf im geschlossenen Raum (z.B. bei entsprechender Klimatisierung) gewährleistet ist oder wenn diese Einrichtungen während der Nachtstunden keines besonderen Schutzes bedürfen.

Die Kita als Anlage für soziale Zwecke erfüllt diese Ausnahmevoraussetzungen, da diese während der Nachtstunden keines besonderen Schutzes bedarf.

Grundschulplätze

In Hinblick auf die Planung würde für die sechs Jahrgänge der Grundschul Kinder nach Ermittlung des bezirklichen Schul- und Sportamts unter Berücksichtigung eines strukturellen Abzugs von 10 % ein Bedarf an 27 Grundschulplätzen entstehen. Dieser Bedarf begründet nicht die Tragfähigkeit eines eigenen Grundschulstandorts, der mindestens zweizügig ausgelegt sein müsste.

Zur Ermittlung der Versorgungskapazitäten an Grundschulplätzen werden im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf die sogenannten Grundschulplanungsregionen betrachtet. Diese sind auf Basis sozialräumlicher Kriterien und nach keinem vorgegebenen Verfahren festgelegt. Die Grundschulplanungsregionen basieren auf den fünf Sozialräumen im Bezirk, die bislang keine stadträumlichen Grenzen berücksichtigen und daher angepasst werden sollen.

Das Plangebiet befindet sich (Stand 2019) in Grundschulplanungsregion 2 'Charlottenburg-City'. In der Grundschulplanungsregion 2 gibt es (Stand 2019) auf Basis der Bestandsbevölkerung und -infrastruktur ein Kapazitätsdefizit von 435 Grundschulplätzen, was etwa 3 Zügen (à 144 Schülern) entspricht.

In Hinblick auf die im Monitoring-Verfahren 2019 zwischen der bezirklichen Schulplanung und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abgestimmten Planungen ist kurz- und mittelfristig mit einem deutlichen Anstieg der Schulplatzkapazitäten in der Schulplanungsregion 2 zu rechnen.

Es ist beabsichtigt, in die o.g. Schulplanungsregion die Lietzensee-Grundschule und die Paula-Fürst-Schule (bisherig Schulplanungsregion 3 'Charlottenburg-West') zu 'verschieben'. Daraus ergibt sich für die Schulplanungsregion 2, dass das Versorgungsdefizit deutlich sinkt, da die dann zur Verfügung stehenden Schulplatzkapazitäten deutlich ansteigen.

Im Jahr 2025 wird das voraussichtliche Versorgungsdefizit etwa 2,5 Züge betragen, allerdings bestehen darüber hinaus weitere langfristige Planungen für die Erweiterung der Kapazitäten.

Um die Versorgung mit Schulplätzen in der Schulplanungsregion 2 kurz- und mittelfristig sicherstellen zu können, wurden an den Schulstandorten Ludwig-Cauer- und Eichendorff-Grundschule jeweils vier Pavillons in Klassengröße errichtet. Diese stellen ab dem Schuljahr 2019 / 20 sicher, dass – sofern erforderlich – zusätzliche Klassen eingerichtet werden können. Auch an der Joan-Miro-

Grundschule besteht die Möglichkeit, aufgrund vorhandener Raumressourcen zusätzliche Klassen einzurichten. Insgesamt kann durch diese Maßnahmen mindestens ein zusätzlicher Zug in der Schulplanungsregion 2 generiert werden.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der Planung nach Einschätzung der bezirklichen Schulplanung insgesamt tragbar. Im städtebaulichen Vertrag wurde ferner ein Finanzierungsbeitrag des Grundstückseigentümers für erforderliche Grundschulplätze vereinbart.

5 Belange des Gender Mainstreaming

Die Festsetzungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine schwerpunktmäßige Ausrichtung der Planung auf einzelne Betroffenenengruppen ist nicht beabsichtigt.

IV Verfahren

1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan 4-62 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung des Grundstücks. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) aufgestellt.

Durchführung nach § 13a

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit wird an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB angeknüpft.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind daher abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen.

Somit werden solche Planungen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Diese Formulierung nimmt Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Die Entwicklung des Gebietes zwischen Gutenbergstraße und Spreeufer ist eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-62 liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich. Es erfolgt keine Ausweitung des bestehenden Siedlungskörpers in den Außenbereich. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch die Festsetzung urbaner Gebiete wird auch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht. Als Maßnahme der Innenentwicklung wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die städtebauliche Entwicklung und die gegenwärtig untergenutzten, teils brachgelegenen Flächen durch die Überplanung und die Anwendung des aktuellen Planungsrechts zu sichern. Die Innenentwicklung wird durch die Nachverdichtung der aktuell brachliegend bzw. nur extensiv genutzten Flächen gestärkt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auch kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Hingegen werden die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 wie auch die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in dem gesetzlich vorgesehenen Umfang, d.h., ohne von den Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Gebrauch zu machen, durchgeführt.

Schwellenwert / Notwendigkeit der Vorprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist eine Voraussetzung für die Durchführung im beschleunigten Verfahren die Einhaltung folgender zulässiger Grundflächen (gesamtes Plangebiet):

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das Plangebiet steht gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 19. Dezember 2014 in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-60. Somit sind die beiden Bebauungsplangebiete hinsichtlich der Summe der zulässigen Grundfläche zusammenhängend zu betrachten. Für den Bebauungsplan 4-62 beträgt die zulässige Grundfläche rund 6.100 m², für den Bebauungsplanentwurf 4-60 ca. 8.250 m². In der Summe sind dies rund 14.350 m².

Damit ist eine Unterschreitung des in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m² gegeben. Gleichwohl wurde eine Untersuchung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ob erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden können (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB) durch Landschaft planen+bauen Berlin GmbH durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplans 4-62 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt; Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

2 Verfahrensschritte

2.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 20. November 2014 hat das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung gemäß § 5 AGBauGB die Planungsabsicht zum Bebauungsplan 4-62 mitgeteilt. Im Antwortschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 19. Dezember 2014 wurde zusammenfassend wie folgt Stellung genommen:

- Es liegen dringende Gesamtinteressen Berlins i. S. des § 7 Abs. 1 AG-BauGB vor: angesichts der geplanten Nutzungen im Bebauungsplan 4-62 und im Umfeld ist der Nachweis zu erbringen, dass die daraus resultierenden Verkehre an den Schnittstellen zum übergeordneten Straßennetz verträglich abgewickelt werden können; hierauf ist in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens einzugehen.

Hinweis: Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens von 2017 wurde nachgewiesen, dass keine Beeinträchtigungen des übergeordneten Straßennetzes zu erwarten sind.

- Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar; regionalplanerische Festlegungen des FNP werden nicht berührt.
- Die Erfüllung der Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist gegeben.
- Ergebnisse vom Senat beschlossener Entwicklungskonzepte, städtebaulicher Planungen oder Entwicklungsplanungen werden nicht berührt.

Im Antwortschreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17. Dezember 2014 wurde bestätigt, dass die Planungsabsicht zum Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen ließ (siehe auch Kap. Ziele und Grundsätze der Raumordnung).

2.2 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 20. Januar 2015 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens VII-272bb, die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 4-62 (vormals Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-272bb) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a, Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB unter teilweiser Änderung der festgesetzten Bebauungspläne VII-97 und des Baunutzungsplanes sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 4-62 als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgte am 21. Januar 2015. Gleichzeitig wurde bekanntgegeben, wo sich die Öffentlichkeit innerhalb der Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann.

2.3 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über den o.g. Beschluss gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02. Februar 2015 bis zum 03. März 2015 durchgeführt. Auf die Beteiligungsmöglichkeit wurde im Amtsblatt für Berlin sowie auf der Internetseite des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf hingewiesen.

Die Bürger und Bürgerinnen konnten sich zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie zu dem Bebauungsplanentwurf (zeichnerische und textliche Festsetzungen) während der Sprechzeiten Dienstag und Freitag sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten im Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, unterrichten lassen bzw. sich hierzu äußern. Darüber hinaus war auch eine schriftliche Äußerung möglich. Zusätzlich wurde der Bebauungsplanentwurf auf der Internetseite des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf während des o. g. Zeitraums zur Verfügung gestellt. Hier stand auch ein Beteiligungsformular zur Verfügung.

Innerhalb des Veröffentlichungszeitraums ging eine schriftliche Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) ein.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) stimmte in ihrem Schreiben dem Verfahren ohne Prüfung der Umweltsituation nicht zu. Es müsse geprüft werden, ob sich geschützte Arten angesiedelt hätten, damit artenspezifisch Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden könnten. So wurde auf die ruderalen Wiesenbereiche verwiesen, die sich auf der Brachfläche inzwischen entwickelt hätten. Auch wären Eingänge von Tierbauten beobachtet worden. Weiterhin könnten Brachflächen gute Lebensbedingungen für geschützte Bienenarten bieten. Es wurden Dach- oder Fassadenbegrünungen als Beitrag zur biologischen Vielfalt gefordert. Die Altlasten seien zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Luftreinhaltung seien die entsprechenden Ziele des Landschaftsprogramms zu beachten. Als kompensatorische Maßnahmen aufgrund der baulichen Verdichtung seien Dach- und Wandbegrünungen anzustreben.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Thema Artenschutz ausgewertet und einer ersten Abwägung unterzogen. Im weiteren Verfahren wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz erstellt.

2.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 09. April 2015 wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 des Baugesetzbuches um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes 4-62 mit Stand vom 13. Januar 2015 aufgefordert. Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt 31 schriftliche Stellungnahmen ein.

Zwei weitere Stellungnahmen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X, Objektbereich Wasser vom 14. August 2015 sowie Verkehrslenkung Berlin vom 15. September 2015) gingen nach der Fristverlängerung ein und wurden mit ausgewertet. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Wohnungsbauleitstelle - ging mit Schreiben vom 13. November 2015 eine gegenüber der Fassung vom 08. Mai 2015 geänderte Stellungnahme

ein. Diese wurde in die Abwägung eingestellt.

Die meisten Behörden äußerten sich zustimmend oder gaben Hinweise zu den Festsetzungen und zu dem Begründungsvorentwurf. Viele Anmerkungen betrafen die spätere Umsetzung von Baumaßnahmen und hatten keine Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen. Einzelne Stellungnahmen hatten lediglich einen klarstellenden, präzisierenden Charakter; sie wurden in die Begründung übernommen.

Nachfolgend werden zusammenfassend die Stellungnahmen aufgeführt, die zu Änderungen der Bebauungsplaninhalte bzw. der Begründung führten

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Jugend, Familie, Schule, Sport und Umwelt, Umweltamt

Stellungnahme: Im Bebauungsplanverfahren seien die Belange des Artenschutzes zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Abwägung: Erstellung eines floristisch-faunistischen Fachgutachtens sowie Einstellung der Ergebnisse in die Begründung. Im Ergebnis sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Flora und Fauna festzustellen.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme: Es werde angeregt, den Geltungsbereich um zwei Flurstücke im Norden zu erweitern, um diese als Grünflächen planungsrechtlich zu sichern und den Weiterbau des Ufergrünzugs zu ermöglichen.

Abwägung: Der Anregung zur Erweiterung des Geltungsbereichs wird gefolgt. Daher wurde der Geltungsbereich entsprechend erweitert und die Erweiterungsfläche als Grünfläche festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt (Größe, Flurstücke, Festsetzungsinhalte und -begründung, Flächenbilanz). Der Titel des Bebauungsplanentwurfs bleibt unverändert.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Stellungnahme: Bedenken gegen die Planung aufgrund möglicher Konflikte durch die Nachbarschaft / Gemengelage von Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Abwägung: Den Anregungen wurde bereits durch die Erstellung von Immissionsgutachten (Gewerbelärm und Gerüche) entsprochen. Um jedoch den Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe zu erhöhen, wird der entlang der Margarete-Kühn-Straße zu errichtende Baukörper an der westlichen Gebietsgrenze nach Norden verlängert und von der mit der Novelle des BauGB neu geschaffenen Möglichkeit der Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) Gebrauch gemacht.

Verbunden mit räumlich differenzierten Zulässigkeiten gehen mit der geplanten MU-Nutzung keine Gefährdungen oder Entwicklungseinschränkungen für die vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen einher.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Wohnungsbauleitstelle

Stellungnahme: Der städtebauliche Vertrag weise bei Vereinbarung einer Kostenbeteiligung für Grundschulplätze sowie von 25 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, gemäß dem Ergebnis der Angemessenheitsprüfung nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, keine Ange-

messenheit auf. Der Bezirk könne in diesem Fall entscheiden, welche Leistungen von dem Vorhabenträger gefordert werden und für welche Forderungen er selbst aufkommt, um die Angemessenheit des Vertrags zu erreichen.

Abwägung: Der Bebauungsplan wird nicht unmittelbar berührt. Die relevanten Ergebnisse des städtebaulichen Vertrags zur Erreichung einer Angemessenheit im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung werden in der Begründung ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X OW

Stellungnahme: Übernahme von privaten Uferbefestigungen in das Eigentum des Landes Berlin werde abgelehnt.

Abwägung: Eine entsprechende Übernahme sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Senatsverwaltung für Finanzen, Referat I D, Grundsatzangelegenheiten, Liegenschaftspolitik, Aufsicht über Liegenschaftsfonds

Stellungnahme: Haushaltswirtschaftliche Aspekte seien mit Verweis auf das Berliner Modell zu präzisieren, insbesondere zu infrastrukturellen Bedarfen und Folgekosten.

Abwägung: Quantifizierung der Folgeeinrichtungen sowie Grundsatzaussagen zur Finanzierung sind bereits Bestandteil der Begründung. Ausführungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden wie oben genannt (s. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Wohnungsbauleitstelle) ergänzt.

Verkehrslenkung Berlin

Stellungnahme: Bezüglich des Verkehrsgutachtens gäbe es keine methodische Nachvollziehbarkeit der Aussagen zu den lichtsignalgeregelten Knotenpunkten. Die Verkehrsmengenermittlung gehe von einer ungültigen Datenbasis aus.

Abwägung: Die Vorgehensweise zu den lichtsignalgeregelten Knotenpunkten (Stichprobe und Hochrechnung) wurde mit dem Bezirk und der zuständigen Senatsverwaltung vorabgestimmt. Die Verkehrsmengenermittlung erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung auf Basis einer Annahme, da das Prognosenetzmodell noch nicht vorlag; die Annahme ging von dem verkehrlich ungünstigsten Fall aus. Im Ergebnis hatte diese Stellungnahme keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf vom 7. September 2016 wurde in der Zeit vom 26. September bis einschließlich 26. Oktober 2016 im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 39 vom 16. September 2016.

Es wurde u.a. darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Weiter wurde dargelegt, dass im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c UVPG zur Folge hat. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht somit nicht.

Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen insgesamt 9 schriftliche Stellungnahmen ein. Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung.

Nachfolgend werden zusammenfassend die Stellungnahmen aufgeführt, die zu Änderungen der Bebauungsplaninhalte bzw. der Begründung führten.

Kosmetikbetrieb Franklinstraße 1 / Ecke Salzufer

Stellungnahme: Bedenken gegen die Planung aufgrund möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen und Konflikte durch heranrückende Büro- und Wohnnutzungen.

Abwägung: Abwägungsgebot, Trennungsgrundsatz und Gebot der Rücksichtnahme wurden beachtet. Um jedoch den Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe zu erhöhen, wurde im Zuge einer Planänderung der abschirmende Baukörper entlang der Margarete-Kühn-Straße an der westlichen Gebietsgrenze nach Norden verlängert und von der mit der Novelle des BauGB neu geschaffenen Möglichkeit der Festsetzung eines urbanen Gebiets Gebrauch gemacht.

Eigentümergeinschaft Grundstück Englische Straße 29

Stellungnahme: U. a. Bedenken gegen vermeintliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe.

Abwägung: Der Fortbestand und die Weiterentwicklung der gewerblich-industriellen Nutzung und die Schaffung eines Wohngebietes in attraktiver Sreelage sind gleichermaßen möglich. Um jedoch den Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe zu erhöhen, wurde im Zuge einer Planänderung der abschirmende Baukörper entlang der Margarete-Kühn-Straße an der westlichen Gebietsgrenze nach Norden verlängert und von der mit der Novelle des BauGB neu geschaffenen Möglichkeit der Festsetzung eines urbanen Gebiets Gebrauch gemacht.

Grundstück Franklinstraße 5-7 (Autohaus)

Stellungnahme: Bedenken gegen vermeintliche Einschränkung der gewerblichen Nutzungen infolge heranrückender Wohnbebauung. Um die Grundstücke der Franklinstraße 5-7 vollständig abzuschirmen, werde vorgeschlagen, den geschlossenen Gebäuderiegel entlang der Margarete-Kühn-Straße weiter nach Norden zu ziehen.

Abwägung: Dem Hinweis zur Verlängerung des geschlossenen Gebäuderiegels nach Norden wurde gefolgt. Um den Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe zu erhöhen, wurde zudem im Zuge einer Planänderung von der mit der Novelle des BauGB neu geschaffenen Möglichkeit der Festsetzung eines urbanen Gebiets Gebrauch gemacht.

Folgende Änderungen wurden im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgenommen:

- Verlängerung des abschirmenden Baukörpers an der westlichen Gebietsgrenze entlang der Margarete-Kühn-Straße nach Norden
- Wegfall bzw. Modifizierung der Baukörper im ehemaligen WA1 (nunmehr MU1)
- Neufassung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 (bedingtes Baurecht) nunmehr durch textliche Festsetzung Nr. 5

- Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 23 auf Grundlage des aktualisierten Schallgutachtens
- Anpassung der bisherigen Planungskonzeption durch Änderung der Baugebietskategorien von Kerngebiet (MK) und Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA 2) in urbane Gebiete (MU1 und MU2). Dabei wird von der mit der Novelle des BauGB neu geschaffenen Möglichkeit der Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) Gebrauch gemacht
- Anpassung der textlichen Festsetzungen an die Baugebietskategorie urbanes Gebiet (teilweise geänderte Nummerierung)
- Überarbeitung der Begründung des Bebauungsplans.

2.6 Änderungsbeschluss

Am 14. Mai 2019 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin nach erfolgter Behördenbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-62 zu ändern und den Bebauungsplan (in Form einer Neuausfertigung) gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

2.7 Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf vom 7. September 2016 einschließlich Deckblatt vom 13. Mai 2019 in der Fassung der Neuausfertigung vom 13. Mai 2019 mit eingearbeitetem Deckblatt vom 13. Mai 2019 wurde in der Zeit vom 03. Juni 2019 bis einschließlich 5. Juli 2019 im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin erneut öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 22 vom 24. Mai 2019. Im gleichen Zeitraum wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gegeben.

Es wurde u. a. darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Weiter wurde dargelegt, dass im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c UVPG zur Folge hat. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht somit nicht.

Nachfolgend werden zusammenfassend die Stellungnahmen aufgeführt, die zu Änderungen der Bebauungsplaninhalte bzw. der Begründung führten.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D

Stellungnahme: Die in der Begründung enthaltenen Darlegungen stellten nach Einschätzung von SenBJF keinen Nachweis dar, ob und wie das aufgezeigte Defizit kurz-, mittel- oder langfristig abgebaut und eine bedarfsgerechte Grundschulplatzversorgung zum Fertigstellungszeitpunkt des geplanten Wohnungsbaus gewährleistet werden könne.

Abwägung: Eine diesbezügliche Stellungnahme der bezirklichen Bildungsplanung besagt hierzu, dass die sogenannten Grundschulplanungsregionen nach

keinem vorgegebenen Verfahren festgelegt werden. Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wurden diese nicht nach städtebaulich relevanten, sondern nach sozialräumlichen Kriterien festgelegt. Diese Schulplanungsregionen basieren auf den fünf Sozialräumen im Bezirk, die bislang keine stadträumlichen Grenzen berücksichtigen und daher angepasst werden sollen. Für die Schulplanungsregion 2 'Charlottenburg- City' bestehen bereits entsprechende – und mit SenBJF im diesjährigen Monitoring-Verfahren abgestimmte – Planungen. Es ist beabsichtigt, in die o.g. Schulplanungsregion die Lietzensee- Grundschule und die Paula-Fürst-Schule (bislang Schulplanungsregion 3 'Charlottenburg- West') zu 'verschieben'. Daraus ergibt sich für die Schulplanungsregion 2, dass das Versorgungsdefizit deutlich sinkt, da die dann zur Verfügung stehenden Schulplatzkapazitäten deutlich ansteigen.

Im Jahr 2025 wird das voraussichtliche Versorgungsdefizit etwa 2,5 Züge betragen, allerdings bestehen darüber hinaus weitere langfristige Planungen für die Erweiterung der Kapazitäten.

Um die Versorgung mit Schulplätzen in der Schulplanungsregion 2 kurz- und mittelfristig sicherstellen zu können, wurden an den Schulstandorten Ludwig-Cauer- und Eichendorff- Grundschule jeweils vier Pavillons in Klassengröße errichtet. Diese stellen ab dem laufenden Schuljahr 2019/20 sicher, dass – sofern erforderlich – zusätzliche Klassen eingerichtet werden können. Auch an der Joan-Miro-Grundschule besteht die Möglichkeit, aufgrund vorhandener Raumressourcen zusätzliche Klassen einzurichten. Insgesamt kann durch diese Maßnahmen mindestens ein zusätzlicher Zug in der Schulplanungsregion 2 generiert werden. Die Angaben der bezirklichen Bildungsplanung werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Eine Kostenbeteiligungsverpflichtung durch die Eigentümer ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Damit wird den Anregungen von SenBJF, I D, Rechnung getragen. Diese ergaben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B

Stellungnahme: Wunsch nach Integration von Kultureinrichtungen, Präsentationsorten für Kunst und Kultur wie etwa Galerien und Projekträume sowie Atelierräume.

Abwägung: Es wurde ein Hinweis auf das Arbeitsraumprogramm von SenKE in die Begründung aufgenommen. Grundsätzlich sind in urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO Anlagen für [...] kulturelle [...] Zwecke zulässig. Die Erdgeschossflächen entlang der Gutenbergstraße, insbesondere im Bereich des Stadtplatzes, sind für kulturelle Präsentationsstätten (z.B. Galerien, Showrooms und Demonstrationswerkstätten) gut geeignet. Diese Nutzungen sind im MU zulässig. In den oberen Geschossen sind außerdem Produktionsstätten für Bildende Künstlerinnen und Künstler sowie der Kreativ- und Kulturwirtschaft (z.B. Ateliers, Fotostudios, Druck- und Kunsthandwerk sowie Schulungs- und Seminarräume) grundsätzlich möglich. Um allerdings eine höchstmögliche Nutzungsflexibilität zu ermöglichen wird von einer expliziten Festsetzung von kulturellen Nutzungen abgesehen. Aus der Stellungnahme ergaben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle

Stellungnahme: Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sei nicht ausreichend dargestellt.

Abwägung: Den Hinweisen wurde entsprochen.

Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird in der Begründung explizit und differenziert gemäß dem Rundschreiben 1/2015 dargestellt. Hierzu wurde die Begründung folgendermaßen angepasst:

- Aufnahme eines Teilkapitels, in dem das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung als Gegenstand der planerischen Ausgangssituation erläutert wird
- Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 13 zur Herstellung förderfähigen Wohnraums
- Ergänzung des Kapitels 'Art der baulichen Nutzung' durch einen Hinweis auf die Flächen für soziale Wohnraumförderung
- Aufnahme eines eigenständigen Kapitels zu den Auswirkungen der Planung auf die soziale Infrastruktur.

Aus der Stellungnahme ergaben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 45

Stellungnahme: Hinweise zum Regenwassermanagement und zur Ufergestaltung.

Abwägung: Der Umfang des perspektivisch anfallenden Niederschlagswassers wurde durch ein sachverständiges Büro gemäß DIN 1986-100 berechnet.

Die zurückzuhaltenden Wassermengen erfordern eine maximale Kapazität von je 200 m³ (entspricht z.B. 10 m x 10 x 2 m) in den urbanen Gebieten MU1 und MU2. Ein Konzept für die Entwässerung des anfallenden Regenwassers (Konzept zur Regenentwässerung respektive Entwässerungskonzept), in inhaltlicher Übereinstimmung mit dem Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin, wird im Rahmen des nachfolgenden Zulassungsverfahrens mit SenUVK abgestimmt. Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa- BE) sind durch geplante Bauvorhaben einzuhalten und führen regelmäßig zur Anordnung von Retentionsdächern und Zisternen, u.ä. in denen Regenwasser entsprechend zurückzuhalten werden muss. Änderungen der geplanten Festsetzungen sind deshalb entbehrlich. Es wird außerdem ein Unterkapitel zum Thema 'Regenwasserbewirtschaftung' in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Darin werden u.a. folgende Aspekte zur Regenwasserbewirtschaftung thematisiert:

- Darstellung der Ergebnisse der Niederschlagswasserberechnung,
- Erläuterung des Konzepts zur Regenentwässerung respektive des Entwässerungskonzepts,
- Darstellung der möglichen maximalen, durch SenUVK festgelegten Abflussspende in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Otto Dibelius-Straße sowie ein Hinweis darauf, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern ist (vgl. hierzu auch die Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe). Auf das 'Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwas-

sereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)' wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs 4-62 haben sich durch die Stellungnahme nicht ergeben.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Straßen- und Grünflächenamt, Tiefbau und Grünflächen mit Bezug auf die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 16

Stellungnahme: Hinweise zum Verkehrsbelangen mit Bezug auf die Stellungnahme der SenUVK, IV B 16. Der Nachweis für eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs an den Knotenpunkten des umliegenden übergeordneten Straßennetzes sei nicht vollumfänglich erbracht worden. Hinweise zur Uferbefestigungen (S. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V OW).

Abwägung: Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs VII – 272BB wurde bereits ein ausführliches Verkehrsgutachten vom Verkehrsplanungsbüro Hoffmann-Leichter erstellt, in dem die verkehrliche Situation in dem relevanten Gebiet einschließlich des Radverkehrs eingehend betrachtet worden ist. Dies galt ausdrücklich auch für den Knotenpunkt „Straße des 17. Juni/Salzufer“ unter Ziffer 3.3.2 des Verkehrsgutachtens Spreestadt vom 24.11.2011. In der zusammenfassenden Bewertung war das Verkehrsplanungsbüro Hoffmann-Leichter zu dem Ergebnis gekommen, dass die Verkehrsknotenpunkte einschließlich des Abzweigs von der Straße des 17. Juni ausreichend leistungsfähig seien. Diese Einschätzung hat das Verkehrsplanungsbüro Hoffmann-Leichter in einer weiteren verkehrlichen Stellungnahme vom 24.02.2015 für die Bebauungsplanentwürfe 4-60 und 4-62 in einem neuen Szenario unter Berücksichtigung zusätzlichen Verkehrsaufkommens überprüft. Auch diese Stellungnahme von Hoffmann-Leichter hat gezeigt, dass der Verkehr an den Erschließungsknotenpunkten in der Spitzenstunde in ausreichender Qualität abgewickelt werden kann. Die Verkehrsströme, deren Verkehrsbelastung eine Zunahme aufgrund der Gebietsentwicklung erfährt, seien als leistungsfähig einzuschätzen. Diese Ergebnisse wurden in einer weiteren Zusatzuntersuchung mit dem Stand vom 22.06.2018 nochmals überprüft. Einschränkungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sind dabei ebenfalls nicht festgestellt worden. Bezüglich der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 15.07.2019 war festzuhalten, dass es sich um Anmerkungen und Hinweise handelte. Erneuter Abwägungsbedarf ergab sich daraus nicht. Die Änderung des Bebauungsplans 4-62 hat in verkehrlicher Hinsicht praktisch keine Änderungen zu dem früheren Planungsstand mit sich gebracht. Insbesondere hinsichtlich der Leistungsfähigkeit beziehungsweise der Beanspruchung des Verkehrsnetzes im Quartier und an den Einmündungen in die Quartiersstraßen ergab sich keine wesentlich abweichende Betrachtung. Die Entwicklung des Stadtquartiers zwischen Tiergarten, Landwehrkanal und Spree ist ein seit Jahrzehnten verfolgtes und nun kurz vor dem Abschluss stehendes Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Gerade im Bereich am Spreeufer galt es auch die städtebaulich nicht gewünschte ungeordnete Nutzung von Grundstücken als Parkflächen zu beenden und diese Grundstücke einer städtebaulich gewünschten Nutzung zuzuführen. Dies galt in ganz besonderem Maße auch für die Fläche des Bebauungsplanes 4-62, die insgesamt als Parkplatz genutzt wurde. Im Vergleich dazu bedeutet die Realisierung des Bebauungsplanes 4-62 sogar eine deutliche Verbesserung, weil der Parkraum im Wesentlichen auf die

Flächen der Tiefgaragen beschränkt wurde. Mit der Änderung des Gebietscharakters von Kerngebiet (MK) in Urbanes Gebiet (MU) ging eine Reduzierung der überbaubaren Flächen und damit auch der Größe der Tiefgaragen einher. Demzufolge bestand kein Grund für eine umfassende Neubegutachtung der Leistungsfähigkeit der für die Erschließung des Quartiers zu nutzenden Knotenpunkte. Die Hinweise in der Stellungnahme vom 15.07.2019 eignen sich dazu, bei zukünftigen Infrastrukturmaßnahmen berücksichtigt zu werden. Die Senatsverwaltung stellte zu dem Knotenpunkt „Straße des 17. Juni/Salzufer“ selbst fest, dass geeignete Berechnungsvorschriften für diese Art der Kreuzung nicht existierten und bescheinigte den Gutachtern eine korrekte Hilfsbetrachtung. Als denkbar bezeichnete Maßnahmen wie eine Veränderung der Lichtsignalanlage in diesem Kreuzungsbereich können durchaus sinnvoll sein, als Voraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplanes 4-62 wurden sie nicht angesehen. Diese Hinweise stellen vielmehr eine Grundlage für die weitere Verkehrsplanung im Bereich zwischen Ernst-Reuter-Platz und Großer Stern dar. Wesentlich war die Feststellung der Gutachter, dass die Realisierung der Bebauungsplan gebiete 4-60 und 4-62 aus verkehrlicher Sicht unbedenklich sei. Soweit die Senatsverwaltung weitergehende Untersuchungen empfohlen hat, betreffe dies das gesamte Quartier. Diese Empfehlungen eignen sich als Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur für das Gesamtareal. In Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes 4-62 ergab sich kein Handlungsbedarf. Die Stellungnahmen bezirklichen Straßen – und Grünflächenamts sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. IV B 16 hatten keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans 4-62.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V OW

Stellungnahme: Abstimmung von Maßnahmen, die die Uferbefestigung betreffen.

Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Teilkapitel zum Thema 'Uferbefestigung' in die Begründung aufgenommen. Darin wurde u.a. auf die Zuständigkeiten und Abstimmungserfordernisse zwischen dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt und der Gewässerunterhaltung SenUVK, bei Eingriffen, die sich direkt oder indirekt auf die Uferbefestigung auswirken, hingewiesen. Aus den Hinweisen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht

Stellungnahme: Hinweise zu Zufahrtsflächen für die Feuerwehr sowie Kinderspielflächen.

Abwägung: Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 22 ist auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußgänger- / Radfahrerbereich' die Nutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zulässig. Die Sicherung von Zufahrtsflächen der Berliner Feuerwehr betrifft die Umsetzung eines konkreten Vorhabens und hatte keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wurde ein Teilkapitel zum Thema 'Brandschutz' mit Hinweisen der Berliner Feuerwehr in die Begründung aufgenommen.

Es wurde ein Teilkapitel zum Thema 'Spielplatzflächen' in die Begründung auf-

genommen. Da die Anlage der bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplatzflächen erst die Umsetzung eines konkreten Vorhabens betrifft, wurde eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Gleichwohl wurden verschiedene Nutzungsszenarien anhand des vorliegenden Freiflächenplanes durchgespielt, die zum Ergebnis hatten, dass die Spielplatzflächen jeweils nachgewiesen werden konnten. Aus den Bedenken ergaben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Umwelt- und Naturschutzamt

Stellungnahme: Hinweise zu Bodenverhältnissen, Freiraumplanung, Geruchsimmissionen, Solaranlagen und Fernwärme.

Abwägung: Zur Begrünungsfestsetzung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan dahingehend ergänzt, dass die Dachbegrünung 'mindestens' extensiv ausgeführt werden sollte. Die statischen Anforderungen für eine intensive Dachbegrünung werden vorausgesetzt. Eine intensive Dachbegrünung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 18) grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Es wurde darüber hinaus in der Begründung darauf hingewiesen, dass eine intensive Dachbegrünung aufgrund der Klimawirksamkeit gegenüber einer extensiven Dachbegrünung zu bevorzugen sei.

Die in der ergänzenden Betrachtung zur Geruchsimmissionsprognose ermittelte Überschreitung der Immissionsrichtwerte die abschirmende Bebauung im MU1 steht unter Berücksichtigung der besonderen Umstände im Plangebiet einer Nutzung des Gebäudes z.B. für Büro Zwecke nicht entgegen.

Aus den Hinweisen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wurde ergänzt.

Berliner Feuerwehr, Gebäude- und Logistikmanagement, ZS G A 1a,

Stellungnahme: Hinweise zu bestehenden Anlagen der Berliner Feuerwehr.

Abwägung: Aus den Hinweisen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wurde ergänzt.

Berliner Stadtreinigung, Müllabfuhr

Stellungnahme: Hinweise zu Behälterstandplätzen und zu Transportwegen.

Abwägung: Die Erfordernisse zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllentsorgung wurden in dem Unterkapitel Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung in die Begründung aufgenommen.

Berliner Wasserbetriebe, Planung und Bau – Maßnahmenentwicklung

Stellungnahme: Hinweise u. a. zur Regenwasserbewirtschaftung.

Abwägung: Es wurde ein Hinweis auf das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)' aufgenommen.

Berliner Verkehrsbetriebe, Bereich Fahrwege, Zentrale Leitungsverwaltung, VBF-BS 1

Stellungnahme: Verkehrlich relevante Hinweise.

Abwägung: Die Aussagen in der Begründung zur Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zu einer erweiterten Buserschließung wurden relativiert. Aus den Hinweisen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wurde ergänzt.

Sonstige schriftliche Äußerungen:

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., 4/1906.2a/B/5

Stellungnahme: Hinweise zu Ufergestaltung, Regenwasserkonzept, Artenschutz, vogelfreundlichem Bauen und Insektenschutz.

Abwägung:

Die vorliegenden Aussagen zur Regenwasserrückhaltung wurden im Sinne eines Regenwasserkonzeptes ergänzt. Es wurde ein Hinweis auf die Anforderungen des naturfreundlichen Bauens mit Glas und Licht gemäß dem Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2014 aufgenommen. Es wurde außerdem ein Unterkapitel zum Thema 'Artenschutz' in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Darin wurden die Themen 'Vogelgerechtes Bauen' und Insektenschutz sowie die potenziellen Folgen einer Missachtung erläutert.

Aus den Hinweisen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wurde ergänzt.

Vertreter der Grundstückeigentümer (RA SammlerUsinger)

Stellungnahme: Hinweise zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) in Zusammenhang mit dem geplanten Stadtplatz.

Abwägung: Die aus der Baukörperfestsetzung resultierende Überschreitung der GRZ im urbanen Gebiet MU1 sowie der GFZ in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 wurde in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Dort wurde u.a. auch die Abtretung von Flächen durch den Grundstückseigentümer zur Sicherstellung der Erschließung als ein ausgleichender Umstand aufgeführt. Die Abtretung von Flächen durch die Grundstückseigentümer zur Schaffung eines öffentlichen Stadtplatzes wurde als ein ausgleichender Umstand bzgl. einer möglichen Überschreitung der zulässigen GRZ in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Aus den Hinweisen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wurde ergänzt.

Volkswagen Real Estate Group

Stellungnahme: Hinweise zur Erschließung eines Grundstücks (Flurstücke 403, 428 und 450) über das Grundstück Franklinstraße 5-7.

Abwägung: Die Hinweise der Volkswagen Real Estate Group wurden zur Kenntnis genommen.

Die auftretenden Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit dem Wegerecht auf dem Flurstück 426 waren nachvollziehbar. Allerdings resultierten diese Nutzungskonflikte aus einer privatrechtlichen Vereinbarung und hätten beim Ankauf des Flurstücks 427 durch die Volkswagen Real Estate Group bereits absehbar sein können.

Die Volkswagen Real Estate Group, sowie der ehemalige Grundstückseigentümer des Flurstücks 427 und Noch-Grundstückseigentümer der Flurstücke 403, 428, und 450 haben seinerzeit dieser privatrechtlichen Vereinbarung zugestimmt und die Erschließung der o.g. Flurstücke gesichert.

Aufgrund der vorhandenen privatrechtlichen Vereinbarung zur Erschließung der Flurstücke, 403, 428, und 450 bestand kein Erfordernis, eine öffentlich-rechtliche Erschließung für die o.g. Flurstücke im Bebauungsplan festzusetzen.

Aus den Hinweisen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen

des Bebauungsplans. Die Begründung wurde ergänzt.

2.8 Beschluss über den Inhalt des Bebauungsplans

Am 21. Januar 2020 hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin nach erfolgter erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs 4-62 vom 7. September 2016 in der Fassung der Neuausfertigung des Originalplans vom 13. Mai 2019 mit eingearbeitetem Deckblatt vom 13. Mai 2019 einschließlich redaktioneller Änderung vom 3. Dezember 2019 sowie die Auswertung der öffentlichen Auslegung und den Begründungstext beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde beschlossen den Bebauungsplan sowie die wesentlichen Verfahrensvorgänge der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB anzuzeigen.

2.9 Rechtsprüfung: Stellungnahme von SenSW II C 33

Der Bebauungsplan 4-62 wurde in der Beschlussfassung vom 21. Januar 2020 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB am 18. Februar 2020 zur Anzeige gebracht.

SenSW II C 33 hat den Bebauungsplan 4-62 in der Beschlussfassung vom 21. Januar 2020 in einer schriftlichen Stellungnahme vom 17. April 2020 fristgerecht beanstandet.

Nachfolgend werden zusammenfassend die Stellungnahmen von SenSW II C 33 aufgeführt, die zu Änderungen der Bebauungsplaninhalte bzw. der Begründung führten.

1) Abwägungsausfall Verkehrslärmschutz

Stellungnahme: Eine Auseinandersetzung mit dem auf das Plangebiet eingehenden Verkehrslärm ist noch vorzunehmen.

Abwägung: Für die sachgemäße Auseinandersetzung mit dem auf das Plangebiet eingehenden Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. S. 35).

2) Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen – Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit

Stellungnahme: Es ist vor Festsetzung des Bebauungsplans mit SenUVK IV B abzustimmen, ob eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs gewährleistet ist und somit dringende Gesamtinteressen nicht beeinträchtigt sind.

Abwägung: Ein Abstimmungstermin zwischen dem Stadtentwicklungsamt und SenUVK zur Stellungnahme von SenUVK IV B 16 vom 15.07.2019 fand am 12.09.2019 statt. Im Ergebnis dieser Abstimmung wurde die HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH mit der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens beauftragt.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. S. 36).

3) Widerspruch zwischen Festsetzung und der Bauordnung Berlin

Stellungnahme: Die textliche Festsetzung 16 und die Regelung der Bauordnung Berlin (BauO Bln i.Ü. § 49) widersprechen sich in Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Abwägung: Die textliche Festsetzung Nr. 16 (jetzt textliche Festsetzung Nr. 15) wurde ergänzt, sodass der Widerspruch zwischen der Festsetzung und der Bauordnung Berlin ausgeräumt ist. Die textliche Festsetzung lautet nunmehr: "In den Baugebieten sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer." Ferner wurde die Begründung für die textliche Festsetzung entsprechend der o.g. Ergänzung angepasst (vgl. S. 26).

Der Regelungsinhalt der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 16 findet sich nun in der textlichen Festsetzung Nr. 15.

4) Abwägungsdefizit Lärmschutz

Ergänzung der Prüfkaskade gemäß Berliner Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung"

Stellungnahme: Die Begründung zum Lärmschutz ist zu knappgehalten. Es ist die Prüfkaskade zum Lärmschutz (Trennungsgrundsatz, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) abzarbeiten.

Abwägung: Die Begründungen zum Lärmschutz wurden den Hinweisen folgend ergänzt. Die erforderliche Prüfkaskade gemäß dem Berliner Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" wurde in die Begründung aufgenommen und ausführlich dargestellt (vgl. S. 33 ff.).

Ergänzung zur besseren Nachvollziehbarkeit der Aussagen des Gutachters

Stellungnahme: Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens sind genauer bzw. ausführlicher und nachvollziehbar darzulegen.

Abwägung: Die Begründung wurde für eine bessere Nachvollziehbarkeit der Aussagen des Gutachters und gemäß den Hinweisen ergänzt (vgl. S. 34).

Überschreitungswerte

Stellungnahme: Es wird dargelegt, dass im Bereich der geplanten Riegelbebauung an der Gutenbergstraße und Margarete-Kühn-Straße (MU1) sowie im Bereich der Gutenbergstraße und Hannah-Karminski-Straße (MU2) die Anforderungen gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 bzw. der TA Lärm für urbane Gebiete nachts nicht oder nur knapp eingehalten werden. Es ist darzulegen wie viel die Überschreitung hier genau beträgt.

Abwägung: Die genauen dB(A)-Werte, die im Bereich der Gutenbergstraße und Margarete-Kühn-Straße überschritten werden, wurden in die Begründung aufgenommen (vgl. S. 35).

Erforderlichkeit der Lärmschutzmaßnahmen

Stellungnahme: Insgesamt ist zu überprüfen, ob die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen (bedingte Festsetzung und Ausschluss des Wohnens im MU 2 auf der Fläche zwischen den Punkten G, H, I, J und G) tatsächlich erforderlich sind

bzw. ist darzulegen aus welchen Gründen diese getroffen werden, da diese stark in das Eigentum eingreifen und somit ein hohes Abwägungserfordernis verlangen.

Abwägung: Eine ausführlichere Begründung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen (insbesondere der bedingten Festsetzung) wurde in die Begründung, in Form einer ausführlich dargestellten Prüfkaskade, gemäß Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" aufgenommen (vgl. S. 33 ff.).

Es wurde außerdem folgende gutachterliche Einschätzung zur Begründung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen in die Begründung aufgenommen (vgl. S. 35): *"Sämtliche der wegen des Lärmschutzes vorgenommenen Festsetzungen sind nach den Erkenntnissen des Gutachters zu empfehlen und dienen im Rahmen der Abwägung der Auflösung der vorliegenden Gemengelage und erfolgen zur Verhinderung der Überschreitung der Lärmgrenzwerte."*

Zur Abwägung des starken Eingriffs in das Eigentum wurde folgender Satz in die Begründung aufgenommen (vgl. S. 35): *"Es ist im Sinne des Eigentümers dieser Grundstücksfläche, diese Einschränkung zugunsten eines lärmrobusten Städtebaus hinzunehmen."*

Ausschluss der Wohnnutzung

Stellungnahme: Es ist zu überprüfen bzw. nachvollziehbar darzulegen, warum Wohnen größtenteils ausgeschlossen wird, Beherbergungsbetriebe jedoch nicht von dem Ausschluss betroffen sind.

Abwägung: Da der Ausschluss von Wohnnutzungen bei einer gleichzeitigen Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einen Widerspruch darstellt, wurde festgesetzt, dass aus Gründen des Immissionsschutzes, im urbanen Gebiet MU1 auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, J, K, L und A sowie auf der Fläche zwischen den Punkten G, H, I, J und G, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für gesundheitliche und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn ein gesunder und störungsfreier Schlaf im geschlossenen Raum (z.B. bei entsprechender Klimatisierung) gewährleistet ist oder wenn diese Einrichtungen während der Nachtstunden keines besonderen Schutzes bedürfen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Diese ausnahmebedingte Festsetzung steht nunmehr in keinem Widerspruch zum Ausschluss der Wohnnutzung auf den o.g. Flächen.

Der Regelungsinhalt der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 8 wurde aufgrund der o.g. Änderungen angepasst und findet sich nun in der textlichen Festsetzung Nr. 7.

5) Baulast

Stellungnahme: Da zur Sicherstellung der Erfordernisse einer ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Abfall- und Reststoffentsorgung Flächen von Privateigentümern betroffen sind, ist die Eintragung einer Baulast nicht ohne Zustimmung dieser möglich. Aus der Begründung und / oder der hergereichten Unterlagen ist allerdings nicht ersichtlich, dass eine Abstimmung hierzu stattgefunden hat.

Abwägung: Zur Sicherstellung der Erfordernisse einer ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Abfall- und Reststoffentsorgung wurde seitens des Eigentümers eine Übernahmeerklärung für eine Baulast zu Gunsten der Berliner Stadtreinigung aufgesetzt. Darin wird seitens des Eigentümers die Verpflichtung

übernommen, diese Wegefläche zum Befahren mit Versorgungsfahrzeugen beliebiger Art und Größe in benutzbarem Zustand zu erhalten. Der Antrag auf Eintragung der Baulast wird unverzüglich nach der Vermessung des Wendehammers, jedenfalls spätestens zeitgleich mit der Einreichung des ersten Bauantrags gestellt. Die vorstehende Verpflichtung wird ferner an einen eventuellen Nacheigentümer und Rechtsnachfolger übertragen.

Die Inhalte der Übernahmeerklärung wurden in die Begründung aufgenommen (vgl. S. 37).

6) Niederschlagswasserversickerung

Stellungnahme: Zum Thema Niederschlagswasserversickerung sind in der Begründung noch ergänzende Aussagen vorzunehmen. Es ist eine schriftliche Stellungnahme des Fachgutachters anzufügen, welche die grundsätzliche Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung aufzeigt.

Abwägung: Ergänzende Aussagen zum Thema Niederschlagswasser-versickerung / Regenwasserbewirtschaftung wurden in die Begründung aufgenommen. (vgl. S. 32).

Hierzu wurde das Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann mit der Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts zum Bebauungsplan 4-62 beauftragt.

Das Entwässerungskonzept wurde zwischen dem Stadtentwicklungsamt und Herrn Ludwig (SenUVK) abgestimmt und für plausibel befunden.

Die Ergebnisse des Entwässerungskonzepts wurden daraufhin in die Begründung aufgenommen (vgl. S. 32).

7) Textliche Festsetzung 22

Stellungnahme: Die textliche Festsetzung 22 ist zu streichen. Im Rahmen der Zweckbestimmung kann keine dezidierte Festsetzung getroffen werden wer auf der Fläche fahren darf. Dies kann durch die straßenrechtliche Widmung geregelt werden.

Abwägung: Ihren Hinweis folgend wurde die textliche Festsetzung 22 gestrichen. Ein Hinweis, dass eine straßenrechtliche Widmung für Fußgänger und Radfahrer beabsichtigt ist und von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde veranlasst werden kann, wurde in die Begründung aufgenommen (vgl. S. 36).

8) Art der baulichen Nutzung (Etikettenschwindel)

Stellungnahme: Nach den in der Begründung enthaltenen Aussagen der Festsetzung eines Urbanen Gebiets, entsteht für die Flächen a der Eindruck eines "Etikettenschwindels", da diese Festsetzungen nach der Planbegründung bzw. dem städtebaulichen Vertrag allein bzw. überwiegend darauf ausgerichtet sind, einen für die Öffentlichkeit dauerhaft nutzbaren Stadtplatz herzustellen. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets würde in diesem Fall ihren städtebaulichen Auftrag verfehlen, weil der Planungswille des Plangebers und der Inhalt der Festsetzung auseinanderklaffen. Für die Flächen a muss die Privatnützigkeit gegeben sein, um trotz der öffentlichen Funktion als Stadtplatz, als urbanes Gebiet festgesetzt werden zu können.

Abwägung: Die Planzeichnung wurde dahingehend ergänzt, dass die Fläche a von einer Tiefgarage unterbaut werden kann.

Es wurde außerdem in die Begründung aufgenommen, dass neben der, der Allgemeinheit zugänglichen Stadtplatzfläche, eine Unterbauung der Fläche a mit einer Tiefgarage erfolgt.

Die Nutzung der Tiefgarage auf der Fläche a erfolgt sowohl von den Bewohnern des Plangebietes als auch von den Beschäftigten der ansässigen Unternehmen. Somit ist eine Privatnützigkeit gegeben. Durch die bestmögliche Verwertung der Fläche und damit der Kombination als Stadtplatz und Tiefgarage liegt eine, den sonstigen nach dem Baurecht vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten fremde Nutzungsart vor. Die Planung entspricht damit der Charakteristik des Urbanen Gebiets und wird vollumfänglich dem Gesetzeszweck der Nutzungsmischung gerecht.

9) Hinweise und Ergänzungen

Textliche Festsetzung 3 und 6 (jetzt textliche Festsetzung Nr. 3)

Stellungnahme: Es ist bitte zu prüfen, ob die textliche Festsetzungen 3 und 6 kombiniert werden können.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Eine Kombination der textlichen Festsetzungen 3 und 6 wurde geprüft und vorgenommen. Der Regelungsinhalt der bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 6 wurde in einer textlichen Festsetzung kombiniert und findet sich nun in der textlichen Festsetzung Nr. 3 mit folgendem Wortlaut: "Im urbanen Gebiet MU1 ist eine Wohnnutzung auf den Flächen zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, J, K, L und A sowie auf der Fläche zwischen den Punkten G, H, I, J und G unzulässig."

Textliche Festsetzung 14 (jetzt textliche Festsetzung Nr. 13)

Stellungnahme: Es ist zu empfehlen hier die Muster textliche Festsetzung 2.15 anzuwenden.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 14 wurde gemäß der Musterfestsetzung 2.15 (Aktualisierung und Ergänzung der Zusammenstellung der Muster-TF 2017) angepasst.

Der Regelungsinhalt der bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 14 findet sich nun in der textlichen Festsetzung Nr. 3 mit folgendem Wortlaut: "Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt."

Textliche Festsetzungen 18 und 20 (jetzt textliche Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 19)

Stellungnahme: Es wird empfohlen die textlichen Festsetzungen 18 und 20 mit folgendem Satz zu ergänzen: "Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Abwägung: Der Empfehlung zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen durch den Satz: "Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen", wurde gefolgt.

Ferner wurde o.g. Ergänzung der textlichen Festsetzungen in die Begründung aufgenommen (vgl. S. 27).

Textliche Festsetzung 18 (jetzt textliche Festsetzung Nr. 17)

Stellungnahme: Bitte ergänzen: Die gestalterischen Gründe für die Festsetzung der Dachneigung sind zu nennen. Die Anwendung setzt einen besonderen Gestaltungsbedarf voraus, da die betroffenen Eigentümer nur aus einer spezifischen öffentlichen Rechtfertigung heraus in ihrer eigenen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden dürfen.

Abwägung: Der Bitte um Ergänzung wurde gefolgt. Eine Ergänzung zu den gestalterischen Gründen für die Festsetzung der Dachneigung wurde in die Begründung aufgenommen (vgl. S. 27). Die Festsetzung der Dachneigung von weniger als 15 Grad ist eine gestalterische Voraussetzung für die Dachbegrünung, die eine ökologisch wirksame Maßnahme im Sinne des LaPro darstellt und für das dargestellte Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich ist.

Rechtsgrundlagen

Stellungnahme: Bitte ergänzen: In der Begründung sind für alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Rechtsgrundlagen zu benennen.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt: Die Rechtsgrundlagen für die textlichen Festsetzungen wurden in die Begründung aufgenommen.

Art der Nutzung

Stellungnahme: Zur Nachvollziehbarkeit der Wahrung der Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets sind hier die Anteile der vorgesehenen Nutzungen bezogen auf die GRZ darzustellen.

Abwägung: Ein Unterkapitel zum Kapitel Art der baulichen Nutzung mit dem Titel "Nutzungsmischungsverhältnis" wurde in die Begründung aufgenommen (vgl. S. 20 f.). Darin wird das Mischungsverhältnis der Nutzungen auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die urbanen Gebiete MU1 und MU2 bezogen auf die Bruttogeschosfläche (BGF) und differenziert nach Wohnnutzungen und den weiteren Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 dargestellt.

Begründung S. 9f. (Ergänzung der Ausführungen zum Landschaftsprogramm)

Stellungnahme: Bitte die Ausführungen zum Landschaftsprogramm ergänzen. Wie werden die im Landschaftsprogramm dargelegten Teilziele erreicht? Welche Maßnahmen dazu werden im Bebauungsplan getroffen?

Abwägung: Folgende Bezüge und Verweise auf konkrete Ziele und Maßnahmen des LaPro wurden in die Begründung aufgenommen:

- Für nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flachdächer werden Begründungsfestsetzungen getroffen, die mit den Zielen des LaPro korrespondieren, z.B. durch die Schaffung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen (vgl. S. 17)
- Die freistehende und offene Anordnung der Wohntürme stellt eine Bebauung dar, die eine gute Durchlüftung des Baugebiets im Sinne des LaPro ermöglicht (vgl. S. 22).
- Als zusätzliche ökologisch wirksame Maßnahme im Sinne des LaPro und i.V.m. dem Konzept zur Entwässerung des Gebietes und aus gestalterischen Gründen sind Dächer künftig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB zu begrünen (vgl. S. 27)

- Die Begrüpfungsfestsetzungen leisten einen Beitrag zur Erreichung von Zielen des LaPro und dienen insb. als kompensatorische Maßnahme bei der Verdichtung und schaffen (u.a. durch die Dachbegrünung) eine Voraussetzung für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (vgl. S. 28)

Begründung S. 11

Stellungnahme: Bitte berichtigen: Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 ist seit August 2019 verfügbar. Bitte die für den Geltungsbereich maßgeblichen Aussagen aus dem StEP Zentren 2030 in der Begründung darlegen.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Die maßgeblichen Aussagen aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 wurden in die Begründung aufgenommen.

Begründung S. 12 (jetzt S. 12 f.)

Stellungnahme: Bitte die Begründung zum Luftreinhalteplan aktualisieren. Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde Mitte Juli 2019 verabschiedet. Somit findet nun der Luftreinhalteplan 2018 - 2025 Anwendung.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Begründung wurde hinsichtlich des Luftreinhalteplans 2018 – 2025 aktualisiert.

Begründung S. 20 f. (jetzt S. 21 f.): Baukörperausweisung

Stellungnahme: Bitte ergänzen: Durch die Festsetzung von reinen Baukörperausweisungen wird die künftige Nutzung des Eigentums in starkem Maße eingengt. Diese Festsetzung setzt gewichtige Gründe voraus. In der Begründung ist ausführlicher darzulegen, dass diese Baukörperausweisungen erforderlich sind und beispielsweise hier ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begründung für die Festsetzung einer reinen Baukörperausweisung ergänzt (vgl. S. 21 f.). Es wurde insbesondere herausgestellt, dass die reine Baukörperausweisung eine Voraussetzung für die Umsetzung eines mit dem Eigentümer abgestimmten finalen städtebaulichen Konzepts ist, dem mehrere städtebauliche Studien zugrunde liegen.

Begründung S. 32 (jetzt S. 36)

Stellungnahme: Bitte berichtigen: Auf Seite 30 wird der Bearbeitungsstand des verkehrlichen Gutachtens mit Juni 2017 angegeben. Dies muss Juni 2018 sein.

Abwägung: Eine Berichtigung / Aktualisierung des Bearbeitungsstands des verkehrlichen Gutachtens wurde vorgenommen. Der aktuelle Stand des verkehrlichen Gutachtens ist Mai 2020.

Begründung S. 38 (jetzt S. 43)

Stellungnahme: Bitte ergänzen: Die Ausführungen zu den Grundschulplätzen reichen nicht aus. In der Begründung ist ein konkreter Bedarfsdeckungsnachweis belastbar darzulegen. Die Erfüllung des Bedarfs ist zu verifizieren, bzw. sind für eine bessere Nachvollziehbarkeit die Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag, die Ausführungen in der Abwägung zu der Stellungnahme vom SenBJF I D und der Inhalt der Stellungnahme von BildPlan vom 06.09.2019 in der Begründung darzulegen.

Abwägung: Eine Ergänzung zum Nachweis der Kapazitäten von Grundschulplätzen wurde auf Grundlage der Stellungnahme von BildPlan vom 06.09.2019 in die Begründung aufgenommen und ausführlich dargestellt (vgl. S. 43).

Planzeichnung

Stellungnahme: Auf der Fläche zwischen den Punkten G, H, I, J und G fehlt die Angabe der Zahl der Vollgeschosse und ist nachträglich einzutragen.

Abwägung: Dem Hinweis wurde gefolgt und die Angabe der Zahl der Vollgeschosse auf der Fläche zwischen den Punkten G, H, I, J und G im urbanen Gebiet MU 1 ergänzt.

2.10 Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplan und dessen Begründung ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt. Die Beteiligung wurde auf Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB eingeschränkt durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt wurden. Den Grundstückseigentümern wurde mit Schreiben vom 12. November 2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geplanten Änderungen durch das 2. Deckblatt vom 3. November 2020 gegeben. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurden keine Bedenken gegen die geplanten Änderungen erhoben.

2.11 BA-Beschluss gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 16. Februar 2021 die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans 4-62 vom 7. September 2016 in der Fassung der Neuausfertigung des Originalplans vom 13. Mai 2019 mit eingearbeitetem Deckblatt vom 13. Mai 2019 einschließlich redaktioneller Änderung vom 3. Dezember 2019 sowie dem 2. Deckblatt vom 3. November 2020 einschließlich der Begründung gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB beschlossen.

2.12 Erneute Rechtsprüfung: Stellungnahme von SenSW II C 33

Der Bebauungsplan 4-62 wurde in der Beschlussfassung vom 21. Januar 2020 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB am 10. März 2021 zur Anzeige gebracht.

SenSW II C 33 hat den Bebauungsplan 4-62 in der Beschlussfassung vom 21. Januar 2020 in einer schriftlichen Stellungnahme vom 07. Mai 2021 unter der Voraussetzung, dass Ergänzungen beachtet und eingearbeitet werden, keine Beanstandungen erhoben.

In Reaktion auf die Stellungnahme von SenSW II C 33 wurden Änderungen am Bebauungsplaninhalt (hier textliche Festsetzung Nr. 7) sowie Ergänzungen zum 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vorgenommen:

1) Textliche Festsetzung Nr. 7

Stellungnahme: Es ist darzulegen aus welchem Grund als weitere Schutzmaßnahme vor gewerblichem Lärm im urbanen Gebiet MU1 auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, J, K, L und A sowie auf der Fläche zwischen den Punkten G, H, I, J und G Räume für gesundheitliche und soziale Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Textliche Festsetzung Nr. 7) nur ausnahmsweise zulässig sind, dies aber nicht im urbanen Gebiet MU2 auf der Fläche zwischen den Punkten C, D, G, H, I, J und C gilt. Hier wird auch aufgrund

von Gewerbeemissionen eine Wohnnutzung ausgeschlossen aber es wird keine Regelung zu Räumen für gesundheitliche und soziale Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes getroffen. Gemäß Schallgutachten vom 31.04.2018 wird ein vollständiger Ausschluss von gewerblichen Nutzungen mit einem besonderen Nachtschutz empfohlen.

Abwägung: Die Begründung für die textliche Festsetzung Nr. 7 wird dahingehend ergänzt, dass im urbanen Gebiet MU 2 auf der Fläche zwischen den Punkten C, D, G, H, I, J und C Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für gesundheitliche und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn ein gesunder und störungsfreier Schlaf im geschlossenen Raum (z.B. bei entsprechender Klimatisierung) gewährleistet ist.

2) 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag

Der 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 12.11.2019 wurde in einem 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag in Hinblick auf die von SenSW II C 33 dargestellten Beeinträchtigungen dringender Gesamtinteressen § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB am 23. August 2021 ergänzt und unterzeichnet.

2.13 Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 7) wurde der Grundstückseigentümer auf Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 9. Juli 2021, innerhalb einer zweiwöchigen Frist, um Stellungnahme gebeten.

Die Grundstückseigentümer haben den Änderungen und Ergänzungen mit Schreiben vom 16. Juli 2021 zugestimmt.

2.14 Erneute Rechtsprüfung: Stellungnahme von SenSW II C 33

Der Bebauungsplan 4-62 wurde in der Beschlussfassung des Bezirksamts vom 31. August 2021 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB am 31. August 2021 erneut zur Anzeige gebracht.

SenSW II C 33 hat mit schriftlicher Stellungnahme vom 3. September 2021 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 4-62, da beanstandungsfrei, nach BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

2.15 Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Am 16. September 2021 hat die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin den Bebauungsplan 4-62 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB mit der Drucksache 1750/5 beschlossen.

3 Überleitungsvorschrift

Von der Überleitungsvorschrift gemäß § 25e BauNVO wird Gebrauch gemacht. Demnach ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (Bau GB) 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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (siehe Überleitungs-vorschrift)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist

Aufgestellt:

Berlin, den 4. Oktober 2021

O. SCHRUEFFENEGER

.....

Bezirksstadtrat

RUDOLPH

.....

Fachbereich Stadtplanung