

Der Senat von Berlin

BauWohn - II b A 21-6142/VII-175

867-1 (95) 6931

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G 1 S -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-175
für die Grundstücke Marburger Straße 6 - 9, Augsburger Straße
26/34 und Rankestraße 27 - 30 im Bezirk Charlottenburg

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur
Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die
nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

Über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-175

für die Grundstücke Marburger Straße 6 - 9, Augsburger Straße 26/34
und Rankestraße 27 - 30 im Bezirk Charlottenburg

Vom 17. November 1978

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281/GVBl. S. 2780), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 und § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-175 vom 1. Juni 1978 mit Deckblatt vom 2. November 1978 für die Grundstücke Marburger Straße 6 - 9, Augsburger Straße 26/34 und Rankestraße 27 - 30 im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, belaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG) und
3. die einjährige Ausschlußfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig treten die Verordnung vom 26. September 1957 (GVBl. S. 1337) über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-23 Rankestraße - Augsburger Straße - Marburger Straße in Berlin-Charlottenburg und die Verordnung vom 16. April 1966 (GVBl. S. 716) über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-125 für die Grundstücke Augsburger Straße 28/32 im Bezirk Charlottenburg außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Gemäß dem Beschluß des Senats von Berlin vom 31. Mai 1977 - Senatsvorlage des Senators für Wirtschaft Nr. 1628/77 Bericht über die Situation des Beherbergungsgewerbes in Berlin - und basierend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Bereich Tauentzienstraße, Wittenbergplatz, Breitscheidplatz sowie des Wettbewerbs "Augsburger Platz" soll auf dem nördlichen Teil des berlinerigenen Areals zwischen Rankestraße, Augsburger Straße und Marburger Straße ein Hotel der Spitzenkategorie errichtet und der übrige Platz als Grünanlage gestaltet werden. Die auf dem Platz zur Zeit vorhandenen ebenerdigen Parkplätze werden in gleicher Anzahl in einem mehrgeschossigen unterirdischen Parkhaus untergebracht.

Diese Planung erforderte die Aufhebung des durch Verordnung vom 26. September 1957 (GVBl. S. 1337) festgesetzten Bebauungsplanes VII-23 und des durch Verordnung vom 16. April 1966 (GVBl. S. 716) festgesetzten Bebauungsplanes VII-125.

Zur Verwirklichung der Absichten des Senators für Wirtschaft durch ein Förderungsprogramm die Zimmerkapazität bis zur Eröffnung des Internationalen Congress Centrums (ICC) Berlin im Jahre 1979 um 1 200 bis 1 300, bis zum Jahre 1985 um 2 700 bis 3 000 Zimmer zu erweitern und die Qualität des bestehenden Zimmerangebots den Erfordernissen entsprechend anzuheben, kommen nur verkehrlich hervorragend erschlossene innerstädtische Areale, wie das in Rede stehende in Frage, die zudem in angemessener Zeit für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Zum anderen sollen die planerischen Maßnahmen die fußgängerfreundliche Gestaltung des Boulevardbereiches Kurfürstendamm/Taentzienstraße auch in ihre Tiefenbereiche ausdehnen die Lebendigkeit und Attraktivität des unmittelbaren Innenstadtbereiches erhöhen und durch die Einrichtung von Restaurants und Cafés, die zu dem als grüner Platz angelegten Freiraum hin orientiert sein werden, zusammen mit den in diesem Bereich vorhandenen Kaufhäusern, Geschäften und gastronomischen Einrichtungen zu einer wechselseitigen Ergänzung und Verflechtung der Nutzungsqualitäten beitragen.

Durch die Bebauungspläne VII-23 und VII-125 ist das Gelände als Sonderzweckfläche (Parkplatz) und als öffentlicher Parkplatz festgesetzt worden.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes VII-175 war die Notwendigkeit, die bisherige Art der Nutzung aufzuheben und die Rechtsgrundlage für eine den planerischen Vorstellungen entsprechende Bebauung und Nutzung des Geländes zu schaffen.

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Bebauungsplan VII-125 waren die Grundstücke Augsburgs Straße 28/32 als öffentlicher Parkplatz, die übrigen Grundstücke nach dem Bebauungsplan VII-23 als Sonderzweckfläche (Parkplatz) festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), ist das Gelände als Kerngebiet mit der Geschößflächenzahl 2,0 dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan VII-175 setzt in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung das Gelände als Kerngebiet, im nordöstlichen Teil eine 36,0 m tiefe Fläche als überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und als Maße der baulichen Nutzung sechs höchstzulässige Vollgeschosse, eine Grundfläche von 4 500 m² und eine zulässige Geschößfläche von 26 000 m² bei geschlossener Bauweise und den größeren zur Augsburgs Straße hin orientierten Teil des Geländes als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie Teilabschnitte der Straßenverkehrsflächen der Marburger Straße, der Augsburgs Straße und der Rankestraße fest.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- b) Die Bebauungstiefe beträgt im Kerngebiet 55,0 m, gerechnet von den Baugrenzen an der Rankestraße und an der Marburger Straße, sowie 25,0 m von der platzseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
- c) Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und von der zulässigen Grundfläche zugelassen werden, wenn die zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.
- d) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Kinderspielplätze und Stellplätze für Besucher. Werbeanlagen sind unzulässig.
- e) Die im Bebauungsplan mit Buchstaben bezeichnete, als Grünfläche herzurichtende Fläche des Platzes ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- f) Innerhalb der im Bebauungsplan ebenfalls durch Buchstaben umschriebenen Fläche des Platzes ist die Errichtung eines unterirdischen Parkhauses mit zwei Ebenen zulässig. Diese Ebenen werden als öffentliche Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt.

Die mit dem Hotelprojekt erreichte Geschoßflächenzahl 1,8 liegt bezogen auf die dem Kerngebiet zugeordnete Fläche unter der im Flächennutzungsplan für dieses Gebiet dargestellten Geschoßflächenzahl 2,0. Sie entspricht jedoch der

mit der städtebaulichen Aufwertung des Gebietes verfolgten Zielsetzung, auch im Innestadtbereich großräumige Grün- und Freiflächen zu schaffen und ist daher als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die notwendigen Stellplätze für das Hotel werden in einer Tiefgarage unter diesem und entlang der Hotelvorfahrt nachgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Aufhebung der bisher bestehenden festgesetzten Straßenbegrenzungslinien fest.

III. Verfahren

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind gemäß § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in der Zeit von Ende November 1977 bis 10. Januar 1978 öffentlich dargelegt worden.

Die vorgebrachten Äußerungen betrafen im wesentlichen die allgemeinen Fragen der Parkplatzsituation in der Innenstadt und inwieweit ein gebührenfreies Parken auch weiterhin möglich sein werde. Auswirkungen für die Planung ergaben sich nicht, da nach dem Bau des unterirdischen Parkhauses die gleiche Anzahl an Parkplätzen, die zur Zeit ebenerdig zur Verfügung stehen, vorhanden sein werden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 15. Juni 1978 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 11. Juli bis 11. August 1978 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vorgebracht

1. von Herrn Walter Sohr, Bredowstraße 3, 1000 Berlin 21,
2. von 75 Mietern von Häusern an der Rankestraße, der Marburger Straße und der Tauentzienstraße im gemeinsamen Schreiben,
3. von Herrn Horst Küster, Mieter des Hauses Tauentzienstraße 13 A,
4. von Herrn Rechtsanwalt Michael Tscherch für Frau Sigrid Wodtke und Herrn Dieter Hoppe als Vertreter einer "Bürgerinitiative Augsburgener Platz" und
5. von der "Bürgerinitiative Augsburgener Platz".

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen richten sich im Grunde gegen

- a) die Änderung der Nutzung des bestehenden Parkplatzes,
- b) die Errichtung eines Hotels auf dem nordöstlichen Teil des Areals in der vorgesehenen Form und
- c) die formelle Art der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Die Bedenken und Anregungen wurden im wesentlichen wie folgt begründet:

Zu a):

In der unmittelbaren Innenstadt herrsche besonders in der Hauptgeschäftszeit eine Parkplatzsituation, die als ausgesprochene Parkplatznot bezeichnet werden könne; es verbiete sich daher, einmal angelegte öffentliche Parkplätze anders als in der bestehenden Art zu nutzen.

Außerdem sei im Bebauungsplan nicht verbindlich genug erläutert, wie die Flächen später genutzt werden sollen, so daß befürchtet werden müsse, daß die nach dem Umbau und der Anlegung des unterirdischen Parkhauses vorhandenen Parkplätze nicht ausreichen werden.

Da die Hotelbauaktivitäten Berlins mit dem Bau des Internationalen Congress Centrums - ICC - im Zusammenhang stehen, wäre es zweckmäßiger, Hotels zur Beherbergung von Kongreßteilnehmern auch in der Nähe des ICC oder der Kongreßhalle im Tiergarten zu errichten als in der Innenstadt. Außerdem würden weitere Bauten die Innenstadt noch mehr einengen und darüber hinaus weiteren Parkplatzbedarf nach sich ziehen.

Es wird angeregt, den Parkplatz so umzugestalten, daß sich seine Kapazität erhöhe.

Zu b):

Durch die Errichtung des Hotels entlang den Brandwänden auf der Nordostseite des Areals werde die jetzt offene Lücke zwischen der Bebauung auf den Grundstücken Rankestraße 31 - 32 und Marburger Straße 5 geschlossen, die Besonnungsverhältnisse der Höfe wesentlich verschlechtert, die Durchlüftung behindert oder unterbunden, Lärm- und Geruchsbelästigung hineingelenkt und gefangen und eine städtebauliche Hinterhofsituation geschaffen.

Es wird angeregt, entweder ein Hotel entlang der den Platz umgebenden Straßen anzuordnen, besser jedoch auf ein Hotel zu verzichten und die Wohn- und Lebensqualität in der City durch den Bau von Wohn- und Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindergärten, Spielplätze, Seniorenwohnheime und andere soziale Einrichtungen anzuheben.

Zu c):

werden Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht, da er nach Auffassung von Herrn Rechtsanwalt Tscherch und einer "Bürgerinitiative Augsburgener Platz" formalrechtliche Fehler enthalte und damit sein Zustandekommen nicht rechtmäßig sei.

Es wird vorgebracht, daß beim Bebauungsplanverfahren folgende Bestimmungen verletzt oder nicht ausreichend beachtet worden seien, und zwar § 1 Abs. 5, 6 und 7, § 2 a und § 13 des Bundesbaugesetzes.

Im einzelnen wird hierzu näher erläutert:

Zu § 1 Abs. 5 werde keine nähere Begründung gegeben.

Zu § 1 Abs. 6 wird ausgeführt, daß durch den Bau des Hotels die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner der Grundstücke Marburger Straße und Rankestraße 31 - 32 nicht gewährleistet seien.

Zu § 1 Abs. 7 wird ausgeführt, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abgewogen worden seien.

Auch die Kürze der Zeit, in der das Bebauungsplanverfahren abgewickelt worden sei, würde den Eindruck erwecken, hier sei ohne Rücksicht auf die Interessen der Anwohner nur das Ziel verfolgt worden, einem Unternehmen die Errichtung eines Hotels aus wirtschaftlichen Gründen zu ermöglichen. Daher könne von einem Abwägungsvorgang keine Rede sein.

Zu § 2 a Abs. 2 wird ausgeführt, daß die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nicht ausführlich und mit den sich für die Anwohner ergebenden Auswirkungen dargelegt worden seien. Es sei bei der Darlegung nicht erkennbar gewesen, daß das Hotel entlang der gesamten nordöstlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden solle und die Hoföffnung

ganz geschlossen werde. Die Bürger hätten auch im Fortgang des Verfahrens informiert werden müssen, damit die sich eigentlich ergebenden Auswirkungen zu erkennen gewesen wären und die Bürger ihre Rechte hätten geltend machen können.

Da das nicht geschehen sei, hätte eine erneute Bürgerbeteiligung erfolgen müssen. Das sei jedoch nicht veranlaßt worden; somit sei das Bebauungsplanverfahren auch in dieser Hinsicht mit Formfehlern behaftet, denn die Bürgerbeteiligung könne nur als leerer Verwaltungsakt ohne Bedeutung angesehen werden. Außerdem seien keinerlei Alternativen für eine andere Nutzung des Areals aufgezeigt worden.

Zu § 13 a wird vorgebracht, daß in der Begründung zum Bebauungsplan auch allgemeine Vorstellungen über nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplanes für die Bewohner der Grundstücke Marburger Straße 5 und Rankestraße 31 - 32 hätten gemacht werden müssen.

Das sei jedoch versäumt worden; somit wird auch hier ein Formfehler beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gesehen.

Nach eingehender Prüfung der Argumente der Anwohner an der Rankestraße, der Tauentzienstraße, der Marburger Straße und der anderen Bürger, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, und sorgfältiger Abwägung des privaten Interesses an der Erhaltung des bisherigen Zustandes und des öffentlichen Interesses an der Bebauung und Nutzung des Areals zwischen Rankestraße, Augsburger Straße und Marburger Straße in der vorgesehenen Art und Weise konnten die Bedenken und Anregungen keine Berücksichtigung finden.

Allgemein ist zu den Bedenken und Anregungen folgendes auszuführen:

In dem Bericht über die Hotelsituation in Berlin (West) vom 31. März 1977, der die Grundlage des bereits unter A. Begründung - I. Veranlassung des Planes - erwähnten Senatsbeschlusses bildet, ist bis zum Jahre 1979 eine jährliche Zuwachsrate bei den Übernachtungen von 2,1 %, das sind insgesamt 279 100 Übernachtungen, von 1979 bis 1985 eine jährliche Steigerungsrate von 1,8 %, das sind weitere 365 000 Übernachtungen, prognostiziert worden. Die tatsächliche Entwicklung des Fremdenverkehrs verlief seit 1975 jedoch weitaus günstiger als vorausgeschätzt wurde. Im Jahre 1976 stieg die Zahl der Übernachtungen um 3,8 % auf 2 801 937, im Jahre 1977 um zusammen 198 885, also um 7,1 % mehr auf 3 000 822 Übernachtungen. Diese für Berlin überaus positive Entwicklung setzte sich auch in diesem Jahr fort. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Übernachtungen im Zeitraum von Januar bis Juli dieses Jahres um 130 990, das entspricht einem Zuwachs von 7,8 %. Dementsprechend wird die erst für das Jahr 1979 nach Eröffnung des Internationalen Congress Centrums Berlin erwartete Zahl von etwa 3,22 Millionen Übernachtungen wahrscheinlich bereits in diesem Jahr erreicht werden.

Zusätzliche Impulse auf den Fremdenverkehr werden von der Inbetriebnahme des ICC Berlin ausgehen.

Für die ersten drei Jahre sind bereits 100 Veranstaltungen fest gebucht bzw. vertragsreif. Für 270 Vorhaben bestehen derzeit konkrete Erfolgsaussichten, so daß vom Jahre 1979 an mit einem noch höheren Zuwachs der Übernachtungszahlen gerechnet werden muß.

Darüber hinaus ist zu bemerken, daß Hotels ausreichender Größe und angemessenen Standards erfahrungsgemäß nur im engeren Bereich der City funktionell und wirtschaftlich richtig plaziert sind. Hier aber ist die Auswahl an möglichen Standorten sehr

begrenzt. Für alle irgendwie in Betracht kommenden Grundstücke wurden daher Planungsüberlegungen angestellt, die zum Teil - wie hier - zu reellen Projekten mit kurzfristiger Möglichkeit der Verwirklichung weiterentwickelt werden konnten.

Der Standort "Augsburger Platz" ist besonders günstig, weil hier nicht nur ein für Berlin wichtiges Hotel in hervorragender Lage geschaffen werden kann, sondern außerdem mit der Gestaltung eines neuen grünen Platzes, der Arrondierung eines Baublocks und der Verlegung von Parkplätzen unter die Erde eine wichtige Verbesserung der städtebaulichen Situation geleistet werden kann.

Im einzelnen ist zu den Bedenken und Anregungen zu bemerken:

Zu a) Durch eine Planergänzungsbestimmung ist eindeutig geregelt, daß innerhalb einer im Bebauungsplan genau bezeichneten Fläche die Errichtung eines unterirdischen Parkhauses in zwei Ebenen zulässig ist und daß diese Ebenen als öffentliche Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt werden. Bei der Bemessung dieser Fläche ist davon ausgegangen worden, daß die zur Zeit vorhandenen ebenerdigen Parkplätze in gleicher Anzahl in diesem unterirdischen Parkhaus untergebracht werden.

Die für das Hotel notwendigen Stellplätze und Besucherstellplätze werden in einer Tiefebene unter dem Hotel und ebenerdig entlang der Hotelvorfahrt nachgewiesen.

Zu b) In dem Bemühen, der Stadt Berlin die Attraktivität und Lebendigkeit zu erhalten und noch zu vergrößern, haben der städtebauliche Ideenwettbewerb Bereich Tauentzienstraße, Wittenbergplatz, Breitscheidplatz und der Wettbewerb "Augsburger Platz" nach eingehender Prüfung durch berufene Sach- und Fachpreisrichter zu einer städtebaulichen Gestaltungslösung des "Augsburger Platzes" geführt.

die - nach Überarbeitung - im Bebauungsplan ihren Niederschlag gefunden hat. Diese Lösung liegt im Sinne der angestrebten Aufwertung und Aktivierung der rückwärtigen Bereiche von Tauentzienstraße und Kurfürstendamm, enthält als adäquate Nutzung dieses hochwertigen innerstädtischen Standortes Raum für ein Hotel, dient der Gestaltung eines neuen Platzes und schafft die Möglichkeit der Unterbringung der öffentlichen Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus.

Durch die Anordnung des Baukomplexes im nordöstlichen Bereich des Geländes wird erreicht, daß die unschönen Brandwände der vorhandenen Gebäude abgedeckt werden und daß ein rechteckiger wohlproportionierter Platz gebildet wird, der allseitig von den Vorderfronten von Gebäuden umschlossen ist.

Die Anordnung des Hotels an einer der den Platz umgebenden Straßen war aus den zuvor genannten städtebaulichen Gründe abzulehnen.

Auch die von den Petenten vorgeschlagene Bebauung mit Wohn- und Wohnfolgeeinrichtungen entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel der Aufwertung dieses hochwertigen innerstädtischen Bereiches, zumal das gesamte Areal sowohl bereits im Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als auch im Flächennutzungsplan von Berlin in seiner Erstfassung vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) - aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist - als Kerngebiet ausgewiesen ist. Im übrigen soll der Platz nicht als Hotelvorplatz, sondern als den Bewohnern der Umgebung dienender Quartiersplatz gestaltet werden; er führt somit ganz besonders auch zu einer Anhebung der Wohn- und Lebensqualität des Bereiches.

Im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes läßt sich infolge der Regelung der Bebauungstiefe mittels Planergänzungsbestimmung die Bebauung so gestalten, daß die Anwohner an den Höfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

So sind zum Beispiel zur Frage der Beeinträchtigung der Anwohner an den Höfen nordöstlich des geplanten Hotels durch dieses Bauvorhaben Untersuchungen mit einem Modell in einem Besonnungssimulator durchgeführt worden. Diese Untersuchungen haben gezeigt, daß die Sonnenscheindauer in den Höfen aufgrund der Gestaltung des Hotelprojektes - starke Abtreppung der einzelnen Vollgeschosse gegeneinander nach oben in Richtung auf den Platz zu, um die Hofsituation zu vergrößern und zu erweitern - sowie dessen Lage innerhalb der überbaubaren Fläche, die nach Erörterung der Bedenken und Anregungen mit den Bewohnern und in deren Interesse um einen Meter nach Südwesten erweitert wurde - wie im Deckblatt zum Bebauungsplan zum Ausdruck kommt - im Sommer (22. Juni) und zur Tag- und Nachtgleiche (21. März/23. September) kaum vermindert wird, sondern daß lediglich eine zeitliche Verschiebung der Besonnungszeit eintritt. Nur im Winter tritt eine stärkere Besonnungsminderung auf.

Zu den Fragen der wegen der Neubebauung vermuteten Beeinträchtigung der Durchlüftung und der befürchteten Geruchs- und Geräuschbelästigungen ist folgendes zu bemerken: Eine Durchlüftung des Innenhofbereiches ist bei der vorgesehenen Bebauung weiterhin gegeben, da durch die Anordnung der Neubebauung die Dachkante eine sogenannte aerodynamische Abrißkante darstellt, die zu einer Verwirbelung der über die Längsseite des Gebäudes ausströmende Luftmassen führt. Durch diese eintretende Verwirbelung werden die Luftmassen bis in den Innenhof herabgezogen, wie simulierte Versuche ähnlicher Verhältnisse an der TU Berlin im Windkanal gezeigt haben.

Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft legt Immissionswerte fest, die für die Beurteilung von Geruchsbelastigungen als Maßstab dienen können.

Als Vorabmaßnahme ist hierzu mechanisch geförderte, aus dem Gebäude kommende Abluft mit einer Austrittsgeschwindigkeit von etwa 7 m/sec. vorgesehen. Die Austrittsöffnungen werden in strömungstechnisch ungestörten Luftschichten in Form von kaminartig ausgebildeten Schächten angeordnet, was bedeutet, daß die ausgeblasene Luft nicht in den Hofbereich gewirbeln werden kann.

Ein Einbau von - den jeweiligen Anlagen entsprechenden - Vorreinigungs- und Filteranlagen, z. B. Fettfanggitter für die Küchenabluft und CO-Meßeinrichtung für die Garagenabluft und deren ausreichende Verdünnung, sind vorgesehen.

Beheizt wird das Gebäude durch Fernwärme der Bewag, so daß ein Heizschornstein nicht erforderlich ist.

Entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) werden alle aus dem Gebäude geförderten Abluftströme über Ausblasschalldämpfer geführt, die in der Austrittsöffnung der Luft einen Schallpegel gewährleisten, der niedriger als 35 dB (A) ist (im Kerngebiet zulässig am Tage 60 dB (A) in der Nacht 45 dB (A)).

Durch den raschen Abbau der weiterhin in der Austrittsebene vorhandenen Schallenergie im sogenannten freien Feld sind durch diese Maßnahmen Geräuschbelastigungen praktisch ausgeschlossen.

Die Anordnung der Müll- und Küchenbereiche, Anlieferung und so weiter werden ausschließlich im Kellergeschoß und im Erdgeschoß (Küche) erfolgen. Eine Belästigung durch Lärm für die Umgebung ist nicht gegeben, da diese Bereiche in sich geschlossen und mit Lüftungsanlagen versehen sind. Vom Betreiber des Hotels werden darüber hinaus auch im eigenen Interesse im Hinblick auf die Kategorie des Hotels erhöhte Maßnahmen zur Vermeidung von Geruchs- und Lärmbelästigungen getroffen.-Ein Teil der Gästezimmer liegt zur Hofseite.

Zur Einhaltung dieser Werte werden nach Fertigstellung des Hotels Gutachter zur Beurteilung der ergriffenen Maßnahmen von seiten des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin eingeschaltet. Diese zu erstellenden Gutachten werden entweder vom Technischen Überwachungsverein Berlin oder von vereidigten, öffentlich bestellten Sachverständigen angefertigt

Zu c) Wegen des Interesses Berlins an einer baldmöglichen Verwirklichung der Absicht, durch ein Förderungsprogramm die Zimmerkapazität in Berlin bis zur Eröffnung des ICC zu erweitern - bereits unter A. Begründung - I. Veranlassung des Planes - erwähnt - ist das Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplanes VII-175 vordringlich, jedoch formalrechtlich einwandfrei durchgeführt worden. Verfahrensfehler sind nicht feststellbar. Zu den einzelnen Punkten ist zu bemerken:

Zu § 1 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes:

Eine Entwicklungsplanung im obigen Sinne ist in Berlin nicht beschlossen worden und war somit auch nicht zu berücksichtigen.

Zu § 1 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes:

In der Behandlung der Bedenken zu b) ist ausführlich dargelegt worden, daß sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie auch die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet sind.

Zu § 1 Abs. 7 des Bundesbaugesetzes:

In der Behandlung der Bedenken zu a) und b) sind die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange einer unveränderten Weiternutzung des öffentlichen Parkplatzes auf der einen Seite und der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung der vielseitigen Nutzung des Areals auf der anderen Seite dargelegt worden. Nach Abwägung gegeneinander und untereinander mußte - auch unter dem Aspekt der Aufwertung und Aktivierung des unmittelbaren Innenstadtbereiches - der Bebauung in der vorgesehenen Form der Vorrang eingeräumt werden.

Zu § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes:

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung sind in einer umfangreichen Aktion - Stelltafeln auf dem in Rede stehenden Gelände, Verteilung von 4 700 Faltblätter an die Haushalte und Betriebe der umliegenden Gebäude, Anbringen von Faltblättern an dort geparkten Wagen, Aufstellen einer Informationstafel in der Rathaushalle sowie Veröffentlichung in der Charlottenburger Zeitung sowie in Berliner Tageszeitungen - die Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom November 1977 bis Januar 1978 öffentlich dargelegt worden.

Die Gelegenheit zur Äußerung ist im Rahmen der Anhörung von einer Vielzahl von Bürgern wahrgenommen worden.

Da der Wettbewerb "Augsburger Platz", der eine genauere Verteilung der Baumassen und Freiflächen ergab, erst im März 1978 abgeschlossen wurde, konnten diese Feinheiten noch nicht dargelegt werden. Aber auch die Wettbewerbsergebnisse sind in einer öffentlichen Ausstellung, auf die wiederum in den Tageszeitungen aufmerksam gemacht wurde, präsentiert worden, so daß die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt und klar erkennbar waren.

Alternativen oder sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung des Gebietes konnten in Verfolg der planerischen Absicht, einen Platzraum zu schaffen, nicht in Betracht gezogen werden.

Zu § 13 a des Bundesbaugesetzes:

In der Begründung zum Bebauungsplan sind Ausführungen enthalten, wie die nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner der Gebäude Augsburger Straße 28/32, die abgerissen werden sollen, begegnet werden kann (Bereitstellung von Ersatzwohnungen, Erstattung von Umzugskosten, Mietbeihilfen).

Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände weiterer in diesem Kerngebiet wohnender und arbeitender Menschen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, sind nicht erkennbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Interessen der Anwohner bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend bedacht worden sind und daß auf sie auch bei der Verwirklichung des Hotelprojektes durch dessen spezielle Gestaltung Rücksicht genommen werden wird.

Die vorgebrachten Bedenken mußten und konnten daher gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer teilweisen Überbauung des Platzes, der Gestaltung der übrigen Fläche als zu begrünender Platz sowie der Unterbringung der Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus zurücktreten.

Die als Ergebnis der inzwischen konkretisierten Planung erfolgte Entwurfsüberarbeitung des unterirdischen Parkhauses sowie - wie bereits erwähnt - der überbaubaren Fläche für das Hotel erforderte keine nochmalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührten und sonstige öffentliche Belange den Änderungen nicht entgegenstanden. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert. Eigentümer des betroffenen Grundstücks ist Berlin. Auf die Nutzung benachbarter Grundstücke ergeben sich keine Auswirkungen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281/GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch Vergabe eines Teiles des Geländes im Wege der Bestellung eines Erbbaurechtes zugunsten des Bauträgers des Hotels werden Einnahmen für Berlin in noch nicht bekannter Höhe erzielt.

Für die Abräumung der Grundstücke
Augsburger Straße 28/32 entstehen
Kosten in Höhe von etwa 240.000,-- DM.

Die Mittel stehen - wie auch der
für die Entschädigung der Woh-
nungs- und Gewerbemieter vorge-
sehene Betrag in Höhe von 35.000,-- DM
- im Haushalt unter Abschnitt 1200
beim Senator für Finanzen wie folgt
zur Verfügung:

1. 240.000,-- DM = Haushaltsstelle 700 70 für den Abriß
der Gebäude in entstehender Höhe
2. 35.000,-- DM = Haushaltsstelle 540 40 - Bauvorberei-
tung.

Für den Neubau einer Tiefgarage zwischen Rankestraße und
Marburger Straße werden in der Investitionsplanung 1978 bis
1982 beim Abschnitt 1202 Haushaltsstelle 701 06 Mittel in
Höhe von 13.000.000,-- DM beginnend ab 1980 vorgesehen.

Weiterhin sind für den Neubau eines Stadtplatzes zwischen
Rankestraße und Marburger Straße beim Abschnitt 4204
- Charlottenburg - Haushaltsstelle 701 20 in der Investi-
tionsplanung 1978 bis 1982 Mittel in Höhe von 2.500.000,-- DM
beginnend ab 1981 vorgesehen.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den

Der Senat von Berlin

.....
Reg. Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen