

BEGRUNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan VII-278

für das Grundstück Masurenallee 6a, 6b, Teilflächen der Grundstücke
Messedamm 6, 8, Masurenallee 4, 6 und Masurenallee 8/14
sowie der Soorstraße und der Bredtschneiderstraße

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Westend

Inhaltsverzeichnis	Seite.2
I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. Veranlassung.....	3
2. Erforderlichkeit.....	4
3. Plangebiet.....	4
3.1 Geltungsbereich	4
3.2 Bestand/Grundstücksverhältnisse	4
3.3 Nutzungen.....	5
3.4 Erschließung	5
4. Planerische Ausgangssituation/Bestehende Rechtsverhältnisse	6
II. Planinhalt	8
2. Entwicklung der Plankonzeption	9
3. Wesentlicher Planinhalt	10
4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans	11
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise.....	12
4.3 Höhenfestsetzungen	14
4.4 Straßenverkehrsflächen und Stellplatzflächen	14
5. Abwägung und Begründung der einzelnen textlichen Festsetzungen	15
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	24
1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten.....	24
1.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	24
1.2 Abstandflächen / Verschattung	26
1.3 Verkehrliche Auswirkungen.....	32
2. Auswirkungen auf die Umwelt.....	32
2.1 Ökologische Auswirkungen / Eingriffe in Natur und Landschaft.....	32
3. Denkmalschutz.....	36
4. Haushaltmäßige Auswirkungen	36
IV. VERFAHREN	37
V. RECHTSGRUNDLAGEN	41

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung

Das Plangebiet liegt östlich des Hauses des Rundfunks und westlich des zentralen Omnibusbahnhofs zwischen der Masurenallee, der Soorstraße und der Bredtschneiderstraße. Es war bis zum September 2000 u. a. mit einem Bunker und mit einer Hochgarage bebaut. Der Bunker wurde zwischenzeitlich abgetragen. Das Gebiet soll städtebaulich neu geordnet werden, um die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene unbefriedigende städtebauliche Situation aufzuwerten.

Der Sender Freies Berlin (SFB, neue Bezeichnung RBB) hat die Grundstücke Masurenallee 6A und 6B an einen bauwilligen Investor veräußert. Die zwei geplanten Gebäude sind zwischenzeitlich fertiggestellt worden und von der Ärztekammer und der kassenärztlichen Vereinigung bezogen worden. Für den nördlichen Grundstücksteil, die Fläche des dritten Baukörpers, hat sich der Investor vertraglich zum Erwerb des Grundstücksteils innerhalb von 5 Jahren mit anschließender Bebauung verpflichtet.

Der SFB hatte das Architekturbüro Engel und Zillich, Berlin, mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts beauftragt, das dem Stadtplanungsamt als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf diente.

Die städtebauliche Lösung sah - östlich des Hauses des Rundfunks von Hans Poelzig - die Errichtung von drei prägnanten gleichgroßen freistehenden Gebäuden vor, die in der Form geometrisch exakte Kuben darstellen.

Nach Abstimmungen mit den Bezirksgruppen sollte im Plangebiet ein Wohnanteil von 30 % der Geschossfläche vorgesehen werden, der in das nördlichste Gebäude an der Bredtschneiderstraße integriert werden soll.

Der durch textliche Festsetzung gesicherte Mindestanteil der Wohnfläche beträgt 30 %. Beim Wohnen sollte insbesondere ein Angebot für neue Formen räumlich integrierten urbanen Lebens und Arbeitens geschaffen werden. Die Konzentration des Wohnens auf das nördliche Gebäude im Kerngebiet wurde vorgenommen, um zwischen den südlich anschließenden Kerngebietsnutzungen und der Wohnnutzung in der Bredtschneiderstraße eine vermittelnde Übergangzone zu schaffen. Des weiteren wird somit sichergestellt, dass in diesem Teilbereich des Plangebietes eine dem Wohnen adäquate Umgebung im Außenraum geschaffen wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans VII-278 sollen die Festsetzungen des als Rechtsverordnung festgesetzten Bebauungsplans VII-132 teilweise ersetzt werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Bebauung geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine Änderung der Festsetzung der Verkehrsfläche der Soorstraße (Bebauungsplan VII-100) erfolgen. Der Bebauungsplan VII-100 sollte durch den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan VII-260 ersetzt werden, der das Planungsrecht für die Überbauung des ZOB durch den (ehemals) geplanten "Teleport" schaffen sollte und die Soorstraße als öffentliche Verkehrsfläche vorsieht. Mit Aufstellungs- bzw.

Teilungsbeschluss vom 07.03.2000 wurde der Bereich des Plangebietes VII-278 aus dem Bebauungsplangebiet VII-260 ausgegliedert und das Aufstellungsverfahren für die Flächen der Soorstraße sowie die westlich angrenzenden Baugrundstücke als selbständiges Verfahren weitergeführt.

2. Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit der Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist gegeben, da die im Bebauungsplan VII-132 vom 05.12.1966 festgesetzte Nutzungsart Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Unterbringung von Anlagen für den Rundfunk" (Planergänzungsbestimmung Nr. 1 des Bebauungsplans VII-132) die geplanten neuen Nutzungen planungsrechtlich nicht zulässt. Die geplanten Vorhaben berühren die Grundzüge der bisherigen Planung. Durch Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den derzeitigen Festsetzungen konnten die beabsichtigten Vorhaben nicht realisiert werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung benötigen die Vorhaben daher als planungsrechtliche Grundlage die Festsetzung eines Kerngebiets gemäß § 7 der BauNVO, wobei von der Festsetzungsmöglichkeit des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO - Festsetzung sonstiger Wohnungen - Gebrauch gemacht werden soll. Weiterhin soll eine Baukörperfestsetzung erfolgen.

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die neu gebildeten Grundstücke zwischen Masurenallee, Soorstraße und Bredtschneiderstraße. Ein Teil der Soorstraße mit einer Breite von 17,0 m wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, da dieses Teilstück als Erschließungsstraße für die geplanten Vorhaben benötigt wird und derzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan VII-100 (ZOB) als private Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die geplante zukünftige östliche Abgrenzung der Soorstraße soll im im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf VII-260 geregelt werden. Der Geltungsbereich umfaßt auch Teile der Bredtschneiderstraße in ihrer ganzen Breite (westlich der Soorstraße) bis zur gegenüberliegenden Häuserkante. Diese Teilflächen der Bredtschneiderstraße befanden sich zum Zeit des Aufstellungsbeschlusses im Eigentum des SFB. Sie sind jedoch mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Eigentümer und der Nutzer der angrenzenden Gebäude belastet, wodurch die Erschließung der Gebäude gesichert ist. Die im Eigentum des SFB/RBB befindlichen Flächen sollen zur Gänze wieder als öffentliches Straßenland gewidmet werden. Um hierfür die Voraussetzungen zu schaffen, werden sie im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,36 ha.

3.2 Bestand/Grundstücksverhältnisse

Eigentümer des städtebaulich neu zu ordnenden Grundstücksteils war der SFB. Für das Grundstück wurde zwischenzeitlich eine Realteilung durchgeführt. Die südliche

Teilfläche zur Masurenallee hin mit einer Flächengröße von ca. 4.273 m² (heutiges Grundstück Masurenallee 6A, 6B) wurde von einer Grundstücksentwicklungs-GmbH erworben. Für eine Teilfläche zur Bredtschneiderstraße hin mit einer Flächengröße von ca. 2.757 m² (MK 2, heutige Flurstücke 380, 382, 385 und 386) besteht eine Kaufoption zugunsten des o. g. Investors. Eine Bauverpflichtung für diese Fläche wurde in dem städtebaulichen Vertrag geregelt, der diesen Bebauungsplan begleitet.

Die Fläche der - straßenrechtlich entwidmeten - Soorstraße befand sich im Eigentum des Landes Berlin und war an die BVG verpachtet. Die BVG ist über den Stand des Bebauungsplanverfahrens informiert. Die Auflösung der Pachtverträge wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses von der entsprechenden Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (vormals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr) vorbereitet.

Die innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Bredtschneiderstraße gelegenen Flurstücke 71, 367 und 368 befinden sich im Eigentum der SFB/RBB und sind als Verkehrsfläche gewidmet.

3.3 Nutzungen

Auf der im Geltungsbereich gelegenen Teilfläche des Grundstücks Masurenallee 8/14 befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein dreigeschossiges Parkhaus und ein zweigeschossiger Hochbunker aus dem zweiten Weltkrieg. Der Hochbunker wurde im Sommer 2000 abgetragen.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Straßen gefaßt:

- Im Süden von der Masurenallee, der die Aufgabe einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße zu kommt.
- Im Osten von der Soorstraße, die auf der Höhe des Plangebiets umgebaut wurde und als gebührenpflichtiger Parkplatz funktional dem Gelände des Zentralen Omnibus-Bahnhofs (ZOB) zugeordnet ist. Die Soorstraße wurde über den Bebauungsplan VII-100 straßenrechtlich entwidmet und stellt kein öffentliches Straßenland mehr dar.
- Im Norden von der Bredtschneiderstraße, die lediglich eine Erschließungsfunktion für das angrenzende SFB/RBB-Gelände und die Häuser Bredtschneiderstraße Nr. 13, Nr. 14 und Nr. 15 besitzt. Sie endet mit einem Wendehammer an der Grundstücksgrenze zum SFB/RBB.

Das Plangebiet liegt zwischen den U-Bahnhöfen Kaiserdamm und Theodor-Heuss-Platz. Die Entfernung zum S-Bahnhof Witzleben beträgt ca. sieben Gehminuten. Zusätzlich wird es durch mehrere Buslinien erschlossen, die die Masurenallee und den östlich des ZOB gelegenen Messedamm bedienen. Östlich des Plangebiets befindet sich die Anschlußstelle Kaiserdamm der A 100.

4. Planerische Ausgangssituation/Bestehende Rechtsverhältnisse

Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M 1 (hohe Nutzungsintensität und -dichte; vorwiegend Kerngebietscharakter) dargestellt. Die Masurenallee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Aus der Darstellung des Flächennutzungsplans kann entsprechend der Anforderungen von § 8 Abs. 2 BauGB ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO entwickelt werden. Die zuständige Senatsverwaltung hat der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Kerngebietsfestsetzung zugestimmt.

Landschaftsprogramm (LaPro '94)

Der Teilplan "Landschaftsbild" des Landschaftsprogramms stellt den gesamten Bereich zwischen Kaiserdamm, Messedamm und Masurenallee in der Rubrik "Städtisch geprägte Räume" als "Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" dar. Für den Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans sind u. a. die folgenden landschaftsplanerischen Ziele relevant:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung;
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Im Teilplan "Erholung und Freiraumnutzung" sind u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für den der Wohnnutzung vorbehaltenen Teil des Kerngebiets von Bedeutung:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum;
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen.

Bei Flächen außerhalb von Wohnquartieren sind u. a. die Ziele Dach- und Fassadenbegrünungen und die Entwicklung von Wegebeziehungen von Belang. Zur Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten des Naturhaushalts gilt die Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Fauna und Flora sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung als Entwicklungsmaßnahme.

Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Die StEPs enthalten für das Plangebiet keine spezifischen Vorgaben.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

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

Entwurf (Stand: Juli 2005) des Stadtplanungsamtes ist jedoch weit fortgeschritten, so dass die formelle Verfahrenseinleitung bevorsteht. Für das Plangebiet sieht der Bearbeitungsstand die Darstellung als Kerngebiet mit hohem (über 20%) Wohnanteil vor.

Verbindliche Bauleitplanung/Baunutzungsplan

Bebauungsplan VII-132

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-132, der am 29.09.1966 festgesetzt wurde. Als Nutzungsart ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Anlagen für den Rundfunk" festgesetzt. Das Nutzungsmaß ist mit einer GRZ von 0,7 und einer BMZ von 10,0 festgesetzt. Das Haus des Rundfunks ist als Baudenkmal nachrichtlich übernommen.

Bebauungsplan VII-100

An den Bebauungsplan VII-132 grenzt entlang der Soorstraße der Bebauungsplan VII-100, festgesetzt am 06.09.1965, der u. a. die Soorstraße als private Verkehrsfläche festsetzt.

Baunutzungsplan

Durch die vorgenannten Bebauungspläne wurde der Baunutzungsplan außer Kraft gesetzt.

Altlasten

Der gesamte Planungsbereich ist gemäß dem Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 10477 (Altstandort Tankstelle). Bodenuntersuchungen konnten aufgrund des Gebäudebestandes (Hochgarage) bislang nur im MK 1 erfolgen. Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle des SFB, die inzwischen stillgelegt worden ist, wurden im August 1997 von der AQUATERRA GmbH Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Betriebstankstelle befand sich zwischen dem Bunker und der bestehenden Hochgarage. Miteinbezogen wurden Bodenuntersuchungen, die in der asphaltierten Freifläche zwischen der westlichen Längsseite des Bunkers und dem Haus des Rundfunks vorgenommen wurden. Überschreitungen der Richtwerte für Schadstoffe, insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffe, sind im Gutachten nicht festgestellt worden. Ebenso stellte das Bodengutachten fest, dass ein Bodenaustausch nicht erforderlich ist. Im Falle von Baumaßnahmen sind jedoch die Anlagen der ehemaligen Tankstelle ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag mit dem Bezirk verpflichtet. Auch hat sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, alle erforderlichen Maßnahmen mit dem Umweltamt abzustimmen. Das MK 2, in dem künftig auch Wohnnutzung zulässig ist, ist zur Zeit noch weitgehend versiegelt. Weitergehende Untersuchungen in diesem Bereich können erst nach dem Abriß der Hochgarage des SFB durchgeführt werden. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse im MK 1 lassen erkennen, daß eine potentielle Bodenbelastung im MK 2 die bereits im MK 1 ermittelten Ergebnisse nicht übersteigen wird. Wenngleich die festgesetzte Wohnnutzung somit nicht in Frage

gestellt ist, soll das MK 2 aufgrund der unmittelbaren Nahtlage zum ehemaligen Betriebstankstellenstandort im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.

Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befinden sich zwei geschützte Baudenkmale, die in die Denkmalliste Berlin vom Mai 1995 eingetragen sind. Das erste ist das Haus des Rundfunks von Hans Poelzig, 1929-31, Masurenallee 10/20. Das zweite Baudenkmal ist das SFB/RBB-Fernsehzentrum von Robert Tepez, 1965-1970, Masurenallee 16/20.

Im bisherigen Ist-Zustand wurden die Blickbeziehungen zur Ostseite des Hauses des Rundfunks aus der Soorstraße und der Masurenallee durch den Bunker und die Hochgarage des SFB/RBB beeinträchtigt.

Um auf das Haus des Rundfunks adäquat reagieren zu können, wurden mehrere Bebauungsalternativen entwickelt. In einem Entwurf wurde eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Soorstraße mit einer Kammstruktur zum Haus des Rundfunks hin dargestellt. In einem weiteren Entwurfsschritt wurde die Kammstruktur durch eine mäandrierende Figur ersetzt, welche die Möglichkeit eröffnete, die Krümmung der Ostseite des Hauses des Rundfunks im Neubau aufzunehmen und gleichzeitig den Anforderungen einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Soorstraße gerecht zu werden. Beide Lösungen haben den Nachteil, dass sie die Ostfassade des Hauses des Rundfunks verbauen. Dessen singuläre architektonische Qualität kann dadurch nicht in den östlichen Stadtraum hinein ausstrahlen und kann somit nicht erlebbar werden.

Über einen Zwischenschritt - Solitär an der Ecke Masurenallee/Soorstraße in Verbindung mit reduzierter Kammstruktur -, der zum ersten Mal den Typus des freistehenden Kubus vorschlägt und somit die Ostfassade des Poelzigbaus partiell freilegt, wurde die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konfiguration dreier freistehender kubischer Gebäude entwickelt. Der Ist-Zustand wird durch die geplanten Neubauten nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die Wahrnehmbarkeit der Ostseite des Hauses des Rundfunks wird hingegen als Folge der neuen Bebauung verbessert. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt daher nicht die Eigenart und das Erscheinungsbild der beiden Baudenkmale.

II. Planinhalt

1. Intention des Planes

Der Bebauungsplan VII-278 verfolgt folgende generelle Zielvorstellungen:

- Revitalisierung und Aufwertung einer Fläche in zentraler Stadtlage (Abriss Hochbunker und Hochgarage)
- Sicherung eines Wohnanteils von 30 % unter Wahrung der Gebietstypik des Kerngebietes (MK)
- Belebung des Gebiets

- Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung des direkt angrenzenden Baudenkmals des Hauses des Rundfunks.
- Festsetzung von Straßenverkehrsflächen

2. Entwicklung der Plankonzeption

Im Oktober 1991 wurde durch das Bezirksamt Charlottenburg die Aufstellung eines Bebauungsplans u. a für das angrenzenden Areal des Busbahnhofs (ZOB) beschlossen (Bebauungsplanentwurf VII-260). Die im Rahmen der Neuordnung (Wettbewerbsergebnis) erstellte städtebauliche Planung (Teleport) traf Aussagen zu dem in Fragestehenden, jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-260 befindlichen Grundstück des SFB. Während die Teleportplanung nicht weiter verfolgt wurde, ließ der SFB die Planüberlegungen im Bereich der Soorstraße weiter konkretisieren. Es wurden verschiedene städtebauliche Lösungen vorgeschlagen, und insbesondere im Hinblick auf deren Verhältnis zum Baudenkmal Haus des Rundfunks überprüft.

Durch eine neue Bebauung soll die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation aufgewertet werden. Das Parkhaus und der Hochbunker an der Ostseite des Hauses des Rundfunks werden bzw. wurden abgetragen.

Der geplanten Neubebauung liegen folgende städtebaulichen Überlegungen zugrunde:

Das städtebauliche Umfeld des Baugrundstückes Soorstraße/Masurenallee wird von unterschiedlichen Bebauungstypologien und Nutzungsstrukturen definiert. Entlang des Kaiserdamms prägt die gründerzeitliche Blockrandbebauung den Stadtraum. Im Bereich der Masurenallee sind die Großformen der Messebauten und der Gebäude des SFB vorherrschend. Im Bereich der Soorstraße bestimmen der ZOB und das Haus des Rundfunks das Stadtbild. In diesem städtebaulich komplexen Übergangsfeld zwischen Blockrandbebauung entlang der Nordseite der Bredtschneiderstraße mit Wohnnutzungen und Solitärbebauung nimmt das Haus des Rundfunks eine herausragende Stellung ein.

Das vorgeschlagene städtebaulich-architektonische Konzept dreier gleichgroßer kubischer Gebäude reagiert auf die komplexen Anforderungen des Grundstückes. Durch die Autonomie der Würfelform behauptet sich die neue Gebäudeformation städtebaulich hinreichend gegenüber dem Großsolitär, ohne ihn in seiner Prägnanz zu schwächen. Zusammen mit der städtebaulichen Dominante des SFB-Hochhauses am Theodor-Heuss-Platz arrondiert die neue Bebauung den gesamten Bereich zu einem vielschichtigen Ensemble mit dem Poelzig-Bau als zentralem Fokus. Die drei Würfelförper mit ihrer Gebäudeoberkante von 29 m treten mit dem SFB-Hochhaus in einen pointierten Dialog, ohne jedoch die Kraft der Architektursprache Poelzigs zu beeinträchtigen. Die Gebäudehöhe des Hauses des Rundfunks beträgt an seiner östlichen Kante im südlichen Bereich zur Masurenallee hin ca. 19,25 m (Z = IV); im nördlichen Bereich - zur Bredtschneiderstraße hin - ca. 24 m (Z = V). Die Blockrandbebauung an der Nordseite der Bredtschneiderstraße Bredtschneiderstraße 13, 14 und 15 erreicht eine Traufhöhe von ca. 18,5 m bis 22 m

(Z = IV bzw. V). Die Neubebauung wird den umgebenden Bestand somit überragen, jedoch nicht erdrücken.

Das südliche der neugeplanten Gebäude nimmt die Bauflucht des Hauses des Rundfunks entlang der Masurenallee auf. Diese Bauflucht definiert dann zur Bredtschneiderstraße hin Stellung und Zuordnung der beiden anderen kubischen Solitäre. Durch diese architektonische Lösung wird die Ostseite des Hauses des Rundfunks freigeräumt und der visuellen Erlebbarkeit zugeführt.

Die gewählte offene Bauweise mit drei freistehenden Baukörpern bietet darüber hinaus folgende Vorteile:

- ein Wohnanteil von 30 % der gesamten Geschossfläche ist durch die teilweise Nutzung des Baukörpers im nördlichen Teil des Baugebietes (MK 2) als Wohnhaus realisierbar;
- die restlichen 70 % der Geschossfläche sind als wohnnutzungsunabhängige Nutzungen realisierbar;
- die in Kerngebieten gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln vorgesehenen Tiefen der Abstandflächen von $0,5H$ werden von den neu zu errichtenden Gebäuden untereinander und zur bestehenden Bebauung in der Bredtschneiderstraße hin eingehalten (zum Haus des Rundfunks hin liegen jedoch Teile der Abstandflächen des nördlichen Baukörpers im Baugebiet MK 1 auf dem Gelände des SFB/RBB und dem Haus des Rundfunks);
- die erforderlichen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen können auf dem Grundstück und somit innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans realisiert werden; die Situation - insbesondere die Bodenversiegelung - wird sich verbessern;
- die Platanen in der Soorstraße werden durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt;
- eine künftige Bebauung auf der Ostseite der Soorstraße wird durch die neue Baukörperfiguration in ihrem städtebaulichen Charakter nicht vorbestimmt.

Neben der "visuellen Revitalisierung" des Hauses des Rundfunks hat das vorgelegte Planungskonzept eine weitere wesentliche Dimension: die Wiedergewinnung der Soorstraße als Stadtstraße, als städtischer Raum. Das Straßenprofil der Soorstraße wird wieder hergestellt, die Straße erhält ihre Erschließungsfunktion zurück. Die Einmündungssituation in die Masurenallee wird wieder gewonnen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan sieht eine bauliche Nutzung des Baugebietes als Kerngebiet vor, wobei zum Teil auch eine Wohnnutzung allgemein zulässig sein soll. Gemäß der städtebaulichen Konzeption erfolgt eine Baukörperfestsetzung. Die Erschließungsstraßen sollen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Im Kerngebiet werden entlang der Soorstraße sowie entlang der Bredtschneiderstraße Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft bzw. Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Zum Schutz vor Lärm und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden textliche Festsetzungen getroffen.

4. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebiet ist dreiseitig durch Sondergebiete geprägt, ZOB/Hotel östlich, Messe/ICC südlich sowie Haus des Rundfunks westlich, kommt jedoch der Gebietstypik eines Kerngebiets nahe. Nördlich schließt sich gemischt genutztes Gebiet an, das stark durch Wohnnutzung geprägt ist. Als Art der baulichen Nutzung soll Kerngebiet (MK, gemäß § 7 BauNVO) festgesetzt werden. Hiermit wird der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen. Das Kerngebiet umfasst ca. 0,7 ha. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird im nördlichen Teilbereich (MK 2) die Zulässigkeit der Wohnnutzung geregelt.

Die Planung verfolgt das Ziel, auch im Kerngebiet insgesamt einen Wohnanteil von ca. 30 % zu sichern, um eine monofunktionale Büro- und Dienstleistungsnutzung zu vermeiden und das Plangebiet zu beleben, ohne dadurch die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebietes zu tangieren. Das Kerngebiet wird demgemäß gegliedert (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB). Zur Schaffung einer Übergangszone zur bestehenden Wohnnutzung in der Bredtschneiderstraße wird der Wohnanteil auf das nördliche, direkt an die Bredtschneiderstraße anschließende Gebäude im MK 2 konzentriert. Der Bebauungsplan sieht im MK 2 eine Wohnnutzung oberhalb des 2. Vollgeschosses zwingend vor. Hier soll insbesondere ein Angebot für neue Formen räumlich integrierter urbanen Lebens und Arbeitens geschaffen werden. Damit wird auch ein Bezug zu den Regelungen des Baunutzungsplans hergestellt, der nördlich der Bredtschneiderstraße ein gemischtes Gebiet festsetzt. Die beiden an der Masurenallee und nördlich an der Soorstraße anschließenden Baukörper sind für Büronutzungen im medizinisch-administrativen Bereich vorgesehen, die kerngebietstypisch sind.

1. Das Kerngebiet wird hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen zeichnerisch durch das Planzeichen 15.14. der Anlage zur Planzeichenverordnung in ein MK 1 und ein MK 2 gegliedert. Im MK 2 an der Bredtschneiderstraße wird ein Wohnanteil von ca. 30 % der Gesamtnutzung durch geschossweise Gliederung gesichert.
2. Vergnügungsstätten und Betriebe, die überwiegend Sex- und Pornoartikel anbieten oder Darstellungen dieser Art in Bild und Ton anbieten, werden in MK 1 und MK 2 durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem angestrebten Planungsziel einer hochwertigen Nutzung nicht vereinbar und wären im Hinblick auf die Wohnnutzung im MK 2 und die benachbarte Wohnnutzung unverträglich. Neben dem Schutz des möglicherweise beeinträchtigten Wohnens dient dies der Sicherung der anderen Kerngebietsnutzungen, deren Zurückdrängung als Folge der Mietzahlungsbereitschaft der genannten Betriebe zu befürchten wäre. "Trading-down"-Effekte sind daher von vornherein zu vermeiden. Die im Kerngebiet gemäß

§ 7 der BauNVO zulässigen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 nur ausnahmsweise zulässig; Tankstellen werden generell ausgeschlossen. Die durch die Vorhaben möglichen zusätzlichen Emissionen insbesondere in Bezug auf die betrieblichen Erfordernisse des SFB/RBB (Sendebetrieb im Haus des Rundfunks) und in Bezug auf die Wohnnutzung in der Bredtschneiderstraße sollen so gering wie möglich gehalten werden. Tankstellen passen hinsichtlich ihrer baulichen Struktur zudem nicht zu der städtebaulichen Konzeption, die die Grundlage bildet für die explizite Festsetzung der überbaubaren Flächen im Plangebiet (siehe 4.2). Der Bedarf an Tankstellen ist durch die im Planungsumfeld vorhandene Tankstelle (nördlich des ZOB-Bahnhofes) gedeckt.

3. Im MK 1 und in den ersten beiden Vollgeschossen des MK 2 bleiben trotz der geplanten Gliederung große Teile des Nutzungskataloges für Kerngebiete der BauNVO weiterhin zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung, derzufolge Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen, bleibt gewahrt.
4. Des weiteren werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) in den Randbereichen der Baugebiete MK 1 und MK 2 festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

5. Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen begrenzt:
6. Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch "Baukörperfestsetzung" mittels Baulinien (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Absätze 1 und 2 BauNVO) und Baugrenzen im Untergeschoss (siehe Nebenzeichnung)
 - Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF), zeichnerische und textliche Festsetzung gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
7. Höhenfestsetzungen durch Angabe der Gebäudeoberkanten (OK) über NN¹⁾ (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
8. Die enge Baukörperfestsetzung mittels Baulinien ergibt sich aus den expliziten Vorgaben des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes. Der Grundstückseigentümer/Investor hat sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit diesen strikten Vorgaben einverstanden erklärt.
9. Die zulässige Geschossfläche wird für die einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt. Für Aufenthaltsräume im UG1 im Baugebiet MK 1 wird durch die Nebenzeichnung eine zusätzliche Geschossfläche von 500 m² (ohne Anrechnung der überbaubaren Bereiche gemäß dem Hauptplan) für Archiv- und Beratungsräume etc. festgesetzt. Die Anrechnung dieser Flächen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.4 geregelt.

¹⁾ Beim Bebauungsplan VII-278 wird auf die alte Höhenbezeichnung „über NN“ (anstatt „über NHN“) Bezug genommen.

10. Die Baunutzungsverordnung sieht gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete folgende Obergrenzen vor: GRZ 1,0; GFZ 3,0.
11. Die sich aus der überbaubaren bzw. unterbaubaren Grundstücksfläche ergebende GRZ liegt bei ca. 0,78. Die Größe der Flächen im UG1 bzw. der Tiefgaragenfläche ergeben sich aus der Anforderlichkeit, Stellplätze im Plangebiet unterzubringen bzw. aus dem Planungsziel ebenerdige Stellplätze weitgehend zu vermeiden.
12. Im MK 1 beträgt die maximal zulässige Geschossfläche je Baukörper 6.550 m² bzw. insgesamt - unter Einbeziehung der im Untergeschoss maximal zulässigen Geschossfläche von max. 500 m² (siehe Nebenzeichnung) - 13.600 m². Im MK 2 beträgt die maximal zulässige Geschossfläche 8.100 m². Die Unterschiede bei der Geschossfläche im MK 1 und MK 2 ergeben sich aus der angestrebten Art der Nutzung und die dadurch bedingten unterschiedlichen geplanten Geschosshöhen.
13. Die gesamte maximal zulässige Geschossfläche im Bebauungsplangebiet beträgt somit 21.700 m². Bezogen auf eine Fläche der Baugrundstücke von insgesamt 7.031 m² ergibt sich eine GFZ von 3,09. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Maß von 3,0 wird somit geringfügig um ca. 2,9 % überschritten.

Diese geringfügigen Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung werden im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Gute Verkehrsanbindung: Die hervorragende Erschließung des Standorts sowohl durch öffentliche Verkehrsmittel (mehrere Buslinien, U- Bahnhöfe Kaiserdamm und Theodor-Heuss-Platz, S-Bahnhof Witzleben) als auch den motorisierten Individualverkehr (BAB A 100, Kaiserdamm, Masurenallee) begünstigt die Ansiedlung von Arbeitsplätzen und die Orientierung am modal-split von 80/20 (ÖPNV/mIV).
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutz.
- Schaffung von Vegetationsflächen: Anlage eines begrünten Freiraums zwischen den Baukörpern.
- Erhöhung des Biotopflächenfaktors von derzeit ca. 0,10 im Bestand auf ca. 0,30, somit Erreichung des für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen angestrebten Planungskennwerts.
- Verlegung des ruhenden Verkehrs unter die Geländeoberfläche: Tiefgarage (anstelle der Hochgarage des SFB).
- Aufwertung der städtebaulich unbefriedigenden Situation an der Ostseite des Hauses des Rundfunks und somit substantielle Verbesserung des Ortsbildes.

Zudem ist gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO in Gebieten, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren, eine Überschreitung der Obergrenzen nach Abs. 1 möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist für das Plangebiet zutreffend.

4.3 Höhenfestsetzungen

Das zulässige auf die Gebäudeoberkante (OK) bezogene Höchstmaß beträgt bei den drei Baukörpern 29,0 m über den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt „G“. Die Höhenlage des Bezugspunktes „G“ (nordwestliche Gebäudekante des Baukörpers im MK 2) ist im Planbild zeichnerisch dargestellt und wird als Bezugspunkt für das gesamte Plangebiet zu Grunde gelegt. Die Ebene 0 liegt bei 53,5 m über NN. Die Baukörper mit einer maximalen Höhe von 29,0 m stellen also nach diesen Abmaßen „Würfel“ dar. Bei der Fläche HIKLH (siehe Nebenzeichnung bzw. Deckblatt) wird die zulässige Höhe mittels textlicher Festsetzung bestimmt. Die ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudeoberkante für technische Dachaufbauten wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 geregelt.

4.4 Straßenverkehrsflächen und Stellplatzflächen

Die Flächen der Maurenallee, Soorstraße sowie Bredtschneiderstraße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (insgesamt ca. 0,66 ha). Die Unterbringung von Stellplätzen soll insbesondere in der Tiefgarage erfolgen, welche im MK 1 unterhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden kann und im Baugebiet MK 2 außerhalb der überbaubaren Fläche als TGA1-Fläche festgesetzt wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll in der Soorstraße angelegt werden. Die Fläche ABCDEF A ist für maximal 15 ebenerdige Stellplätze vorgesehen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Die Soorstraße wird künftig sowohl über die Masurenallee als auch über die Bredtschneiderstraße angefahren werden. Mit einer entsprechenden Verkehrsbelastung ist daher in der Soorstraße und in der Masurenallee zu rechnen. Die Auswirkungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft (siehe III 1.3).

Zu den ca. 145 Stellplätzen in der Tiefgarage (MK 1: ca. 95 - einschl. der Behindertenstellplätze, MK 2: ca. 50) kommen 15 oberirdische Stellplätze für Kurzzeitparken zwischen dem südlichen und dem mittleren der geplanten Gebäude. Die Außenbegrenzungen der Stellplatzfläche ABCDEF A werden durch das Zeichen 15.3. der Planzeichenverordnung festgesetzt. Die Größe der Stellplatzfläche beträgt ca. 280 m². Die zulässige Zahl der oberirdischen Stellplätze wird mittels textlicher Festsetzung geregelt. Die Stellplätze für das Kurzzeitparken werden von der Soorstraße aus erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt wird so festgesetzt, dass die bestehenden Platanen in der Soorstraße nicht beeinträchtigt werden. Bei der Errichtung der Stellplätze werden die Regelungen der AV Stellplätze in bezug auf die Erstellung von Stellplätzen für Behinderte beachtet.

Die Tiefgarage wird ebenfalls durch eine einzige Ein- und Ausfahrt erschlossen, die von der Soorstraße aus direkt parallel entlang der Nordostfassade des nördlichen Baukörpers im MK 1 in das Tiefgaragengeschoss (= UG 2) geführt wird. Die Ein- und Ausfahrten werden durch das Zeichen 6.4. - Einfahrtbereich - der Anlage zur PlanzeichenV gesichert. In ihrer Binnenerschließung wird die Tiefgarage baulich und erschließungstechnisch so angelegt, dass durch die Zufahrt an der Soorstraße sowohl die südlich der Einfahrt gelegenen Gebäude im MK 1 als auch das nördliche Gebäude im MK 2 erschlossen werden.

Durch die Festsetzung zweier Einfahrtbereiche werden - quasi im Umkehrschluss - andere Ein- und Ausfahrten z. B. an der Masurenallee und in der Bredtschneiderstraße ausgeschlossen.

Die Außenbegrenzung der Tiefgarage wird im MK 2 durch das Zeichen 15.3. "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" der Anlage zur PlanzeichenV in der Hauptzeichnung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzt. Im MK 1 wird durch die Nebenzeichnung die überbaubare Fläche im UG1 und somit ebenfalls die maximale Ausdehnung der Tiefgarage vorgegeben.

Für die Realisierung des geplanten Gebäudes im MK 2 ist die Hochgarage des SFB/RBB abzutragen. Für diese liegt bereits eine Abrißgenehmigung vor. In der Hochgarage befinden sich 216 Stellplätze. Von diesen werden nach Erhebungen der Verwaltungsleitung des SFB/RBB im werktäglichen Regelfall lediglich 150 bis 180 Stellplätze belegt. Auf dem Rundfunk-Gelände bestehen derzeit noch ca. 150 Stellplätze an Parkplatzreserven. Von diesen ca. 150 Stellplätzen werden ca. 50 für die Ü-Wagen des SFB/RBB benötigt, die derzeit im EG und 1. OG der Hochgarage untergebracht werden. Somit verbleiben ca. 100 Stellplätze als Ersatz für die Hochgarage; 50 Stellplätze gehen verloren. Angesichts der guten Erschließung des SFB/RBB durch den ÖV ist dies vertretbar.

4.5 Sonstige Festsetzungen

Im Kerngebiet MK 1 sowie MK 2 werden entlang der Soorstraße Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Breite von 3,0 m (MK 1) bzw. 5,0 m (MK 2) festgesetzt. Entlang der Bredtschneiderstraße wird eine 5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Die Konkretisierung erfolgt mittels den textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3.

Hiermit wird dem Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages entsprochen.

4.6 Altlastenverdachtsfläche

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse im MK 1 lassen erkennen, dass eine potentielle Bodenbelastung im MK 2 die bereits im MK 1 ermittelten Ergebnisse nicht übersteigen wird. Wenngleich die festgesetzte Wohnnutzung somit nicht in Frage gestellt ist, wird das MK 2 aufgrund der unmittelbaren Nahtlage zum ehemaligen Betriebsstankstellenstandort im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

5. Abwägung und Begründung der einzelnen textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im MK 2 sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Mit der Festsetzung soll ein Wohnanteil im MK gesichert und damit die gewünschte Belegung des Gebietes sowie eine Anbindung an nahegelegene Wohnstandorte gewährleistet werden. Durch die Festsetzung wird – ausgehend von einer Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe – eine Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung von mindestens ca. 6.500 m² gesichert. Bezogen auf eine maximal zulässige gesamte Bruttogeschossfläche von 21.700 m² ergibt sich ein Wohnanteil von 30 % innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

1.2 Im MK 1 und MK 2 können die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass möglicherweise emittierende Betriebe, die sich negativ auf die geplante Wohnnutzung im MK 2, auf die Wohnnutzung in der Bredtschneiderstraße und den Sendebetrieb im Haus des Rundfunks auswirken können, nur ausnahmsweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig sind. Auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung können Betriebe, die mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind, zugelassen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt dennoch gewahrt.

1.3 Im MK 1 und MK 2 sind Vergnügungsstätten und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen nicht zulässig.

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO

Das städtebauliche Ziel, im Plangebiet eine hochwertige Büro- und Geschäftsnutzung mit einem Wohnanteil zu sichern, steht der Zulässigkeit von Nutzungen der beschriebenen Art entgegen. Mit diesem Ausschluss wird zugleich die Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes geschützt. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Nutzungskonzeption nicht entsprechen.

1.4 Im MK 1 und MK 2 sind Tankstellen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und von § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Tankstellen, deren Ansiedlung nicht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans entspricht, nicht zulässig sind. Im direkten Planungsumfeld befindet sich zudem bereits eine Tankstelle.

1.5 Im MK 1 und MK 2 sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß dem

Hauptplan nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern sowie Terrassen.

gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die städtebauliche Konzeption visuell nicht beeinträchtigt wird und die Anforderungen des Umgebungsschutzes für das Baudenkmal "Haus des Rundfunks" berücksichtigt werden. Die nichtüberbaubaren Flächen beziehen sich nur auf den Hauptplan und nicht auf die Nebenzeichnung für das Gebiet MK 1.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Kerngebieten dürfen bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3. BauNVO die Höhe des Bezugspunktes „G“ nicht überschreiten, dies gilt nicht für Lüftungsanlagen. Die Bezug gebende Oberkante des Geländes wird an dem Punkt 'G' in m über NN bestimmt.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung dient der Entwicklung des Ortsbildes insbesondere im Gestaltungszusammenhang mit dem denkmalgeschützten 'Haus des Rundfunks', dessen Ostfassade im Zuge des im Bebauungsplanverfahren zu realisierenden städtebaulichen Konzepts besser als bisher in das Stadtbild integriert werden soll. Der Bezugspunkt G (nordwestliche Gebäudekante des Baukörpers im MK 2) ist im Planbild zeichnerisch dargestellt und wird als Bezugspunkt für das gesamte Plangebiet zu Grunde gelegt. Die Ebene 0 liegt bei 53,5 m über NN.

Da die Festsetzung dem Ortsbild dient, stellt sie somit - vermittelt - auch einen Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB dar.

2.2 Die Fläche HIKLH darf in Teilen oder zur Gänze um bis zu max. 1,4 m über den Bezugspunkt „G“ hinausragen.

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des architektonischen Entwurfs, da hier technische Spezifika und Anforderungen der Begrünung ein Herausragen von Teilen baulicher Anlagen über die Oberkante des UG hinaus in der bezeichneten Fläche erfordern.

2.3 In den Kerngebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 15 m² und einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Die Festsetzung soll Dachaufbauten (z.B. für Aufzugsanlagen) ausnahmsweise ermöglichen. Das äußere Erscheinungsbild soll gewahrt und negative Auswirkungen

auf das Ortsbild sollen vermieden werden. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass Dachaufbauten nicht dominant in Erscheinung treten.

2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Kerngebiet MK 1 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Die Festsetzung dient der Anrechnung der Geschossflächen gemäß der Nebenzeichnung (keine Vollgeschosse). Hiermit wird einer unerwünschten Überschreitung der beabsichtigten baulichen Dichte vorgebeugt.

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist in der Praxis der Berliner Bauleitplanung nicht Gegenstand der Festsetzung, um hinsichtlich der verkehrlich bedingten Aufteilung des Straßenlandes keine unnötigen Festlegungen zu treffen. Diese textliche Festsetzung stellt klar, dass die Eintragungen in der Planunterlage keinen Festsetzungscharakter haben.

3.2 In den Kerngebieten sind Stellplätze und Garagen unzulässig; dies gilt nicht für Tiefgaragen und für die Fläche ABCDEFA. Innerhalb der Fläche ABCDEFA sind insgesamt maximal 15 ebenerdige Stellplätze zulässig.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung dient der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und der Minderung verkehrsbedingter Emissionen innerhalb der Kerngebiete.

Der Vorteil einer unterirdischen Stellplatzlösung unterstützt die Zielsetzung, einen Arbeits- und Wohnstandort mit hoher Qualität entwickeln zu wollen. Dieser Vorteil muss durch eine wirksame Begrenzung der ebenerdig zulässigen Stellplätze (Kurzzeitparker und Besucher) gesichert werden.

Ebenso läßt das gestalterische Spannungsfeld zwischen 'Haus des Rundfunks' und der Neubebauung eine überwiegende Prägung durch eben- oder oberirdische Stellplatzanlagen nicht zu. Die Zahl von insgesamt 15 Stellplätzen wird als Obergrenze der Verträglichkeit angesehen. 15 Stellplätze würden insgesamt etwa 8 % der Fläche der Außenanlagen innerhalb der Kerngebiete beanspruchen.

4. Immissionsschutz

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x),

Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung des FNP. Diese Darstellung des FNP wird somit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

MK 1 – südliche überbaubare Fläche

4.2 Im MK 1 müssen innerhalb der südlichen überbaubaren Fläche an der südöstlichen Gebäudeseite in Räumen mit mehr als einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 48 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_w muß mindestens 44 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 4 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.3 Im MK 1 müssen innerhalb der südlichen überbaubaren Fläche an der südöstlichen Gebäudeseite in Räumen mit einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 43 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_w muß mindestens 37 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.4 Im MK 1 müssen innerhalb der südlichen überbaubaren Fläche an der südwestlichen Gebäudeseite in Räumen mit mehr als einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 49 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_w muß mindestens 44 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 4 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.5 Im MK 1 müssen innerhalb der südlichen überbaubaren Fläche an der südwestlichen Gebäudeseite in Räumen mit einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 43 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_w muß mindestens 38 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.6 Im MK 1 müssen innerhalb der südlichen überbaubaren Fläche an der nordwestlichen Gebäudeseite die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109,

Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 43 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_{w} muß mindestens 38 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.7 Im MK 1 müssen in innerhalb der südlichen überbaubaren Fläche an der nordöstlichen Gebäudeseite die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 34 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_{w} muß mindestens 32 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

MK 1 – nördliche überbaubare Fläche

4.8 Im MK 1 müssen innerhalb der nördlichen überbaubaren Fläche an der südöstlichen Gebäudeseite die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 38 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_{w} muß mindestens 32 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.9 Im MK 1 müssen innerhalb der nördlichen überbaubaren Fläche an der südwestlichen Gebäudeseite in Räumen mit mehr als einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 39 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_{w} muß mindestens 37 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.10 Im MK 1 müssen innerhalb der nördlichen überbaubaren Fläche an der südwestlichen Gebäudeseite in Räumen mit einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 33 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_{w} muß mindestens 32 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.11 Im MK 1 müssen innerhalb der nördlichen überbaubaren Fläche an der nordwestlichen Gebäudeseite die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 28 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_{w} muß mindestens 30 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.12 Im MK 1 müssen innerhalb der nördlichen überbaubaren Fläche an der nordöstlichen Gebäudeseite die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'w_{res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 28 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters $R'w$ muß mindestens 30 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

MK 2

4.13 Im MK 2 müssen an der südöstlichen und südwestlichen Gebäudeseite in Eckräumen mit mehr als einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'w_{res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 37 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters $R'w$ muß mindestens 35 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.14 Im MK 2 müssen an der südöstlichen Gebäudeseite in Räumen mit einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'w_{res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 38 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters $R'w$ muß mindestens 35 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.15 Im MK 2 müssen an der südwestlichen und nordwestlichen Gebäudeseite in Eckräumen mit mehr als einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'w_{res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 39 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters $R'w$ muß mindestens 35 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.16 Im MK 2 müssen an der südwestlichen Gebäudeseite die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'w_{res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 33 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters $R'w$ muß mindestens 30 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.17 Im MK 2 müssen an der südwestlichen und nordwestlichen Gebäudeseite in Eckräumen mit mehr als einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'w_{res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 39 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters $R'w$ muß mindestens 35 dB im Einbauzustand

betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.18 Im MK 2 müssen an der nordwestlichen Gebäudeseite in Räumen mit einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 32 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_{w} muß mindestens 30 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.19 Im MK 2 müssen an der nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseite in Eckräumen mit mehr als einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 39 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_{w} muß mindestens 35 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

4.20 Im MK 2 müssen an der nordöstlichen Gebäudeseite in Räumen mit einem Fenster die gesamten Außenbauteile zum Schutz vor Lärm einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) von 38 dB aufweisen. Das Schalldämm-Maß des Fensters R'_{w} muß mindestens 34 dB im Einbauzustand betragen. Es sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 nach VDI 2719 zu verwenden. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2 bis 4.20 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das vorliegende Gutachten belegt, dass verstärkte Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt werden müssen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die Einhaltung von Mindestanforderungen an die Wohn- und Arbeitsqualität.

5. Grünfestsetzungen

5.1 In den Kerngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Zufahrtsrampen von Tiefgaragen.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushalts, insbesondere dem Schutz des Bodens und des Wassers.

Die Festsetzung entspricht dem Grundsatz des § 1 a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dies bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen. Bei einer Teildurchlässigkeit bleiben die Bodenfunktionen befestigter Standorte

anteilig erhalten. Der Oberflächenabfluss wird gemindert und die Grundwasserneubildung gefördert. Ausnahmen sollen daher für die bezeichneten Flächen nur aufgrund zusätzlich zum BauGB hinzutretender gesetzlicher Regelungen, die das Wasserrecht betreffen, zulässig sein.

5.2 Die 'Fläche zum Anpflanzen' ist mit Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Wege. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und b) BauGB

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nach den Entwicklungszielen des Landschafts und Artenschutzprogramms.

Mit der Festsetzung soll vor allem auf Vorgartenstrukturen der gegenüberliegenden Seite der Bredtschneiderstraße reagiert werden, die sich ebenfalls durch eine Tiefe von ca. 5 m auszeichnen. Die Art der Bepflanzung soll weitgehend unreglementiert bleiben, so dass innerhalb des MK 2 auch mit einer zeitgenössischen Interpretation auf die gründerzeitlichen Vorgärten der gegenüberliegenden Wohnbebauung reagiert werden kann. Vom Pflanzgebot sind notwendige Wege auszunehmen. Damit sind insbesondere Hauszuwegungen angesprochen.

Die Maßnahme sichert bis zu 160 m² Vegetationsflächen mit Bodenanschluss. Weitere Vegetationsflächen mit Bodenanschluss ergeben sich aus der textlichen Festsetzung 5.3 und den Vorschriften der Berliner Bauordnung, wonach die nicht über- oder unterbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich gärtnerisch anzulegen sind.

5.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sind von Bebauung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für notwendige Wege und Zufahrten.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und b) BauGB

Die Festsetzung dient primär dem Schutz der Platanenallee in der Soorstraße. Wegen des ortsbildprägenden Charakters der Platanenallee ist dies ein städtebauliches Ziel.

Mit der Festsetzung von nicht bebaubaren 3,0 m-Zonen im MK 1 und 5,0 m-Zonen im MK 2 wird der zur Erhaltung der Bäume notwendige Mindestabstand zum Wurzelteller der Bäume definiert. Die geplante Tiefgarage muss diesen Abstand einhalten. Bei der Festlegung des Abstands ist berücksichtigt, dass die Verspundung der Baugrube und ein Arbeitsraum für den Rohbau den tatsächlichen Wurzelraum zusätzlich einschränken werden.

Nach Abschluss der Bautätigkeiten sind die Flächen unversiegelt zu halten und gärtnerisch anzulegen, damit ein belebter Wurzelraum optimale Bedingungen für die weitere Entwicklung der Bäume bietet. Dabei sind wiederum notwendige Zuwegungen und Zufahrten von der Begrünungsverpflichtung auszunehmen.

Die Maßnahme sichert bis zu 655 m² Vegetationsflächen mit Bodenanschluss.

5.4 In den Kerngebieten sind bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3. BauNVO (wie z.B. Tiefgaragen und im UG 1 befindliche Archivräume) mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen; dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze gemäß textlicher Festsetzung 3.2, Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und b) BauGB

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch nach den Entwicklungszielen des Landschafts- und Artenschutzprogramms.

Der hohe Anspruch an das Gestaltungskonzept führt zur Unterbringung der Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage. Diese ist mit den Mitteln der Bepflanzung so in das Gelände einzubinden, dass sie die Grundstücke nicht erheblich prägt. Innerhalb der Kerngebiete - im MK 2 sogar überwiegend - ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Diese erfordert Außenanlagen, zu denen Vegetations- und auch Spielflächen gehören. Diese Flächen müssen, mangels ausreichender Flächen mit Bodenanschluss, auch oberhalb der Tiefgarage bzw. des Untergeschosses angelegt werden.

Vom grundsätzlichen Begrünungsgebot sind Ausnahmen zulässig, die die bauflächenspezifische Nutzung der Grundstücke gewährleisten.

Als Begrünungsziel gelten rund 1.600 m² Begrünungsflächen auf der Tiefgarage, die ca. 60 % der außerhalb der festzusetzenden Baulinien liegenden Grundfläche der Tiefgarage darstellen.

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

Diese textliche Festsetzung ist in alle Bebauungspläne aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtlich verbindliche Festlegungen i. S. des § 9 Abs. 1 BauGB vorhanden sind.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

1.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

1. Verkehrslärm

Das Vorhaben wird in einem durch Immissionen vorbelasteten Stadtquartier errichtet. Hauptquellen der Lärmbelastung sind die A 100, der Messedamm, die Masurenallee und der ZOB, der rund um die Uhr angefahren werden kann. Aufgrund der hohen Grundbelastung durch Verkehrslärm im Bereich des Plangebietes ist eine gutachterliche Stellungnahme zum städtebaulichen Schallschutz eingeholt worden. Deren Ergebnisse werden nach MK 1 und MK 2 getrennt dargestellt.

MK 1

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aus dem Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau betragen für Kerngebiete tagsüber 65 dB(A) und nachts (für Verkehrslärm) 55 dB(A). In einer schalltechnischen Untersuchung der Firma Kötter Beratende Ingenieure wurden die folgenden Außenlärmpegel ermittelt:

Beim südlichen Baukörper an der Masurenallee erreicht der maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 80 dB(A) (berechnet nach DIN 4109) an der Südwestfassade. An der Südostfassade beträgt der Pegel 78 dB(A). An der Nordwestfassade liegt der Pegel bei 77 dB(A), an der Nordostfassade liegt der Pegel bei 66 dB(A).

Günstiger stellt sich die Belastungssituation für den nördlichen Baukörper im MK 1 an der Soorstraße dar. Hier liegt der Außenlärmpegel bei ca. 68 dB(A). An der Nordwestfassade fällt er auf 60 dB(A) ab.

Die o. g. Orientierungswerte werden somit zum Teil deutlich überschritten. Sowohl aufgrund der städtebaulichen Ausgangssituation als auch der städtebaulichen Konzeption ist im Kerngebiet 1 ein sog. aktiver Lärmschutz in Form von Schallschutzwänden nicht möglich. Der Schutz der Arbeitsräume kann daher nur über die entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile und durch die Schallschutzklassen der Fenster gesichert werden. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind im Abschnitt 3 dieser Begründung mit Kurzbegründung wiedergegeben.

Über der Tiefgarageneinfahrt vor dem nördlichen Baukörper im MK 1 entsteht bei 300 Ein- und Ausfahrten pro Tag ein Dauerschallpegel von ca. 54 dB(A). Der prognostizierte, vom Verkehrslärm erzeugte Dauerschallpegel liegt jedoch bereits bei ca. 64 bis 66 dB(A). Der zusätzliche Dauerschallpegel der Tiefgarageneinfahrt wird somit vom bereits vorhandenen Dauerschallpegel zur Gänze überlagert und wird somit nicht als zusätzliche Lärmbelastung wahrnehmbar.

MK 2

Für das Gebäude im Kerngebiet 2 an der Ecke Bredtschneiderstraße/Soorstraße stellt sich die Belastungssituation wie folgt dar. An der Südostfassade beträgt im 5. OG der maßgebliche Außenlärmpegel 67 dB(A). Derselbe Wert wurde für die Nordostfassade ermittelt. An der Südwestfassade beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel 63 dB(A). An der Nordwestfassade beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel 62 dB(A). Auch im MK 2 ist aufgrund städtebaulicher Ausgangssituation und städtebaulicher Konzeption ein aktiver Lärmschutz nicht möglich. Der Schutz der Wohnräume kann daher nur durch eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile und durch die Schallschutzklassen der Fenster gesichert werden. Da die Details der Wohnungsgrundrisse in diesem Gebäude noch nicht feststehen, sind die textlichen Festsetzungen an den Erfordernissen des Schutzes der Schlafräume ausgerichtet. Die textlichen Festsetzungen sind im Abschnitt 3 dieser Begründung mit Kurzbegründung wiedergegeben.

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass die im 10. OG ankommende Lärmbelastung lediglich an der Südostfassade um 0,5 dB(A) über der Lärmbelastung im 5. OG liegt. Die Lärmpegelbereiche, denen die Dämmmaße für die Außenbauteile und die Schallschutzklassen der Fenster zugrunde liegen, ändern sich hierdurch nicht. Eine Erhöhung des Pegels des Außenlärms um 0,5 dB(A) ist darüber hinaus physiologisch nicht wahrnehmbar.

1.2 Abstandflächen / Verschattung

Im Kerngebiet beträgt gem. § 6 Abs. 5 BauO Bln die Tiefe der Abstandflächen 0,5 H. Im Bebauungsplan werden auch die gem. § 6 Abs. 14 BauO Bln geforderten ausdrücklichen Festsetzungen in der Form von Baulinien getroffen. Als Folge dieser expliziten bauleitplanerischen Festsetzungen können die von der BauO Bln vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden, solange die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Abstandflächen des mittleren der neugeplanten Gebäude überlagern die Abstandflächen des Hauses des Rundfunks (Grundstück Masurenallee 8/14). Umgekehrt überlagern Abstandflächen des Hauses des Rundfunks - für die ebenfalls eine Tiefe von 0,5 H anzusetzen ist - die nordwestliche und südwestliche Abstandfläche dieses Gebäudes. Diese Abstandflächen überlagern sich also wechselseitig.

Die nordwestliche Abstandfläche des mittleren Gebäudes fällt außerdem auf das Gebäude des Hauses des Rundfunks selbst. Die Abstandfläche des Hauses des Rundfunks überlagert ca. 20 % der nordwestlichen Abstandfläche des mittleren der neugeplanten Gebäude und ca. 15 % seiner südwestlichen Abstandfläche.

Diese Überlagerungen betreffen in beiden Gebäuden Aufenthaltsräume, die jedoch nicht dem Wohnen, sondern Verwaltungs- bzw. Büro Zwecken dienen. In Anbetracht der Entfernung zwischen den beiden Baukörpern und die leicht versetzte Lage der Gebäudeaußenwände zueinander können gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Zur Bestimmung der Belastungen dieser Bereiche durch Verschattung wurde eine Verschattungsstudie erstellt.

Die Nachbarzustimmungen in Bezug auf die wechselseitigen Übernahmen der Abstandflächen wurden bei der Einreichung der Bauanträge beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirks Charlottenburg vorgelegt.

Untereinander halten die neu zu errichtenden Gebäude die geforderten Abstände ein, bzw. überschreiten diese deutlich.

Verschattung

Zur Prüfung der Auswirkungen der Abstandflächensituation auf die Besonnung wurde eine gesonderte Verschattungsstudie erstellt, die als Grundlage für die Klärung und Abwägung dieser Problematik dient.

Die Verschattungsstudie ergab die folgenden Befunde:

1. Auswirkungen der Neubebauung auf den baulichen Bestand

Westlich des Gebietes befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude "Haus des Rundfunks". Die Gebäudehöhe des Hauses des Rundfunks beträgt an seiner östlichen Kante im südlichen Bereich zur Masurenallee hin ca. 19,25 m (Z = IV); im nördlichen Bereich - zur Bredtschneiderstraße hin - ca. 24 m (Z = V). Die Wohnbebauung (Blockrandbebauung) an der Nordseite der Bredtschneiderstraße erreicht eine Traufhöhe von ca. 18,5 m bis 22 m (Z = IV bzw. V). Um die Verschattung der Wohnhäuser Bredtschneiderstraße 11 - 12 und 13 - 15 besser beurteilen zu können, wurden maßstäbliche Systemansichten der betroffenen Südfassaden angefertigt und die jeweiligen Schattenwürfe eingetragen.

a) Sommersonnenwende 21. Juni (Sonnenaufgang: 3.50 Uhr, Untergang: 20.15 Uhr)

Am 21. Juni - zur Sommersonnenwende - werfen Gebäude 1 (südliches Gebäude an der Masurenallee, MK 1) und Gebäude 3 (nördliches Gebäude an der Bredtschneiderstraße, MK 2) tangierende Schatten bis ca. 9.30 Uhr auf die östliche Fassade des Hauses des Rundfunks. Bezogen auf den Zeitpunkt des Sonnenaufgangs, der an diesem Tag bei ca. 3 Uhr 50 (Sommerzeit) liegt, beträgt die Verschattungsdauer jeweils ca. 5,5 Std. Bezogen auf den Zeitpunkt des Arbeitsbeginns um 6 Uhr beträgt die Verschattungsdauer jeweils ca. 3,5 Std.

Das Gebäude 2 (mittleres Gebäude) wirft bis ca. 11.00 Uhr einen stetig abnehmenden Schatten auf die Fassade des Hauses des Rundfunks. Bezogen auf den Zeitpunkt des Arbeitsbeginns um 6 Uhr beträgt die Verschattungsdauer hier ca. 5 Std. Weitere Verschattungen von Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans finden am 21.06. nicht statt.

Bei den verschatteten Aufenthaltsräumen des Haus des Rundfunks handelt es sich ausschließlich um Büroräume. Bezogen auf die Kernarbeitszeit ab 9 Uhr kann die Belastung an der Ostfassade des Hauses des Rundfunks daher als gering beurteilt werden.

Gebäude 3 wirft am 21. Juni keinen Schatten auf die benachbarte Bebauung.

b) Tag- und Nachtgleiche: 21. März und 23. September (Sonnenaufgang: 6.00 Uhr Untergang: 18.00 Uhr)

Das Gebäude 1 wirft bis ca. 11.00 Uhr einen tangierenden Schatten auf die östliche Fassade des Hauses des Rundfunks. Die Verschattungsdauer beträgt maximal ca. 5 Stunden, bezogen auf einen Sonnenaufgang um ca. 6:15 Uhr.

Das Gebäude 2 wirft bis max. 10.45 Uhr einen schnell abnehmenden Schatten ebenfalls auf die östliche Fassade des Hauses des Rundfunks. Bezogen auf den Beginn der Kernarbeitszeit um 9 Uhr beträgt die durch Gebäude 2 erzeugte

Verschattungsdauer ca. 2 Stunden. Bei den verschatteten Aufenthaltsräumen des Hauses des Rundfunks handelt es sich ausschließlich um Büroräume. Die Verschattung ist nur von kurzer Dauer und schnell wandernd. Die Verschattung des Hauses des Rundfunks ist daher als gering zu bewerten.

Das Gebäude 3 wirft ab ca. 8.15 bis ca. 13.45 Uhr einen wandernden Schatten auf die nach Süden orientierten Fassaden des Wohnhauses Bredtschneiderstraße 13 - 15 und ab ca. 14.15 Uhr bis ca. 17.00 Uhr auf die nach Süden orientierte Fassade des Hauses Bredtschneiderstraße 11 - 12.

An der Fassade des Gebäudes Bredtschneiderstraße 13 - 15 beträgt die Verschattungshöhe um 13.00 Uhr in der Spitze max. 10,00 m der gesamten Fassadenhöhe. Der Schatten ist in der Spitze sehr schnell und in der Basis schnell wandernd. Einzelne Räume werden max. 1 bis 1 1/2 Stunden verschattet. Die Verschattung ist somit als gering zu beurteilen.

In der Bredtschneiderstraße 11 - 12 beginnt die Verschattung um ca. 14.00 Uhr. Der Schatten ist bis 17.00 Uhr schnell zunehmend. Die Verschattungshöhe beträgt in der Spitze um 14.00 Uhr ca. 1,20 m und um 17.00 Uhr ca. 8,20 m. Es sind also nur das 1. OG und das 2. OG betroffen. Der Schatten ist insgesamt schnell wandernd und daher für die betroffenen Räume nur von geringer Dauer (max. 1/2 bis 1 Stunde). Die Verschattung ist somit ebenfalls als gering zu beurteilen.

c) Wintersonnenwende am 21. Dezember (Sonnenaufgang 8.15 Uhr, Untergang 15.45)

Das Gebäude 1 wirft einen tangierenden Schatten bis ca. 11.00 Uhr auf die östliche Fassade des Hauses des Rundfunks.

Gebäude 2 wirft bis max. 10.45 Uhr einen schnell abnehmenden Schatten ebenfalls auf die östliche Fassade des Haus des Rundfunks. den

Bei den verschatteten Aufenthaltsräumen des Hauses des Rundfunks handelt es sich ausschließlich um Büroräume. Die Verschattung ist von kürzer Dauer und schnell wandernd.

Gebäude 3 wirft mit Sonnenaufgang bereits einen vollflächigen Schatten auf die Südfassaden der Bredtschneiderstr. 14 -15, der bis ca. 14.15 Uhr über die Südfassade des Wohnhauses Bredtschneiderstraße 13 wandert und ab ca. 13.00 Uhr bis zum Sonnenuntergang um 15.45 Uhr zunehmend die Südfassade des Wohnhauses Bredtschneiderstraße 11 - 12 erfasst. Aufgrund des tiefen Sonnenstandes trifft der Schatten beide Wohnhäuser in voller Gebäudehöhe. Die Verschattung betrifft die gesamte Gebäudehöhe auf einer maximalen Breite von ca. 45 m. Unter Berücksichtigung der Verschattung durch das Haus des Rundfunks, die ab 9.00 Uhr zunehmend die gesamte Fassadenfläche der Gebäude Bredtschneidersr. 13-15 erfasst, beträgt die maximal mögliche Besonnungsdauer für einzelne Räume der Wohnungen im Haus Bredtschneiderstraße Nr. 13-15 in allen Geschossen ca. eine Stunde. Dies stellt eine für die Jahreszeit, gemessen am innerstädtischen Kontext, hinnehmbare Situation dar.

Die zusätzliche Verschattung dieser Gebäude durch das Gebäude 3 ist gemessen an der bislang bereits bestehenden Verschattung durch das Parkhaus und das Haus des Rundfunks als vergleichsweise gering zu beurteilen.

Am Gebäude Bredtschneiderstraße 11 - 12, das am Vormittag voll besonnt ist, beginnt die Verschattung um ca. 13.00 Uhr auf dem Gebäude 12 A und nimmt in der Zeit von 13.00 bis 14.00 Uhr stetig und danach bis Sonnenuntergang (15.45 Uhr) schnell zu. Die maximale Verschattungsdauer für die Wohnungen im Haus Nr. 12 A beträgt ca. zweieinhalb Stunden. Die mögliche Besonnung einzelner Wohnungsfenster beträgt somit ca. 4 Stunden. Die Verschattung ist als mittel zu beurteilen.

Durch das Gebäude 3 im MK 2 kommt es zu einer Beeinträchtigung der Besonnungssituation der Wohnbebauung an der Bredtschneiderstraße. Diese liegt jedoch außerhalb desjenigen Maßes, das als in unzuträglicher Weise eigentumsbelastend zu bewerten wäre. Das städtebauliche Interesse an der Realisierung des städtebaulichen Konzepts überwiegt das Interesse der Anwohner an der Beibehaltung der Status-quo-Situation. Als teilweise kompensierend ist der Umstand zu bewerten, dass als Folge der Neuplanung die Hochgarage des SFB mit ihrer Ein- und Ausfahrtssituation im EG wegfällt. Hierdurch wird die Immissionsbelastung reduziert.

Auch wurde zusätzlich durch eine CAD-Simulation die Verschattungsauswirkung einer Eck-Bebauung der Südseite der Bredtschneiderstraße und der Westseite der Soorstraße in Form eines geschlossenen Blockrandes mit einer Traufhöhe von ca. 22 m untersucht. Die Untersuchung ergab, dass bspw. am 21.12. zumindest die unteren drei Geschosse der Gebäude Bredtschneiderstraße 13 - 15 nahezu ganztägig verschattet würden. Die Verschattung durch das geplante Gebäude 3 im MK 2 erlaubt im Gegensatz hierzu eine Besonnung auch der unteren Geschosse von ca. einer Stunde.

Zugunsten der Neubepanung ist des weiteren zu berücksichtigen, dass der gesamte Bereich im geltenden FNP als Gemischte Baufläche M 1 dargestellt ist. In diesem Baugebietstyp ist eine hohe Nutzungsdichte und -intensität mit vorwiegendem Kerngebietscharakter vorgesehen. Anwohner, Nutzer und Eigentümer haben in diesen Gebieten daher davon auszugehen, dass es auf benachbarten Grundstücken zu baulichen Verdichtungen mit den entsprechenden Folgewirkungen als Folge der Darstellungen des FNP kommt.

2. Auswirkungen des baulichen Bestands auf die Neubebauung

Der baulichen Bestand wirkt sich nur in Gestalt des Hauses des Rundfunks auf die drei geplanten Baukörper aus.

a) Sommersonnenwende 21. Juni

Am Gebäude 1 wird um 17 Uhr die Nordwestfassade in einer Höhe bis zu ca. 3 m zu ca. 5 % verschattet. Die Südwestfassade wird nicht tangiert.

Am Gebäude 2 werden die Nordwest- und die Südwestfassade ab 14 Uhr zunehmend verschattet. Um 17 Uhr erreicht die Schattenspitze an der Kante zwischen Nordwest- und Südwestfassade eine Höhe von max. ca. 14 m. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils ca. 30 % der beiden Fassaden verschattet.

Am Gebäude 3 werden die Nordwest- und die Südwestfassade ab 16 Uhr leicht verschattet. Um 17 Uhr erreicht die Schattenspitze an der Kante zwischen Nordwest- und Südwestfassade eine Höhe von max. ca. 7 m. Es werden ca. 30 % der Nordwest- und ca. 35 % der Südwestfassade verschattet.

Die Verschattung der Gebäude 1 und 2 kann als vergleichsweise geringe Belastung beurteilt werden, da hier Büroräume betroffen werden, die ab ca. 17 Uhr zunehmend weniger genutzt werden. Im Gebäude 3 beginnt die Verschattung im Erdgeschoß ab ca. 15 Uhr. Ab ca. 16:30 Uhr wird das 1. OG verschattet, in dem auch Wohnnutzung zulässig ist. Ab ca. 17:00 Uhr werden zunehmend das 2. bis 5. OG verschattet, die ausschließlich für Wohnen vorgesehen sind. Die oberen drei bis vier Geschosse bleiben unverschattet, da sie über das Haus des Rundfunks hinausragen. Für das 1. bis 5. OG verbleiben somit ca. 4 bis 5 Stunden Verschattung. In Bezug auf die Wohnnutzung ist die Verschattung daher als mittel zu bewerten.

b) Tag- und Nachtgleiche: 21. März und 23. September

Am Gebäude 1 wird um 17 Uhr die Nordwestfassade in einer Höhe bis zu ca. 10 m zu ca. 10 % verschattet. Die Südwestfassade wird nicht tangiert.

Am Gebäude 2 werden die Nordwest- und die Südwestfassade ab 14 Uhr zunehmend verschattet. Um 17 Uhr erreicht die Schattenspitze an der Kante zwischen Nordwest- und Südwestfassade eine Höhe von max. ca. 20 m. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils ca. 60 % der beiden Fassaden verschattet.

Am Gebäude 3 werden die Nordwest- und die Südwestfassade ab 14 Uhr leicht verschattet. Um 17 Uhr erreicht die Schattenspitze an der Kante zwischen Nordwest- und Südwestfassade eine Höhe von max. ca. 14 m. Es werden jeweils ca. 40 % der Nordwest- und ca. 40 % der Südwestfassade verschattet.

Die Verschattung der Gebäude 1 und 2 kann als gering bis mittel beurteilt werden, da hier Büroräume betroffen werden. Die Südwestfassade des Gebäudes 3 wird ab 14:30 Uhr beginnend mit dem EG zunehmend und ab ca. 17.00 Uhr bis zur vollen Höhe des Hauses des Rundfunks verschattet. Ab ca. 15.00 Uhr werden zunehmend das 2. OG bis 5. OG verschattet, die ausschließlich für Wohnen vorgesehen sind. Die oberen drei Geschosse bleiben unverschattet, da sie über das Haus des Rundfunks hinausragen. Für das 1. bis 5. OG der Südwestfassade verbleiben somit ca. 2 bis 3 verschattungsfreie Stunden. In Bezug auf die Wohnnutzung ist die Verschattung daher als mittel bis hoch zu bewerten.

c) Wintersonnenwende 21. Dezember

Gebäude 1 wird zu diesem Zeitpunkt nicht durch den Schattenwurf des Hauses des Rundfunks tangiert.

Sowohl am Gebäude 2 als auch am Gebäude 3 liegt die Nordwestfassade jeweils ganztägig im Eigenschatten.

Am Gebäude 2 baut sich an der Südwestfassade ab ca. 14 Uhr ein Schatten auf. Dieser erreicht um 15 Uhr eine Höhe von max. ca. 20 m. Ca. 30 % der Fläche der Südwestfassade werden verschattet.

Am Gebäude 3 baut sich an der Südwestfassade ab ca. 13 Uhr ein Schatten auf. Dieser erreicht um 15 Uhr eine Höhe von max. ca. 20 m. Max. ca. 60 % der Fläche der Südwestfassade werden dann durch das Haus des Rundfunks verschattet.

Die Verschattung der Gebäude 1 und 2 kann als mittel beurteilt werden, da hier Büroräume betroffen werden. Die Südwestfassade des Gebäudes 3 wird beginnend mit dem EG ab ca. 13 Uhr bis Sonnenuntergang zunehmend bis zur vollen Höhe des Hauses des Rundfunks verschattet. Ab ca. 15:00 Uhr werden zunehmend das 2. OG bis 5. OG verschattet, die ausschließlich für Wohnen vorgesehen sind. Die oberen drei Geschosse bleiben unverschattet, da sie über das Haus des Rundfunks hinausragen. Für das 1. bis 5. OG der Südwestfassade verbleiben somit ca. 1 bis maximal 2 verschattungsfreie Stunden. In Bezug auf die Wohnnutzung ist die Verschattung daher als hoch zu bewerten.

Zusammenfassung der Verschattungsstudie

(1) Auswirkungen des Hauses des Rundfunks auf die geplante Neubebauung

Die Auswirkungen des Schattenwurfs des Hauses des Rundfunks auf die Gebäude 1 und 2 (MK 1) werden im Ergebnis als mittel bezeichnet.

Das Gebäude 3 (MK 2) wird stärker beeinträchtigt. Dies bezieht sich ausschließlich auf die Nordwest- und Südwestfassade und zwar vom Erdgeschoss bis einschließlich 6. Vollgeschoss. Folglich bleibt das obere Drittel der Fassaden unverschattet. Die Nordost- und Südostfassaden werden während der Vormittagsstunden das ganze Jahr über besonnt. Der Solitärbaukörper ermöglicht Grundrißlösungen (z.B. Anordnung über Eck), die die negativen Auswirkungen der geringfügigen Besonnung kompensieren können. Weitere Festlegungen sind auf der Ebene des Bebauungsplans diesbezüglich nicht erforderlich und können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.

(2) Auswirkungen der Neubebauung auf die Bebauung in der Bredtschneiderstraße

Für die Auswirkungen auf die Besonnung des baulichen Bestands in der Bredtschneiderstraße ist lediglich Gebäude 3 (MK 2) relevant. Als Ergebnis läßt sich feststellen, daß die Verschattung der Bebauung in der Bredtschneiderstraße nicht das Ausmaß einer Verschattung überschreitet, die durch die Neuerrichtung einer geschlossenen Blockrandbebauung auf der anderen Straßenseite erzeugt würde. Trotz seiner Höhe wird dies durch die spezielle Positionierung des Gebäudes 3 - quasi "über-Eck" im Winkel von 45° bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie der Südseite der Bredtschneiderstraße - ermöglicht. Die durch die Neubebauung erzeugten Beeinträchtigungen sind daher als hinnehmbar zu bewerten.

1.3 Verkehrliche Auswirkungen

Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung im Kerngebiet ist mit einer entsprechenden Verkehrsbelastung in der Soorstraße und in der Masurenallee zu rechnen. Als Folge der Umsetzung des Bebauungsplans ist in der Bredtschneiderstraße dagegen nicht mit einer Verschlechterung der derzeitigen Verkehrsbelastung zu rechnen, da das Parkhaus des SFB/RBB abgetragen werden soll. Eine Verkehrsuntersuchung ergab, dass das bestehende Straßennetz das zusätzliche Verkehrsaufkommen tragen kann. Entsprechend der städtebaulichen Richtwerte wären für die neuen Vorhaben ca. 400 WEP vorzusehen. Aufgrund der guten Erschließung durch den ÖV sollen hiervon lediglich ca. 160 realisiert werden. Zu den ca. 145 Stellplätzen in der Tiefgarage (MK 1: ca. 95 - einschl. der Behindertenstellplätze, MK 2: ca. 50) kommen 15 oberirdische Stellplätze für Kurzzeitparken zwischen dem südlichen und dem mittleren der geplanten Gebäude.

Eine signifikante Erhöhung des Parksuchverkehrs in den umliegenden Abschnitten der Soorstraße und der Bredtschneiderstraße ist nicht zu erwarten. Ggf. können die Stellplätze für die Anwohner durch ein Parkplakettensystem für Anwohner gesichert werden.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

2.1 Ökologische Auswirkungen / Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, wird gemäß § 1a BauGB iVm. § 8a BNatSchG bereits bestehendes Planungsrecht und nicht die tatsächliche Situation herangezogen, weil nur Eingriffe auszugleichen sind, die vor der planerischen Entscheidung noch nicht zulässig waren oder erfolgt sind.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, die über die bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben hinaus in Teilbereichen ein "Mehr" an Baurecht schaffen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB vorbereitet. Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Plangebiet war bereits fast vollständig versiegelt. Zur Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet wurden naturhaushaltswirksame Maßnahmen in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag (C. Matull, 15. Juni 2000) ermittelt, der in Abstimmung mit dem Natur- und Grünflächenamt erarbeitet wurde. Mit den im Bebauungsplan VII-278 getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden die Nutzungsmaße (GRZ und BMZ) des B-Plans VII-132 überschritten. Diese Überschreitung führt zu einer Ausgleichsverpflichtung (vgl. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag -LFB-, S. 8). Die Bewertung erfolgte unter Anwendung des Biotopflächenfaktors (BFF, vgl. LFB S. 28 ff).

Die Bilanzierung nach dem BFF-Modell ermittelte für die Kerngebiete MK 1 und MK 2 eine Wertigkeit des Bestands in Form eines Biotopflächenfaktors von 0,10. In keinem

der biotischen und abiotischen Schutzgutbereiche bestehen nach den Befunden der Bestandsanalyse besondere Schutzanforderungen.

Schwerpunkte des grünordnerischen Planungskonzepts sind die Minderung der nach BauNVO maximal zulässigen Versiegelung, der Schutz der Platanenallee im zukünftig wieder öffentlichen Straßenland der Soorstraße und die landschaftsgerechte Einbindung einer eingeschossigen Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen in die Umgebung durch oberflächengleichen Abschluss und anteiliger Begrünung des Tiefgaragendachs.

Ziel der Maßnahmenempfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags ist eine ökologische Mindestqualifizierung der Kerngebiete MK 1 und MK 2 durch die Sicherung eines BFF von ca. 0,30.

Die Empfehlungen des Maßnahmenkatalogs werden durch Grünfestsetzungen im Bebauungsplan (S. textliche Festsetzungen 5.1-5.4 sowie Maßnahmenflächen und Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB berücksichtigt. Als wesentliche Verbesserung der Grünbilanz ist hierbei die Begrünung der Tiefgarage im Umfang von ca. 1.600 m² anzusehen.

Durch die Maßnahmen wird der BFF ca. um den Faktor 3 erhöht. Weiterführende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Dies ist im wesentlichen auf die hohe Vorbelastung des Untersuchungsgebiets schon in der Bestandssituation, aber auch auf die für Kerngebiete vergleichsweise zurückhaltenden Grundflächenbeanspruchung und die Einrichtung einer teilbegrünter Tiefgarage anstelle offener Stellplatzanlagen zurückzuführen.

Der LFB ermittelt die folgenden Hauptkonflikte zwischen den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans und den Belangen von Natur und Landschaft:

1. Bestehender Baumbestand in MK 1 und MK 2

Im MK 1 sind zwei bestehende Bäume bei der Umsetzung des Vorhabens zu fällen (Bäume 1 und 2 im Maßnahmenplan des landschaftsplanerischen Fachbeitrags vom 15. Juni 2000). Im MK 2 ist ein bestehender Baum möglicherweise zu fällen (Baum 3 im Maßnahmenplan des landschaftsplanerischen Fachbeitrags).

Lediglich Baum 2 fällt unter die Bestimmungen der BaumschutzVO. Die Erhaltung der Bäume wäre zwar aus landschaftsplanerischer Sicht anzustreben, doch ein Erhaltungsgebot ist sowohl städtebaulich als auch nach dem prinzipiell zu beachtenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht hinreichend zu begründen. Dies gilt um so mehr, da die Bäume 1 und 3 nicht den Schutzbestimmungen der BaumSchVO unterliegen.

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Tiefgaragenbereiches besteht kaum die Möglichkeit, dass Baum 2 erhalten bleibt. Ist eine Fällung unvermeidbar, ist Baum 2 entsprechend der Bestimmungen der BaumschutzVO zu ersetzen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht daher nicht.

2. Schutz der Platanen an der Westseite der Soorstraße

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag schlägt im MK 1 und MK 2 eine 5 m tiefe Abstandszone gemessen von der Straßenbegrenzungslinie entlang der Soorstraße vor, um einen optimalen Schutz der Platanenallee zu gewährleisten.

Im Bereich des MK 2 bleibt die Tiefgarage nach den jetzt vorliegenden Planungen weiter als 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurück. Dort gibt es demnach keinen Konflikt zwischen den Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags und den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Grundstückstiefe in West-Ost-Richtung kann die östliche Begrenzung der Tiefgarage im MK 1 jedoch nicht mehr als 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben.

Diese Reduktion des Abstandes von 5 m auf 3 m erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass die Platanen der Soorstraße bau- und anlagebedingt geschädigt werden.

Im MK 1 können die Empfehlungen der DIN 18920 'zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' auch bei Einhaltung einer 3-m-Abstandszone noch berücksichtigt werden. Die Reduktion des Abstandes von 5 m auf 3 m Abstand erschwert den Baumschutz, ist aber entsprechend der Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags mit dem Ziel einer Erhaltung der Bäume nicht grundsätzlich unvereinbar.

Um das städtebauliche Planungsziel realisieren zu können, wird im Bebauungsplan im MK 1 eine 3,0 m breite Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten, zu begrünen und zu erhalten ist.

Im MK 2 beträgt die Breite der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 5,0 m. Eine Beeinträchtigung der Platanen ist somit weitestgehend ausgeschlossen.

Fazit:

Mit den oben dargelegten zeichnerischen und textlichen Grünfestsetzungen des Bebauungsplans wird der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft in angemessenem Umfang ausgeglichen. Der Biotopflächenfaktor wird im Plangebiet um den Faktor 3 erhöht. Zwei bis drei vorhandene Bäume im MK1 und MK2 müssen voraussichtlich gefällt werden. Der Schutz der Platanen entlang der Soorstraße ist - soweit dies städtebaulich umsetzbar war - berücksichtigt worden, jedoch entspricht die Schutzzone im Bereich des Baugebietes MK1 nicht ganz der Empfehlung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags.

3. Aus- und Einfahrt der Tiefgarage

Die künftige Tiefgaragenzufahrt liegt entsprechend der Bebauungsplanung zwischen den Platanen mit den Kartiernummern 10 und 11 des Maßnahmenplans des landschaftsplanerischen Fachbeitrags. Die Ein- und Ausfahrt wird zwischen diesen beiden Platanen hindurchgeführt. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen wird

sichergestellt, dass der Wurzelraum zwischen den beiden Platanen nicht beeinträchtigt wird.

4. Aus- und Einfahrt der Stellplätze für das Kurzzeit-Parken

Die künftige Zufahrt zu den Stellplätze für das Kurzzeit-Parken im MK 1 wird entsprechend der Bebauungsplanung ebenfalls so angeordnet, dass die Platanen in der Soorstraße nicht betroffen sind. Die Zufahrt wird an der Platane mit der Kartiernummer 13 im Bestandsplan vorbeigeführt. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen wird sichergestellt, daß der Wurzelraum der Platane nicht beinträchtigt wird.

Öffentliches Straßenland

Für das öffentliche Straßenland trifft der Bebauungsplan keine detaillierenden Festsetzungen. Insbesondere wird die Einteilung der Straßenverkehrsflächen durch den Bebauungsplan nicht geregelt, da dies nicht der Berliner Praxis entspricht. Daher kann eine Teilbilanz für das öffentliche Straßenland nicht erstellt werden. Der Fachbeitrag führt daher nicht zur Integration von Festsetzungen in den Bebauungsplan, wie etwa die Festsetzung von Bäumen nach der Planzeichenverordnung (Zeichen 13.2.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung) als zu erhaltender Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB. Dies ist jedoch auch nicht erforderlich, da der Baumbestand unabhängig vom BauGB durch die BaumschutzVO des Landes Berlin geschützt ist.

Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen genügen in ihrer Flächenausdehnung den künftigen Erschließungsanforderungen des Bebauungsplans. Zusätzliche Flächenversiegelungen, die zur Gefährdung des Baumbestands führen könnten, sind deshalb nicht erforderlich.

Grundwasser

Auf den Pflanzflächen mit Bodenanschluss kann Niederschlagswasser auf natürlichem Weg das Grundwasser anreichern. Untergeordnete Flächenbefestigungen können zusätzlich in diese Pflanzflächen entwässert werden.

Auf der Tiefgarage geben die anteiligen Begrünungen das Niederschlagswasser vorgereinigt und nur verzögert ab. Wasser, das nicht für die Bewässerung dieser Begrünungen benötigt wird, kann gesammelt in eine Rigole eingeleitet werden, die unter Vegetationsflächen, aber auch unter Verkehrsflächen plaziert werden kann.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wird nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern im Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt. Bei Berücksichtigung der Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags kann davon ausgegangen werden, dass dem Untergrund mehr Niederschlagswasser zugeführt werden kann, als in der Bestandssituation. Die Grundwasserlage wird sich verbessern.

Fazit

Durch das grünordnerische Planungskonzept wird sowohl die 'Wertigkeit' des Bestands (BFF 0,10) wiederhergestellt, als auch die weitergehende Forderung nach einer ökologischen Mindestqualifizierung entsprechend eines BFF von ca. 0,30 erfüllt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden weitgehend durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert. Weiterführende grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VII-278 sind nicht erforderlich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches (einschließlich der unterbaubaren Flächen) beträgt ca. 5.500 m² und liegt damit weit unterhalb des unteren Schwellenwertes der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (BGBl. vom 02.08.2001) für eine allgemeine Vorprüfung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde demzufolge nicht durchgeführt.

3. Denkmalschutz

Die neu geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hat Auswirkungen auf das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude (Haus des Rundfunks). Hinsichtlich der Bebauung wurden Abstimmungen mit der obersten Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Durch die Gebäudestellung und -höhe wurde eine Minimierung der Beeinträchtigung angestrebt. Von der Ostseite der wiederhergestellten Soorstraße wird die Erlebbarkeit der Ostfassade des Hauses des Rundfunks im Vergleich zur bisherigen Situation deutlich verbessert. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Landesdenkmalamt mit Schreiben vom 08.08.2000 seine anfängliche Bedenken zurückgestellt.

Im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere der Baugrubenherstellung, sind entdeckte Bodenfunde gemäß § 3 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden und ggf. die Arbeiten sofort einzustellen.

4. Haushaltmäßige Auswirkungen

4.1 Einnahmen für das Land Berlin

Einnahmen: Einnahmen entfallen, wenn derjenige Teil des zum ZOB zugehörige kostenpflichtigen Parkplatzes entfällt, der sich auf der künftig wieder hergestellten Soorstraße befindet. Sonstige Einnahmen sind nicht zu erwarten.

4.2 Ausgaben für das Land Berlin

Ausgaben: In einem dreiseitigen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Bezirk, dem SFB/RBB und dem Investor ist ein Modus gefunden

worden, der sicherstellt, dass dem Land Berlin keine Kosten durch die Festsetzung der Bredtschneiderstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche entstehen. Der Umbau der Soorstraße wird ebenfalls vom Vorhabenträger finanziert.

4.3 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

IV. VERFAHREN

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde am 14.04.2000 im Sinne von § 5 AGBauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans VII-278 informiert.

Mit Schreiben vom 26.05.2000 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entschieden, dass das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist, da mit den im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Masurenallee, welche Teil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes ist, Regelungen des § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt werden. Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins kann daher ggf. tangiert sein.

Der Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt Charlottenburg für den Bebauungsplan VII-278 sowie der Beschluss, die rechtskräftigen Bebauungspläne VII-100 und VII-132 zu ändern, erfolgte am 07.03.2000 und wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 vom 24.03.2000 S.972 bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Vom 20.03.2000 bis 14.04.2000 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die Veröffentlichung der Beteiligungsfrist erfolgte am 17.03.2000 in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ sowie in der „Berliner Zeitung“.

Die vorgebrachten Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bezogen sich auf folgende Themenpunkte:

- Gebäudehöhe und hieraus resultierende Verschattungen
- Städtebauliches Konzept / Denkmalschutz des Hauses des Rundfunks
- Künftig zusätzlich verkehrserzeugte Lärmimmissionen / Lage der künftigen Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
- Erhaltung der Platanen in der Soorstraße / Gestaltung des Straßenraums der wiederhergestellten Soorstraße
- Stellplatzprobleme im Bereich Soorstraße / Bredtschneiderstraße während der Messen

- Volle Nutzung des Verwaltungsgebäudes Bredtschneiderstraße / Ecke Messedamm
- Bebauung des brachliegenden ehemaligen Grundstücks der LVA anstelle der Neubebauung im Bereich des Bebauungsplanentwurfs VII-278

Folgende Änderungen wurden nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgenommen:

- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entlang der künftigen Soorstraße.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a an der Bredtschneiderstraße
- Umgrenzung der Tiefgarage
- Leichte Reduzierung der zulässigen Geschossfläche (GF) im MK 2
- Regelung der zulässigen GF im UG 1 (Nebenzeichnung und textl. Festsetzung)
- Festlegung des Höhenbezugspunktes G.

Die Änderungen resultierten vorwiegend aus der konkretisierten Bauplanung durch den Vorhabenträger. Zum Erhalt der Platanenallee in der Soorstraße, der auch im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abzuwägen war, wurde ein Gutachten erstellt und Schutzmaßnahmen im Plan festgesetzt. Äußerungen zu den geplanten Gebäudehöhen und der damit verbundenen Verschattung und zu Verkehrslärmimmissionen wurden anhand von Gutachten beurteilt und abgewogen. Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie einer ersten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander ist der Plan in geringem Umfang geändert worden, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 26.07.2000 bis zum 31.08.2000 (einschl.) statt.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen erfolgten durch:

Tiefbau- und Umweltamt Charlottenburg sowie die Straßenverkehrsbehörde

Die diesbezügliche Abwägung ergab folgende Änderungen:

- Verschmälerung der Breite der künftigen Soorstraße auf 17,0 m
- Einbeziehung der gesamten Bredtschneiderstraße (Flurstück 367) in den Geltungsbereich

- Das Baugebiet MK 2 wurde mit einer Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 (belastete Böden) versehen
- neue textl. Festsetzung 1.2: Ausschluss nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe
- Ergänzung der textl. Festsetzung 1.3 um den Begriff „Vergnügungsstätten“
- neue textl. Festsetzung 1.4: Ausschluss von Tankstellen
- neue textl. Festsetzung 1.5: Ausschluss von Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO
- Verortung der ebenerdigen Stellplatzanlage und Veränderung der Zufahrtssituation für die ebenerdigen Stellplätze
- Veränderung der Tiefgaragenabgrenzung.

Nach Durchführung der Trägerbeteiligung und deren Auswertung sowie einer weiteren Abwägung von privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander ist der Plan in geringem Umfang geändert worden, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans VII-278 vom 23. Oktober bis einschließlich 23. November 2000 wurde am 13. Oktober 2000 im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 S. 3991 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung der Beteiligungsfrist erfolgte ebenfalls am 13.10.2000 in den Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ sowie in der „Berliner Zeitung“.

Der Bebauungsplan wurde von insgesamt 6 Personen eingesehen. Von zwei Bürgern wurden Anregungen vorgebracht.

Die Anregungen bezogen sich inhaltlich nochmals auf

- den Umgang mit dem Baudenkmal Haus des Rundfunks
- die geplanten Gebäudeabstände/ Verschattung
- die Baumasse und das geplante Nutzungsmaß
- die geplante Gebäudehöhe

Die Auseinandersetzung mit dem Baudenkmal Haus des Rundfunks führte bereits vor Planaufstellung zur Betrachtung verschiedener Bebauungsalternativen und im Ergebnis zu einer partiellen Freistellung des Baudenkmals durch die Anordnung solitärer Baukörper. Hierdurch wird die Beeinträchtigung des Baudenkmals in einem

vertretbaren Rahmen gehalten und den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen (vergl. Begründung S. 38).

Die städtebauliche Konzeption, das Gelände des SFB(RBB) und das Haus des Rundfunks baulich zu arrondieren, ist auf die Errichtung von drei, in der Kubatur identische, Gebäudekörper abgestellt. Mit Verringerung der Baumasse oder der Höhe einzelner Gebäude- bzw. Gebäudeteile wäre die Gesamtkonzeption in Frage gestellt worden. Nach Bewertung der Auswirkungen der Neubebauung auf die Umgebung sind die Beeinträchtigungen vertretbar. (Vergl. Begründung S. 28 ff).

Die vorgebrachten Anregungen führten somit im Rahmen der Abwägung hinsichtlich der städtebaulichen bzw. öffentlichen Interessen an einer Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes nicht zu Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell überarbeitet. Im Anschluss wurde der Bebauungsplan einschließlich Begründung sowie Entwurf des Verordnungstextes dem Bezirksamt am 05.12.2000 und der Bezirksverordnetenversammlung am 07.12.2000 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB zur Beschlussfassung vorgelegt.

Dementsprechend erfolgte Ende 2000 die Anwendung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für das Vorhaben auf dem Grundstück Masurenallee 6A/6B. Der Neubau von zwei achtgeschossigen Bürogebäuden mit Tiefgarage wurde inzwischen abgeschlossen.

Im Ergebnis der (informellen) Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IIC wurden Mitte 2005 eine Reihe von redaktionellen Änderungen und Klarstellungen eingearbeitet. Zudem ergaben sich drei inhaltliche Änderungen bei den textlichen Festsetzungen. Sämtliche Änderungen wurden auf dem Deckblatt vom 13.09.2005 eingetragen. Die textliche Festsetzung 1.2 wurde angepasst, damit nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Zudem wurden zwei neue textliche Festsetzungen (Nr. 2.3 und 2.4) aufgenommen, die ausnahmsweise Dachaufbauten für technische Einrichtungen ermöglichen sowie die Anrechnung der Geschossfläche im MK 1 eindeutig regeln. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung

Zu diesen drei inhaltlichen Änderungen wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im Oktober 2005 ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die von den Änderungen Betroffenen wurden schriftlich zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert. Es ging eine Stellungnahme ein, in der mitgeteilt wurde, dass zu den vorgenommenen Änderungen keine Einwände bestehen. In dieser Stellungnahme wurde zugleich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Art der zulässigen

Nutzungen im MK 2 sowie hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossfläche, Gebäudehöhe, Größe der unterbaubaren Grundstücksfläche) Abstimmungsbedarf bestünde. Diese Äußerung betrifft jedoch nicht den Änderungsinhalt des erneuten Beteiligungsverfahrens. Zudem gäbe es auch bei einer inhaltlichen Betrachtung dieser Äußerung keine ausreichende Grundlage für eine Änderung der Planungsziele und der Festsetzungen für das MK 2, da hiermit eine umfassende Anpassung der bisherigen Planungsziele verbunden gewesen wäre.

Überleitungsvorschriften

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den Überleitungsvorschriften nach § 244 Abs. 2 BauGB (Neufassung vom 24. Juni 2004) nach den Vorschriften in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27 August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 1359).

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I. 2002 S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. 2005 S. 1817,1827).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz NatSchGBln) vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390), in der Fassung vom 12. Juli 2003 (GVBl. S. 554).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. S. 1794).

Aufgestellt:

Berlin, den 8. November 2005

G R Ö H L E R

Stellv. Bezirksbürgermeister

Die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen wurde eingearbeitet. Berlin, den 21. April 2006


Latour
Baudirektor