

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 34-6142/IX-11-1
Telefon: bei Durchwahl 867-68 55
intern (95) 68 55

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-11-1 im Bezirk
Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-11-1 im Bezirk Wilmerssdorf,
Ortsteil Grunewald

Vom 30.06.1994

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezem-
ber 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und

mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-11-1 vom 18. Dezember 1992 , mit Deckblatt vom 20. Oktober 1993, für das Grundstück Bornimer Straße 11 - 13 und Teilflächen der Flurstücke 85 und 88 am Kronprinzendam Ecke Halenseestraße im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-58 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald vom 15. September 1964 (GVBl. S. 1039) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-11 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald vom 24. Juni 1959 (GVBl. S. 749) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes IX-11-1 war die Neubestimmung des städtebaulichen Leitbildes, beeinflusst durch gestiegenes Umweltbewußtsein in den der Planungen.

Das Grundstück Bornimer Straße 11 - 13 wird von den Straßen Konprinzendamm, Bornimer Straße und Halenseestraße umschlossen. Die Halenseestraße fungiert hier als Zubringer der in Troglage parallel verlaufenden Bundesautobahn.

Das oben genannte Grundstück war im Bebauungsplan IX-11 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden und setzte drei fünf- beziehungsweise sechsgeschossige, in westlicher Richtung abgewinkelte Einzelbaukörper - Punkthäuser, 1960/61 gebaut - fest. Die verbleibende Grundstücksfläche ist als private Grünfläche und Fläche für Wageneinstellplätze und Kinderspielplätze festgesetzt, so daß jede weitere Nutzung über das vorhandene Maß hinaus auf der derzeitigen bisherigen Rechtsgrundlage unmöglich war. Die durch die bestehende Bebauung erreichte Geschosflächenzahl von 0,78 (GRZ 0,14) entspricht weder den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Berlin vom 8. April 1984, der für den Baublock (Wohnbaufläche, Typ 1) eine mittlere Geschosflächenzahl von 2,0 vorsieht, noch den Dichtewerten an vergleichbaren zentral in Berlin gelegenen Grundstücken, so daß auch unter dem Gesichtspunkt des zunehmenden Verwertungsdrucks auf alle innerstädtischen Bereiche im Zusammenhang mit der Hauptstadt - und Regierungssitzproblematik eine städtebaulich angemessene und stadtplanerisch vertretbare Nachverdichtung des Grundstücks zu veranlassen war.

In Anbetracht der insbesondere durch die Bundesautobahn verursachten Lärm- und Abgasemissionen ist eine zusätzliche Wohnbebauung, die wegen der vorhandenen Gebietsstruktur grundsätzlich wünschenswert wäre, aus stadtplanerischen Gründen auszuschließen, eine bauliche Ergänzung mit Betonung der Stadtkante entlang der Bundesautobahn jedoch zu befürworten, zumal dort ein Baukörper auch zur Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung gegen den Verkehrslärm beiträgt.

Die Festsetzung eines Kerngebietes für den der Bundesautobahn zugewandten Grundstücksteil trägt dieser Zielsetzung Rechnung.

Der Bebauungsplan IX-11-1 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Bürogebäudes einschließlich Tiefgarage im Kerngebiet sowie die Sicherung der Wohnnutzung durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entlang der Bornimer Straße im Bereich bereits vorhandener Wohnbebauung.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches schließen sich Wohnquartiere an, die geprägt sind durch intakte Blockstrukturen, überwiegend fünfgeschossige Randbebauung der Jahrhundertwende und einer entsprechend hohen baulichen Dichte.

Bei dem Block, der im Süden an den Geltungsbereich angrenzt, handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Wohnungsbauesemble - 1936 von Paul G. R. Baumgarten entworfen.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im östlichen Teil des Geltungsbereiches, die den Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung sichert, fügen sich aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-11-1 mögliche Bebauung in die vorhandene Bebauung ein.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen wurde im Juni 1990 durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Abteilung Bau- und Wohnungswesen des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin ein beschränkter Bauwettbewerb ausgelobt mit dem Ziel, eine Entwurflösung für ein Bürogebäude sowie modellartige Überlegungen zu einem städtebaulichen Konzept für den gesamten Block zu erhalten.

Nach Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses bezüglich der Höhen- und Geschosentwicklung sah dieser für das Kerngebiet die Errichtung eines Bürogebäudes mit neun oberirdischen Nutzgeschossen und mit ca. 8 400 m² Geschößfläche (GF) im nordwestlichen Eckbereich des Grundstücks vor.

Ab einer Höhe von ca. 12 m über der Halenseestraße kragt der Baukörper bis zu maximal 6,0 m über die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie aus. An der Ecke Halenseestraße und Kronprinzendamm werden durch den Baukörper ca. 35 m² Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen.

Hier änderte der Bebauungsplan IX-11 durch seine Festsetzung am 24. Juni 1959 die Straßenfluchtlinien ff. vom 9. November 1936 beziehungsweise vom 25. November 1895. Der Bebauungsplan IX-58 - festgesetzt am 15. September 1964 - wiederum änderte in diesem Bereich den Bebauungsplan IX-11 und setzte u. a. Straßenverkehrsflächen für den Ausbau der bisherigen Halenseestraße als Schnellstraßenring fest sowie für den Zusammenschluß der Bornstedter Straße und des Kronprinzendamms, da die Einführung dieser Straßen in den Verflechtungsbereich der Halenseestraße aus verkehrlichen Gründen nicht mehr möglich war.

Aufgrund der plangegebenen Situationsgebundenheit - Geräuschvorbelastung des Grundstücks Bornimer Straße 11 - 13 durch Festsetzung der Bundesautobahn im Bebauungsplan IX-58 - hat der Eigentümer die erforderlichen Schutzmaßnahmen beziehungsweise Lärmschutzvorkehrungen bei Bebauung entlang der Straße zu berücksichtigen.

Da der Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 den Geltungsbereich als Wohnbaufläche, Typ 1 mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl (GFZ) von 2,0 darstellt und die im Bebauungsplan IX-11-1 festgesetzte Kerngebietsfläche kleiner als 3 ha ist, Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben, ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtet worden, zumal es sich um eine Fläche am Rande der Wohngebietsdarstellung handelt. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung eines Kerngebietes der im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP '94) - der am 23. Juni 1994 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin gefunden hat - vorgesehenen Darstellung von gemischter Baufläche, M 2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebietsfläche ist als aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen, da die Festsetzung durch den Bestand begründet ist, die Fläche kleiner als 3 ha ist und Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge erhalten bleiben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-11-1 ist kein Standort im Sinne der bisher bearbeiteten Stadtentwicklungspläne dargestellt; für den Ortsteil Grunewald gibt es keine bestätigte Bereichsentwicklungsplanung (BEP).

Das Gebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung und ist im Erläuterungsplan Umweltschutz der Lärmschutzzone 2 zugeordnet worden. Entsprechend dem Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten vorhanden.

Für das Vorhaben - Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes - auf einer Teilfläche des Grundstücks Bornimer Straße 11 - 13 und Teilflächen der Flurstücke 85 und 88 am Kronprinzendamms Ecke Halensee-seestraße wurde im September 1993 gemäß § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch Planreife erteilt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 10. September 1991 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs. Der Beschluß des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1991 S. 2441 bekanntgemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 4. November bis 6. Dezember 1991 statt.

Das in der Abwägung erzielte Ergebnis wurde in den Bebauungsplan übernommen, führte aber zu keiner Änderung der Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde im März/April 1992 gemäß § 4 Baugesetzbuch durchgeführt.

Die erforderlichen Änderungen, wie Erweiterung der bisher ausgewiesenen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen um nicht überbaubare Flächen des Kerngebietes und Änderung in Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen, Änderung beziehungsweise Aufnahme textlicher Festsetzungen zum Lärmschutz - differenziert für allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet - und Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes auf dem Baugrundstück im Kerngebiet zur Errichtung eines Rad- und Gehweges (da eine zusätzliche Abbiegerspur zur Einfahrt in die Tiefgarage eingerichtet werden mußte) wurden veranlaßt und im Bebauungsplanentwurf vom 4. August 1992 (Reg. Nr. 2064 A) eingearbeitet. Als weitere Änderungen wurden in diesem Bebauungsplan im allge-

meinen Wohngebiet die Festsetzung des Nutzungsmaßes durch Baukörperausweisung und Angabe der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und im Kerngebiet die Konkretisierung der Baukörperausweisung durch eine zweite Nebenzeichnung aufgenommen.

Aufgrund notwendiger Konkretisierungen und Klarstellungen wurde im weiteren Verfahren der Bebauungsplan vom 18. Dezember 1992 erarbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 18. Dezember 1992 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 4. Januar bis einschließlich 5. Februar 1993 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte die Bekanntmachung der Erweiterung des Geltungsbereiches um eine Teilfläche des Flurstücks 85 an der Halenseestraße Ecke Kronprinzendamms aufgrund der vermessungstechnischen Konkretisierung des Bebauungsplanentwurfs.

An Bedenken und Anregungen wurden sowohl von Bürgern als auch von Trägern öffentlicher Belange zusammengefaßt folgendes vorgebracht:

- a) Es wird ein stärkerer Verkehr im allgemeinen Wohngebiet Bornimer Straße befürchtet, auch bedingt durch die Zunahme der Verkehrsbelastung durch das geplante Bauvorhaben Kurfürstendamms 119.

Insgesamt wird befürchtet, daß sich der Verkehr im Bereich des Wohnquartiers um ein Vielfaches verdichten werde, zumal die Immissionswerte nach Ansicht der Petenten bereits jetzt über das erträgliche Maß hinausgehen.

- b) Es wird die geplante Anzahl an Pkw-Stellplätzen - auch für die Bewohner des Gebietes - als unzureichend bemängelt. (Entsprechend den

ausgelegten Unterlagen wurde von ca. 600 Arbeitsplätzen ausgegangen, von denen angenommen wurde, daß ca. 400 Fahrzeuge die Örtlichkeit frequentieren werden.)

- c) Die Straßenverkehrsbehörde bemängelte, daß die Veränderungen im Lageplan Halenseestraße nicht vollständig den Regelungen der straßenverkehrsbehördlichen Belange entspräche, die im Erörterungsgespräch (am 10.06.1992) festgelegt wurden. (Insbesondere Verhinderung der Ausfahrt von der Tiefgarage auf die Bundesautobahn).
- d) Die Anwohner äußerten Bedenken gegen Lärm- und Schmutzbelästigungen zusätzlich durch den Baulärm an diesem ohnehin schon sehr lärmintensiven Standort, sowie gegen eine Beeinträchtigung durch fehlendes Sonnenlicht nach Errichtung des Baukörpers im Kerngebiet. Es wurde gefordert, eine Güterabwägung zwischen der körperlichen Unversehrtheit des einzelnen (Art. 2 Abs. 2 GG) und dem Schutz des Eigentums (Art. 14 GG) vorzunehmen und dem Bauvorhaben eine Absage zu erteilen.
- e) Es wurden Bedenken geäußert gegen die Dominanz des geplanten Gebäudes im Kerngebiet.

Die Reduzierung der Höhe des Bürogebäudes um knapp 3 m wurde nicht als gravierender Unterschied zum ursprünglich Beabsichtigten gesehen.

Es wurde die Möglichkeit des "Absackens" eines Wohnhauses durch die Ausschachtarbeiten (für das Bürogebäude) problematisiert.

- f) Das bezirkliche Grünflächenamt befürchtete durch den geplanten Standort des Bürogebäudes eine wesentliche Beeinträchtigung des Wurzel- und Kronenbereiches eines wertvollen, stadtbildprägenden Straßenbaumes. Deshalb sollten die Baukörper und die nördliche Begrenzung der Tiefgarage um mindestens 2 m verschoben werden.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu bemerken:

Zu a):

Eine weitere Belastung des Wohnquartiers durch Quell- und Zielverkehr des Bürogebäudes ist laut Verkehrsgutachten nicht zu erwarten, zumal die Erschließung der Tiefgarage des Bürogebäudes über die Halenseestraße erfolgt. Der Gutachter geht ferner davon aus, daß auch bei der vorgesehenen Erschließung der Garagenplätze für Mieter über den Kronprinzendam eine zusätzliche Lärmbelastung des angrenzenden Wohngebietes auszuschließen ist.

Im Zusammenhang mit dem genannten Bauvorhaben Kurfürstendam 119 ist eine Tiefgarage mit ca. 135 Stellplätzen geplant. Laut Verkehrsgutachten von Dipl.-Ing. Gemeinhardt ist diese Stellplatzkapazität bedarfsgerecht und berücksichtigt die verkehrsgünstige Lage, den daraus resultierenden günstigen Anschluß des Grundstücks an den öffentlichen Personennahverkehr. Das Gutachten geht nur von geringen (verkehrlichen) Auswirkungen auf den Kronprinzendam und die Bornstedter Straße aus.

Somit sind für das angesprochene Wohnquartier auch unter Berücksichtigung beider Neubauvorhaben keine unzumutbaren Benachteiligungen und Belästigungen durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr und damit kein Anstieg der Immissionswerte im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen zu erwarten.

Zu b):

Die genannte Zahl von 600 Beschäftigten des Bürogebäudes, die zu einem täglichen Pkw-Aufkommen von 400 führen würde, entspricht nicht den Tatsachen.

Aufgrund konkretisierter Planungen wird entgegen der Auslegungsbegründung, die auf Ergebnissen eines Verkehrsgutachtens basierte, nunmehr von 103 Stellplätzen für das Bürogebäude ausgegangen (104 Stellplätze entsprechen dem Sollwert bei 4 185 m² Hauptnutzungsfläche der Bürogeschosse - ein Stellplatz pro 40 m² HNF -) sowie von zuzüglich 23 Mieterstellplätzen.

Die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist Sache des bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Bebauungsplan setzt jedoch eine Garage zugunsten der dem allgemeinen Wohngebiet zugehörigen Teilfläche des Grundstücks Bornimer Straße 11 - 13 im Kerngebiet planungsrechtlich fest, so daß die Belange der Bürger insofern berücksichtigt wurden.

Zu c):

Die im Schreiben der Straßenverkehrsbehörde angesprochenen verkehrlichen Problempunkte und vorgeschlagenen Maßnahmen liegen zum Teil außerhalb des Regelungsspektrums der Bauleitplanung und sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist unter anderem nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Möglichkeit, von der Ausfahrt der Tiefgarage direkt in die Bundesautobahn (d. h. quer (!) über die Seitenfahrbahn der Halenseestraße), zu fahren, muß durch bauliche Einbesserung SenVuB III A 11 straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen unterbunden werden.

Die erforderlichen straßenbaulichen Veränderungen werden mit den zuständigen Verwaltungen und dem Bauherrn geklärt.

Ein Ein- und Ausfahrtverbot entlang der Halenseestraße außerhalb der geplanten Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage wurde im Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt.

Zu d):

Die Abwendung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Baulärm ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird durch das Bauordnungsrecht geregelt. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauOBl sind Baustellen so einzurichten, daß bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder abgebrochen werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.

Des weiteren unterliegen Baustelleneinrichtungen dem Bundesimmissionschutzgesetz. Wegen des Schutzes der Nachtruhe sowie der Abend- und Sonntagsruhe wird auf die Verordnung zur Bekämpfung des Lärms vom 14. Juni 1984 (GVBL S. 862) verwiesen.

Zur Verminderung des Verkehrslärms im Planbereich bei Umsetzung des Bebauungsplanes tragen die 10., 13. und 14. textlichen Festsetzungen bei, so daß die Belange der Bewohner insofern berücksichtigt werden konnten.

Von den Verschattungen durch die bauliche Anlage im Kerngebiet werden die Eckbereiche Kronprinzendamm/Bornstedter Straße und anschließende Grundstücke des Kronprinzendamm 7 - 10 sowie das Gebäude Bornimer Straße 11 z. T. zeitweise betroffen.

Das Verschattungsdiagramm zeigt für das Gebäude Bornimer Straße 11 eine Verschattung der Hälfte der rückwärtigen Fassade in der Zeit ab 16.30 Uhr (bezogen auf Mitte Juni). Zur Zeit der Frühjahrs - bzw. Herbst - Tag- und Nachtgleiche ergeben sich für oben genannte Gebäude bis 16.00 Uhr keine Verschattungen; dagegen sind der Eckbereich Kronprinzendamm/Bornstedter Straße sowie die anschließenden Grundstücke Kronprinzendamm 7 - 10 stärker betroffen. Sie liegen geschoßweise bereits ab 12.00 Uhr im Schatten.

Die neu auftretenden Verschattungen des angrenzenden Wohngebietes wurden auf der Grundlage des Verschattungsdiagramms der planenden Architekten abgewogen und betreffen für einen Zeitraum von ca. zwei Stunden den Bereich der unteren Geschosse der gegenüberliegenden bzw. angrenzenden Gebäude. Nach einem Urteil des OVG Berlin (vom 19. April 1991 - 2 B 11.88 -, S. 18) ist eine solche zeitlich begrenzte Verschattung als zumutbar zu bewerten, zumal es insbesondere im großstädtischen Bereich keinen Anspruch darauf gibt, daß ein Grundstück jederzeit unverschattet bleibt. Die ausreichende Belichtung der vorhandenen Wohnhäuser bleibt gewahrt.

Es handelt sich hier also nicht um eine das Rücksichtnahmegebot verletzende Beeinträchtigung der Nachbargebäude. Aufgrund der nur auf wenige Stunden beschränkten Verschattungen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die von den Verschattungen stark betroffenen Gebäude/Wohnungen gewahrt.

Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) gewährleistet die Bebaubarkeit von Grund und Boden, jedoch nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen:

Bauleitplanung hat sich an den Leitsätzen und Richtpunkten des § 1 Abs. 5 BauGB zu orientieren. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan stellt somit eine nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes) dar.

Die nach § 1 Abs. 6 BauGB durchzuführende gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist - nach Abschluß der Bürger- und Trägerbeteiligung - unter Beachtung der Planungsleitsätze und Richtpunkte des § 1 Abs. 5 BauGB durchzuführen.

"Nach der Rechtsprechung des BVerwG gebietet das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB, daß im Rahmen der planerischen Willensbildung eine sachgerechte Abwägung überhaupt stattfindet, in diese Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muß, die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht verkannt wird und der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die nicht außer Verhältnis zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange steht. Innerhalb dieses Rahmens ist die Gemeinde frei, sich zwischen den verschiedenen kollidierenden Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung anderer Belange zu entscheiden." (vgl. Finkelnburg/ Ortloff, a.a.O., S. 50).*

Der geäußerte Vorwurf der Mißachtung der körperlichen Unversehrtheit des Einzelnen, der sich im Bürgerschreiben im einzelnen auf eine Verkehrsverdichtung im Wohnquartier mit weiterer Zunahme der Immissionen durch die bauliche Anlage im Kerngebiet und auf unzumutbaren zusätzlichen Baulärm bezieht, wird aus stadtplanerischer Sicht nicht geteilt. Diese Einschätzung basiert unter anderem auf den Ergebnissen mehrerer spezifischer Gutachten zu den relevanten Fragestellungen (Verkehrsgutachten, Windgutachten, Lärmgutachten), die zu dem Schluß kommen, daß die durch die bauliche Anlage im Kerngebiet ausgelösten Veränderungen ein im Sinne der Allgemeinheit vertretbares Maß an Beeinträchtigungen nicht übersteigt.

Es wird somit weder das Gebot der geordneten städtebaulichen Entwicklung verletzt noch gegen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung verstoßen.

* Öffentliches Baurecht, Band 1: Bauplanungsrecht, 2. Auflage, München, 1990

Zu e):

Die Bundesautobahn bildet die Zäsur zwischen der durchgrüntem, relativ gering verdichteten, stadtrandtypischen Einzelhausbebauung des Ortsteils Grunewald und der im Verhältnis dazu hochverdichteten Blockstruktur eines innerstädtischen Wohnquartiers in räumlicher Nähe zum Citybereich des Kurfürstendamms. An diesem topographisch markanten Ort soll auf dem Grundstück Bornimer Straße 11 - 13 durch das Büro- und Verwaltungsgebäude mit einem bikonvex geschwungenen Hauptbaukörper über einen in den Hang hineingeschobenen Sockelbereich eine städtebauliche Neudefinition und Betonung der Stadtkante erreicht werden. Eine Dominanz ist also erwünscht und zeigt eine klare Unterscheidung gegenüber dem Wohnblock. Durch Geometrie und Stellung des Baukörpers ergeben sich relativ günstige Abstand- und Aussichtsverhältnisse für die Nachbarbebauung.

Der Bauantrag für das Bürogebäude vom 17. September 1992 geht von einer maximalen Gebäudehöhe von 81 m über NN (incl. Staffelgeschoß, ohne technische Aufbauten) aus. Dies entspricht den Festsetzungen des zur Bürgerbeteiligung ausgelegten Bebauungsplanentwurfes. Bei einer mittleren Geländehöhe von 42,24 m über NN ergibt sich eine relative Höhe des Baukörpers von 38,76 m.

Zum Zeitpunkt des Bauwettbewerbs hatten die Architekten einen Baukörper mit einer relativen Höhe von ca. 45 m zuzüglich Staffelgeschoß vorgesehen, was in etwa einer Gesamthöhe von 48 m gleichkommt.

Somit ist die Gebäudehöhe seit Beginn der Planung bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes um ca. 9 m reduziert worden.

Die Befürchtung, bei Ausschachtarbeiten für das Bürogebäude könnte das Wohnhaus absacken, erscheint unbegründet, zumal § 12 Abs. 1 Satz 1 BauOBln bestimmt, daß Baustellen so einzurichten sind, daß bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder abgebrochen werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.

Nach § 13 Abs. 1 BauOBln muß zudem jede bauliche Anlage im ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein, und zwar in jeder Phase der Errichtung und des Bestehens. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks dürfen nicht gefährdet werden. Hierfür hat der Bauträger im Rahmen der Planungsdurchführung Sorge zu tragen. Dem Schutz der benachbarten bestehenden Bauwerke kommt somit sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch bei der Überwachung der Bauausführung besondere Bedeutung zu. Ein Bebauungsplan hat diesbezüglich Regelungen nicht zum Inhalt.

Zu f):

Das Grünflächenamt äußerte die obengenannten Bedenken und Anregungen im Rahmen seiner Stellungnahme vom 8. Dezember 1992 zum Bauantrag zur Errichtung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Bornimer Straße 11 - 13. Diese Bedenken (auf Grundlage der AV zu § 7 Berliner Straßengesetz - Baumpflanzungen und Grünanlagen auf öffentlichen Straßen sowie AV zur Baumschutzverordnung i. V. m. Berliner Naturschutzgesetz) führten zu keiner Änderung des geplanten Bebauungsplaninhaltes.

Am 14. April 1993 wurde beim Baustadtrat "Einvernehmen" hergestellt mit dem Ergebnis, daß das Grünflächenamt auf der Grundlage seiner (erneuten) Stellungnahme vom 8. April 1993, die keine Möglichkeit des Erhaltes des betroffenen Straßenbaumes aufgrund der erheblichen Eingriffe in den Wurzel- und Kronenbereich bei der Errichtung des Bürogebäudes konstatiert, eine Bauscheinauflage für das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt formuliert mit dem Inhalt, daß für den zu fällenden Straßenbaum (Linde mit 196 cm Stammumfang) sowie ebenfalls für die acht zu fällenden Robinien an der Halenseestraße eine Ausgleichszahlung zu entrichten ist.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden neben der Konkretisierung einiger textlicher Festsetzungen und der Planzeichnung bezüglich der Ausbildung der Dachflächen und deren Begrünung, der Dachaufbauten, der Ober- und Unterkanten der baulichen Anlagen im Kerngebiet folgende Berichtigungen beziehungsweise Klarstellungen erforderlich:

- Aufgabe der Festsetzung "Gemeinschaftsgarage" im Kerngebiet zugunsten einer dem allgemeinen Wohngebiet zugehörigen Garage im Baukörper des Kerngebietes, da die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage nur in Betracht kommen kann, wenn der Bebauungsplan die Beziehung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den begünstigten Grundstücken zum Ausdruck bringt, welches hier, da es sich nur um ein Grundstück handelt nicht möglich ist (vgl. Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, 1987 § 9 R Nr. 52 und BVerwG; Urteil vom 24. April 1970 - BVerwG 4 (53.67))
- Ausschluß von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- sowie Anpassung der Lärmschutzfestsetzungen an die neue Straßenverkehrslärmkarte.

Für diese Berichtigung und Klarstellungen ist das Deckblatt vom 20. Oktober 1993 erarbeitet worden.

Da die Berichtigung die Planungsinhalte nicht änderte, war eine Betroffenenbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 16. Dezember 1993 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus den Flächennutzungsplan im einzelnen u. a. fest:

1. eine (östliche) Teilfläche des Baugrundstücks Bornimer Straße 11 - 13 als allgemeines Wohngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (Baukörperausweisung);
2. eine (westliche) Teilfläche des Baugrundstücks Bornimer Straße 11 - 13 als Kerngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlage durch Baugrenzen mit Vorgabe der Oberkante (OK) als Höchstgrenze (Baukörperausweisung - durch X/Y-Koordinaten vermaßt);
3. Teilflächen der Flurstücke 85 (Halenseestraße) und 88 (Kronprinzendamms) - ca. 35 m² - als Bauland mit der Ausweisung als Kerngebiet;
4. die Teilflächen der Bundesautobahn, der Halenseestraße, des Kronprinzendamms und der Bornimer Straße als Straßenverkehrsfläche.

Im allgemeinen Wohngebiet wird - unter Wahrung des Bestandschutzes - auf eine erneute Festsetzung der bestehenden Einzelbaukörper verzichtet. Die langfristige Festschreibung des Bestandes, der in seiner baulichen Struktur keine Ortstypik der angrenzenden Quartiere aufnimmt, widerspräche den Erfordernissen der künftigen Entwicklung Berlins und würde die in der Bornimer Straße aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzung der in der Umgebung vorhandenen geschlossenen Blockrandstruktur in Form einer Zeile entlang der historischen Baufuchtlinie von 1895 mit Ausbildung eines Vorgartenbereiches ausschließen. Darüber hinaus sind Einzelbaukörper nicht in der Lage, verbleibende Lärmimmissionen von der Randbebauung der Bornimer Straße fernzuhalten.

Im allgemeinen Wohngebiet ist ausnahmsweise eine Überschreitung der westlichen Baugrenze des Baukörpers bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung durch Wintergärten zulässig. (7. textliche Festsetzung)

Da das Baugrundstück an einem der meistbefahrenen Abschnitte der Bundesautobahn grenzt - die tägliche Belastung liegt bei ca. 160 000 Kraftfahrzeugen/24 Stunden (Zählung 1. Mai bis 30. Juni 1988, Summe beider Richtungen) - ist die Umweltbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erheblich.

Der Minimierung der Lärmbelästigung der Wohnungen soll unter anderem auch die Möglichkeit der Errichtung von nutzbaren Wintergärten dienen.

Das gleiche Ziel wird durch die 9. textliche Festsetzung unterstützt:

"Die Fläche EFGHE ist dicht mit hoch wachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten."

Die Grundflächenzahl (GRZ) erhöht sich für das gesamte Baugrundstück (Kerngebiet und allgemeines Wohngebiet) auf ca. 0,4 gegenüber 0,14 festgesetzt im Bebauungsplan IX-11, so daß trotz teilweiser Ausweisung des Baugrundstücks als Kerngebiet die zulässige Überbaubarkeit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes bleibt. Die Geschößflächenzahl steigt durch den hohen Baukörper im Kerngebiet entsprechend an und entspricht hier den nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßen eines Kerngebietes, zumindest für die westliche Teilfläche des Baugrundstücks.

Bezogen auf die Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt die Geschößflächenzahl (GFZ) 1,9; diese überschreitet damit zwar den nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Wert für allgemeine Wohngebiete (1,2). Die Überschreitung ist jedoch gerechtfertigt, zumal hier besondere städtebauliche Gründe vorliegen: Lage angrenzend an ein Kerngebiet im innerstädtischen Bereich, für das eine städtebaulich

angemessene Nachverdichtung des Grundstücks erforderlich war, sowie Angleichung an vorhandene Bebauung der angrenzenden Blöcke. Das vorgesehene Nutzungsmaß ist aber auch aus dem Flächennutzungsplan, der hier eine mittlere Geschosflächenzahl von 2,0 vorsieht, entwickelbar.

Die Festsetzung der baulichen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet des Baugrundstücks ist nahezu kein Eingriff in Natur und Landschaft, da die bisher zulässige überbaubare Fläche des Baugrundstücks durch die nun festgesetzte nur geringfügig überschritten wird (um ca. 90 m²).

Durch textliche Festsetzungen zur Pflanzbindung und Dachbegrünung wird die Überschreitung des Nutzungsmaßes im allgemeinen Wohngebiet ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden wie auch sonstige öffentliche Belange hierdurch nicht berührt werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt durch Festsetzung der Ausweisung einer Grundfläche für bauliche Anlagen im Kerngebiet auf bisher privater Grünfläche war - wie bereits dargelegt - städtebaulich erforderlich und wird durch nachfolgend noch erläuterte textliche Festsetzungen gemindert beziehungsweise - wie unter II. - Verfahren dargelegt - durch entsprechende Ausgleichszahlungen durch den Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren ausgeglichen.

Im Kerngebiet werden in der Hauptzeichnung die Baugrenzen des Baukörpers bis zur Oberkante (OK) von 50 m über NN festgesetzt. Da die Baugrenzen über die bisher festgesetzten Straßenbegrenzungslinien hinausgehen, wird die am 15. September 1964 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie aufgehoben und neu festgesetzt. Dies ergibt eine Umwidmung des Straßenlandes in Bauland mit der Ausweisung als Kerngebiet.

Die Nebenzeichnung 1 setzt die Baugrenzen für den zulässigen Baukörper im Kerngebiet zwischen der in der Hauptzeichnung festgesetzten Oberkante von 50 m über NN (Höchstmaß) und der in Nebenzeichnung 2 festgesetzten Unterkante von 51,40 m über NN (Mindestmaß) fest. Die Nebenzeichnung 2 setzt die zulässigen Baugrenzen bis zur Oberkante von 81,0 m über NN als Höchstmaß fest, wobei die Straßenbegrenzungslinien durch die Baugrenzen hier bis zu 6 m überschritten wird.

Die Auskragung des Baukörpers bis zu 6 m in der Höhe von ca. 12 m über der Halenseestraße ist den zuständigen Fachplanträgern durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bekannt und fand deren Zustimmung. Durch den geschwungen wirkenden Baukörper des Büro- und Verwaltungsgebäudes und dessen über einen in den Hang - Geländeunterschied von ca. 4,50 m - hineingeschobenen Sockelbereich erfolgt eine städtebauliche Neudefinition mit Betonung der Sockelkante.

Der Geländeunterschied zwischen der Halenseestraße und dem Kronprinzendamms wird praktisch genutzt zur Einordnung von zwei Geschossen für Tiefgaragen, deren Ein- und Ausfahrt entlang der Halenseestraße festgesetzt ist. Aus verkehrstechnischen Gründen werden ansonsten entlang der Halenseestraße durch Festsetzung Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Die zweigeschossigen Tiefgaragen - insgesamt für 103 Stellplätze - an der Halenseestraße und dem Kronprinzendamms werden im Bebauungsplan im Kerngebiet außerhalb der Baugrenzen ausgewiesen und festgesetzt. Die in den Bebauungsplanunterlagen ausgewiesenen Stellplätze sind ausreichend. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden in einer in dem Baukörper des Kerngebietes integrierten Garage festgesetzt (siehe 4. textliche Festsetzung: "In der baulichen Anlage des Kerngebietes im ersten Vollgeschoß innerhalb der Fläche IKLMNOPQI sind nur eine Garage und zugehörige Nebenanlagen zugunsten der dem allgemeinen Wohngebiet zugehörigen Teilfläche des Grundstücks Bornimer Straße 11 - 13 zulässig.").

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ansonsten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze unzulässig (3. textliche Festsetzung), um die Versiegelung der Grundstücksfläche möglichst gering zu halten und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Ausnahme der zweigeschossigen Tiefgarage an der Halenseestraße und dem Kronprinzendam und der Fläche ABCDEA, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich belastet ist, werden durch eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen ausgewiesen. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten dabei nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen und Kinderspielplätze. Werbeanlagen sind unzulässig. Die Dächer der Tiefgaragen sind mit mindestens 0,60 m Erdaufschüttung zu versehen, um die Mindestanforderungen zur Bepflanzung zu gewährleisten. (8. textliche Festsetzung)

Durch diese Festsetzung wird angestrebt, die durch die Bebauung im Kerngebiet, die bisher als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert und durch die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-11-1 nun versiegelte und bebaute Fläche in gewisser Weise im Naturhaushalt auszugleichen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ABCDEA im Kerngebiet ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (11. textliche Festsetzung). Da in die Tiefgarage des Grundstücks an der Halenseestraße einfahrende Fahrzeuge im nachfolgenden Verkehr auf dem rechten Fahrbahnstreifen der Halenseestraße Stauerscheinungen verursachen können, wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe und weiteren zuständigen Fachabteilungen auf Teilen des jetzigen Fuß- und Radweges entlang der Halenseestraße eine zusätzliche Abbiegespur vorgesehen. Da der Fuß- und Radweg einschließlich der darunter liegenden Leitungen entsprechend auf die Kerngebietsfläche des Grundstücks verschoben werden muß, wird hierfür eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, gesichert.

Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen, Wohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da Wohnungen, wie bereits erläutert, aus Gründen der hohen Lärmbelastung nicht ausgewiesen werden können und Tankstellen aus verkehrstechnischen Gründen hier nicht errichtet werden sollten. Die im § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Vergnügungsstätten) können nur ausnahmsweise zugelassen werden, da diese Einrichtungen zusätzlichen Verkehr ins angrenzende ohnehin schon belastete allgemeine Wohngebiet ziehen würden. (2. textliche Festsetzung)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (1. textliche Festsetzung), da diese Einrichtungen sich schon aufgrund der festgesetzten Baukörper städtebaulich nicht einordnen lassen, auch in bezug auf die angrenzenden geschlossenen Wohnquartiere, und in Anbetracht des sich ins Wohngebiet ziehenden Verkehrs den zukünftigen Bebauungszielen nicht entsprechen würden.

Über die 5. textliche Festsetzung wird geregelt, daß im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet nur Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° zulässig sind. Die Dächer oberhalb des jeweiligen obersten Vollgeschosses der beiden Baukörper sind mit Ausnahme der technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen zu begrünen, als eine der planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsmaßnahmen. Dachaufbauten für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 m^2 und bis zu einer Höhe von $2,50 \text{ m}$ sind zulässig (6. textliche Festsetzung).

Da das Baugrundstück Bornimer Straße 11 - 13 an einem der meistbefahrenen Abschnitte der Bundesautobahn angrenzt, war es erforderlich, die sich ergebenden Lärmimmissionen zu mindern und zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse Regelungen im Bebauungsplan zu treffen.

(10. textliche Festsetzung: "An der Linie CDEHC ist auf einer Fläche von mindestens 2,0 m Tiefe ein bepflanzbares Lärmschutzsystem mit einer Höhe von 1,5 m (Punkt H) bis zu 7,5 m am Einfahrtsbereich der Tiefgarage an der Halenseestraße zu errichten, zu begrünen und zu erhalten.")

Das bepflanzbare Lärmschutzsystem paßt sich an die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche an und soll zugleich als "Gartenmauer" auf einfache Weise eine Quartierseinbindung und -abgrenzung gegenüber der Autobahn schaffen.

Im allgemeinen Wohngebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein Luftschalldämmmaß von mindestens 45 dB, straßenseitig entlang der Bornimer Straße von mindestens 40 dB aufweisen.

Im Kerngebiet wird ein Luftschalldämmmaß von 45 dB für die von der Bundesautobahn abgewandte Seite und mindestens 50 dB für die der Bundesautobahn zugewandten Seite festgesetzt. Für Großraumbüros mit einer Flächengröße über 75 m² muß das Luftschalldämmmaß mindestens 45 dB betragen. Die Minderung des Luftschalldämmmaßes für die Außenbauteile und Fenster begründet sich aus der Tabelle 6 Nr. 3.3 VDI 2719, wonach der in Großraumbüros anzustrebende Innenschallpegel um 5 dB (A) höher als in üblichen Büroräumen für mehrere Personen ist, d. h., das Luftschalldämmmaß kann bei gleichem Außenlärmpegel um 5 dB niedriger sein als bei kleineren Büros. Außerdem sind die Innenflächen eines Bürogroßraums nach dem Stand der Technik in größtmöglichem Umfang schallabsorbierend ausgeführt. Die Differenz zwischen dem Außen- und Innenpegel wird neben dem erhöhten Luftschalldämmmaß (hier: 45 dB - im Gegensatz zu "üblichen" Außenbauteilen und Fenstern) wegen des in Großraumbüros verstärkten Absorptionsvermögens des Innenraums größer.

Die Gutachter gehen anhand ihrer durchgeführten Berechnungen der zukünftigen Lärmsituation davon aus, daß auch bei weiterer Zunahme der Verkehrsdichte von derzeit über 160 000 Kraftfahrzeugen im täglichen

Durchschnitt hinaus die Geräuschimmissionen nicht weiter zunehmen werden, da sich die durchschnittliche Fahrgeschwindigkeit entsprechend verringern wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Immissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in kg Schadstoff/Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind (12. textliche Festsetzung).

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen (ca. 50 % des städteigenen Beitrages) muß aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden. Hinzu kommt für den Bebauungsplangeltungsbereich die unmittelbare Nachbarschaft zur Bundesautobahn mit ihren durch Fahrzeugverkehr verursachten Abgasen. Die textliche Festsetzung wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift nicht in den Bestand ein, gilt jedoch auch für die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten.

Damit entspricht der Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplans, der den Bebauungsplangeltungsbereich als Vorranggebiet für Luftreinhaltung der Lärmschutzzone 2 zuordnet.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit der 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) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1988 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. März 1994 (GVBl. S. 106).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Grundstücksbereinigung durch die Umwidmung von Straßenland in Bauland an der Ecke Kronprinzendam/Halenseestraße führt durch den erforderlich werdenden Grundstücksverkauf zu noch nicht quantifizierten Einnahmen des Landes Berlin. Desgleichen sind die Rechte zur Überbauung von Straßenland im Luftraum der Halenseestraße durch den Bauherrn abzugelten.

Die Kosten für den Straßenumbau an der Halenseestraße (Neuanlage der Treppe, Errichtung der Abbiegespur mit Ersatzpflanzung der zu fällenden Straßenbäume, Verhinderung der direkten Einfahrtmöglichkeit von der Tiefgaragenausfahrt in die Bundesautobahn durch straßenbauliche Maßnahmen und Neuerrichtung eines Geh- und Radweges auf dem Baugrundstück) werden durch den Bauherrn übernommen.

Kosten für das Land Berlin entstehen demnach nicht.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, II. Verfahren und III. Inhalt des Planes ausgeführt, werden planungsrechtliche Maßnahmen, wie Bindungen von nicht überbaubaren Flächen zum Anpflanzen, eine mit hochwachsenden Sträuchern und mit Bäumen zu bepflanzende Fläche, einer Begrünung des Lärmschutzsystems, Dachbegrünungen und Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt sowie ein Ausschluß von oberirdischen Stellplätzen, um die zu versiegelnden Flächen gering zu halten und um - soweit überhaupt erforderlich - Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Für die im Rahmen der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume auf dem Grundstück muß der Eigentümer gemäß § 5 der Baumschutzverordnung in ausreichendem Maße Ersatzpflanzungen durchführen. Das trifft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor allem für die baulichen Anlagen im Kerngebiet zu, die auf privater Grünfläche festgesetzt werden, während die bauliche Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet überwiegend auf bisher bebauten Flächen ausgewiesen wird, so daß sich gegenüber dem geltenden Recht keine Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Im Zusammenhang mit der Einreichung des Bauantrages für die bauliche Anlage im Kerngebiet wurde dem Bezirksamt Wilmersdorf die Kartierung des Baumbestandes auf dem Grundstück und im Straßenraum vorgelegt sowie ein Entwurf für eine künftige Bepflanzung mit Bäumen.

Berlin, den 12. Juli 1994

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen