

Der Senat von Berlin  
BauWohn-II E 62-6142/IX-46-1  
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 68 55  
intern (95) 68 55

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - III H -

---

#### 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-46-1  
im Bezirk Wilmersdorf

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

#### V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-46-1 im Bezirk Wilmersdorf

Vom 31. Oktober 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember  
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom  
23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des  
Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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) wird verordnet:

---

- 2 -

## § 1

Der Bebauungsplan IX-46-1 vom 8. Mai 1990 für die Grundstücke Olivaer Platz 6 und 7/Württembergische Straße 40 wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-46 im Bezirk Wilmersdorf vom 20. September 1960 (GVBl. S. 986) 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.

#### Begründung:

##### I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan IX-46-1 ändert den durch Verordnung vom 20. September 1960 festgesetzten Bebauungsplan IX-46. Die Grundstücke Olivaer Platz 6 und 7/Württembergische Straße 40 waren danach bisher im wesentlichen als Vorbehaltsbaufläche für besondere öffentliche und private Zwecke - hier Teilflächen für einen Schulstandort - ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-46-1 war erforderlich, um den zu Beginn der 80er Jahre entwickelten städtebaulichen Vorstellungen zur Neufassung der südlichen Platzrandbebauung am Olivaer Platz eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage zu geben und dafür die überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-46 für diesen Bereich zu ändern.

Der Bereich südlich des Olivaer Platzes war Teil eines Altbauquartiers, das durch Kriegseinwirkungen weitestgehend zerstört wurde. Die heutigen Grundstücke Olivaer Platz 6 und 7/Württembergische Straße 40 waren etwa zeitgleich mit der Anlage des Platzes um 1910 bebaut worden. Die Häuserfassaden begrenzten damals keine Platzfläche, sondern den Straßenraum der Pariser Straße, die in diesem Abschnitt auf ihrer nördlichen Seite noch durch einen geschlossenen Baublock eingefasst war, der jedoch im Zuge der Verkehrsplanung der Nachkriegszeit gänzlich abgerissen und dessen Fläche größtenteils zum Parkplatz umgewidmet wurde. Die Rechtsgrundlage hierfür war der am 16. Oktober 1958 festgesetzte Bebauungsplan IX-21, der den Olivaer Platz als öffentliche Grünfläche und im nordöstlichen Bereich als Straßenverkehrsfläche beziehungsweise öffentlichen Parkplatz ausweist.

Das städtebauliche Gesamtkonzept zur "Neugestaltung und Neufassung des Olivaer Platzes", das das Ergebnis eines beschränkten städtebaulichen Gutachtens war, sollte ursprünglich der Bebauungsplan IX-21-1, der sich seit dem 1. April 1986 im Verfahren befindet, planungsrechtlich umsetzen. Für den Teil des Platzrandes, der jetzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-46-1 bildet, wurde jedoch - anders als für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs IX-21-1 - eine zügigere Verfahrensdurchführung erwartet. Insofern war es auch im Interesse der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraumes geboten, hierfür ein separates Bebauungsplanverfahren durchzuführen, das nun mit der Festsetzung des Bebauungsplanes IX-46-1 abgeschlossen worden ist.

Mit der Neufassung des Platzrandes auf den Grundstücken Olivaer Platz 6 und 7/Württembergische Straße 40, deren Vorkriegsbebauung zerstört war und abgeräumt wurde (die Grundstücke wurden bisher durch einen Tankstellenbetrieb und als öffentlicher Parkplatz genutzt), wird ein Beitrag zur Stadtreparatur geleistet. Die angestrebte Platzrandbebauung soll für diesen Bereich die Stadtgestalt verbessern und sich mit ihrer vorwiegend für Wohnzwecke bestimmten Nutzung an den traditionellen Strukturen des Altbauquartiers orientieren.

Entsprechend dem Ergebnis eines beschränkten städtebaulichen Gutachtens setzt der Bebauungsplan IX-46-1 unter anderem allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung mit einer siebengeschossigen Randbebauung, einen Durchgang und eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche auf dem Grundstück Olivaer Platz 6 sowie eine eingeschossige Tiefgarage und eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung fest.

---

Das Maß der zulässigen Nutzung wird durch Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen mittels Baugrenzen und durch Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt (Baukörperausweisung). Das erreichbare Nutzungsmaß - auf beide Grundstücke bezogen - entspricht etwa einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 2,6 und kann bei Ausschöpfung der Ausnahmeregelung für Wintergärten (Planergänzungsbestimmung 3) noch erhöht werden.

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze der Geschößflächenzahl beträgt 1,2; durch die Festsetzungen ist diese Obergrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-46-1 überschritten. Die Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt, weil die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem überwiegend dicht bebauten, gut erschlossenen, citynahen Bereich liegen; die Neubebauung der bisher durch eine Tankstelle und als Parkplatz genutzten Flächen soll sich dieser stadträumlichen Lage anpassen, um dem angestrebten städtebaulichen Leitbild zu entsprechen. Das hier zulässige Nutzungsmaß ist auch durch die Anordnung der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage und damit die weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gerechtfertigt. - Darüber hinaus liegen die Grundstücke in unmittelbarer Nähe der Grünfläche Olivaer Platz, die ebenso wie die gärtnerisch anzulegenden und zu unterhaltenden Freiflächen auf den Baugrundstücken einen angemessenen Ausgleich für das festgesetzte Nutzungsmaß darstellen, so daß sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. - Die unmittelbare Nähe zu Hauptverkehrsstraßen (Konstanzer Straße, Lietzenburger Straße) sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleisten die Befriedigung der Verkehrsbedürfnisse.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen wird hier einer Entwicklung entgegengewirkt, durch die in den letzten Jahren westlich und südwestlich der Zoogegend Wohnnutzungen aus guten Wohnflächen zugunsten von typischen Citynutzungen (beispielsweise Büros und Vergnügungsstätten) verdrängt worden waren. Um eine möglichst hohe Wohnverträglichkeit zu gewährleisten und aus Gründen der Stadtgestaltung wurde gemäß Planergänzungsbestimmung 1 die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen und die Nutzung auf die regelmäßig und auf die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung beschränkt. Dazu zählen neben der Wohnnutzung unter anderem der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Für das Grundstück Olivaer Platz 7/Württembergische Straße 40 wurde im Auftrage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ein Gutachten erstellt, das den Grad und das Ausmaß der Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen, die durch den Betrieb der Tankstelle zu vermuten war, bewerten sollte. Im Ergebnis wurden dabei nur sehr geringe Werte an verunreinigten Bodenanteilen festgestellt, die hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung keine Bedenken auslösten.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-46-1 als Wohnbaufläche Typ 1 mit einer mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl (GFZ) bis 2,0 dargestellt. Eine Überschreitung dieses Wertes liegt lediglich bei grundstücksbezogener Betrachtung vor. Sowohl auf der Grundlage des für den gesamten Baublock geltenden Planungsrechts - Baunutzungsplan mit der Baustufe V/3 und Bebauungsplan IX-46 (zulässig waren hier bei geschlossener Bauweise drei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,3) - als auch bei Berücksichtigung des Bestandes wird die Nutzungsmaßvorgabe des Flächennutzungsplans nicht überschritten.

- 7 -

Die im Flächennutzungsplan entlang der Württembergischen Straße in symbolischer Breite dargestellte Grünverbindung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche auf dem Grundstück Olivaer Platz 6 berücksichtigt. Für die Zukunft ist die Anbindung dieser Fläche an einen im Blockinneren entlang der Grenzen der Grundstücke an der Bayerischen Straße verlaufenden "Grünweg" zur Düsseldorfer Straße beabsichtigt. Die seit langem bestehende Planung sieht vor, eine innerstädtische Grünverbindung zwischen Olivaer Platz und Fehrbelliner Platz zu schaffen, die ihre Fortsetzung bis zur Lentzeallee finden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem Flächennutzungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung; die entsprechende Immissionsschutzregelung ist in Planergänzungsbestimmung 9 festgesetzt (Brennstoffregelung).

Nach der bisher geltenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan IX-46, festgesetzt am 20. September 1960) war für die Grundstücksflächen Olivaer Platz 6 und 7/Württembergische Straße 40 teilweise eine Vorbehaltsbaufläche für besondere öffentliche und private Zwecke als Teilfläche für einen Schulstandort sowie - auf einer Teilfläche des heutigen Grundstücks Olivaer Platz 7/Württembergische Straße 40 - Frei- und Verkehrsfläche (private Grünfläche und Straßenland) festgesetzt. Die zugrunde liegende Planung einer Bebauung beziehungsweise Nutzung für Schulzwecke auf diesem Standort wurde schon in den siebziger Jahren aufgegeben; in dem Stadtentwicklungsplan "Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit Sport- und Schulflächen" ist der Schulstandort nicht mehr enthalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-46-1 entsprechen vielmehr dem Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Wilmersdorf 1 aus dem Jahre 1980, in der für die Grundstücke Olivaer Platz 5 - 7/Württembergische Straße 40 die Ergänzung des Blockrandes und damit die Schaffung einer "Platzwand" zum Ausdruck kommt.

Für die im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes IX-46 verbliebenen Grundstücke ist langfristig die Einleitung eines Planänderungsverfahrens zur Durchführung des im Stadtentwicklungsplan weiterhin dokumentierten Ziels der Errichtung einer Sporthalle und ungedeckter Sportanlagen zu erwarten. Aus städtebaulichen Gründen wird die Sporthalle im Bereich der Kreuzung Düsseldorfer-/ Württembergische Straße vorzusehen sein. Die Durchwegung wird inmitten des Blocks in Nord-Süd-Richtung entlang der Brandwände geführt werden, so daß die Möglichkeit zur Herstellung ungedeckter Sportanlagen durch sie nicht behindert wird und gleichzeitig eine gewisse Abschirmung gegenüber den Grundstücken an der Bayerischen Straße erreicht werden kann.

Die im Bebauungsplan IX-46 noch festgesetzte Straßenbegrenzungslinie der Württembergischen Straße diente dem Zweck, das Straßenland gegenüber der ursprünglichen Ausweisung um etwa 13 m Breite in westlicher Richtung zu erweitern, um es als Gehweg zu nutzen. Damit sollte die Voraussetzung für die Anlegung eines dem damaligen Hauptgrünflächenplan entsprechenden Grünstreifens entlang der Württembergischen Straße geschaffen werden. Dieses Ziel ist durch die aktuelle Planung der "Grünverbindung" überholt. Der Bebauungsplan IX-46-1 setzt die westliche Straßenbegrenzungslinie der Württembergischen Straße (wieder) dem derzeitigen, ausreichend dimensionierten Straßenprofil entsprechend fest.

Auf der Grundlage von Planreife des Bebauungsplanes gemäß § 33 Abs. 2 des Baugesetzbuchs befindet sich ein Vorhaben auf dem Grundstück Olivaer Platz 6 im Bau. Das für die Blockrandschließung beziehungsweise Platzrandbebauung ebenfalls vorgesehene Grundstück Bayerische Straße 35/ Olivaer Platz 5 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX-46-1; die hier geltende verbindliche Bauleitplanung (Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung 1958 sowie förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 25. November 1895) bietet eine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung des Planungsziels an dieser Stelle. Im übrigen war bereits vor Einleitung des



- 9 -

Bebauungsplan-Änderungsverfahrens IX-46-1 ein Vorbescheid über eine Blockrandbebauung erteilt worden, so daß abweichende Ausweisungen eines Bebauungsplans auf lange Sicht nicht hätten umgesetzt werden können. Ohne das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung zu verletzen, war insofern die Einbeziehung des Grundstücks Bayerische Straße 35/Olivaer Platz 5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-46-1 nicht notwendig.

---

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Verordnung über den geschützten Baubereich Kurfürstendamm vom 26. April 1977 (GVBl. S. 924) erfaßt.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 7. Juli 1987 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Bundesbaugesetz.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1987 Seite 909 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 24. August bis 25. September 1987 statt.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Baugesetzbuch beteiligt.

Anläßlich dieser Beteiligungen waren folgende Äußerungen von Bürgern sowie von einigen Trägern öffentlicher Belange in den Abwägungsvorgang einzubeziehen:

---

Dem Stadtplanungsamt wurde vorgeworfen, durch die Aufteilung der im Bereich des Olivaer Platzes zu lösenden Konflikte auf mehrere Bebauungsplanverfahren (IX-21-1, IX-24-1, IX-46-1) eine Zerstückelungsstrategie zu verfolgen; auf der Grundlage von bloßen Absichtserklärungen seien Fakten geschaffen worden, die das bis dahin fehlende Gesamtkonzept unzulässig eingeschränkt und vorgeprägt hätten. Der planerische Zusammenhang zum Platz selbst hätte nach dieser Anschauung eine Ausgliederung der beiden Grundstücke aus dem Bebauungsplanverfahren IX-21-1 verboten.

Einige Bürger lehnten eine Bebauung der Grundstücke überhaupt ab und forderten deren Ausweisung als Grünfläche, um so einen "Einstieg" für den geplanten Grünzug in Verbindung mit dem Platz selbst zu sichern. Unter Einbeziehung der südlich vorhandenen Kleingärten habe sich die Chance geboten, das Grünflächendefizit zu verringern und eine Verbesserung des städtischen Kleinklimas zu erreichen. In diesem Zusammenhang wurde eine Untersuchung über die Auswirkungen der geplanten Bebauung gefordert, die als Riegel beziehungsweise Sperre einen Frischluftaustausch zu den schadstoffbelasteten Citybereichen verhindere.

Im Bereich des Olivaer Platzes sei ein ausreichender Bestand an überwiegend hochwertigen Wohnungen vorhanden, so daß eine weitere Verdichtung gerade hier nicht erstrebenswert sei. Eine Wohnwertverbesserung ließe sich durch eine zusätzliche Bebauung nicht erreichen, vielmehr würde dem geplanten Grünzug nach Süden durch eine siebengeschossige Riegelwand entgegengewirkt.

Weiterhin wurde befürchtet, daß sich durch die Bebauung und Aufgabe der Parkplätze auf dem Grundstück Olivaer Platz 6 die Parkplatzproblematik weiter verschärfen würde. Dieses Problem habe nicht unabhängig von einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrachtet werden dürfen. Darüber hinaus wurde die Befürchtung geäußert, die Bayerische Straße werde sich durch Realisierung des Bebauungsplans in eine stark befahrene Durchgangsstraße verwandeln oder durch Parkraumsuchverkehr in besonderer Weise belastet.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung (Juni/Juli 1988) wurde bedauert, daß die Grundstücke als Baugrundstücke ausgewiesen werden sollten und darauf hingewiesen, daß diese Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ersatzstandort für die Verlagerung des Parkplatzes im Platzbereich hätten dienen können. Nach einer anderen Auffassung hätten die auf dem Grundstück Olivaer Platz 6 entfallenden 38 Parkstände im Bebauungsplanverfahren IX-21-1 berücksichtigt werden müssen. Ferner wurde gefordert, die Verlagerung des Tankstellen- und Kfz-Reparaturbetriebes vom Grundstück Olivaer Platz 7/Württembergische Straße 40 verbindlich zu sichern.

Die vorgenommene Wichtung und Wertung der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange hatte folgendes Ergebnis:

Die im Bebauungsplan IX-46-1 festgesetzte Platzrandbebauung soll die südliche Einfassung des 1961 neu gestalteten und auf die heutigen Ausmaße vergrößerten Olivaer Platzes vervollständigen, um entsprechend den städtebaulichen Zielen einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes im Sinne der Stadtreparatur zu leisten.

Entgegen den Erwartungen hatte sich keine Verfestigung des Gesamtkonzeptes für den Olivaer Platz selbst ergeben. Der Vorwurf der Zerstückelungsstrategie war gleichwohl unberechtigt, da die Bebauung der angrenzenden Grundstücke, also auch der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-46-1 gelegenen, als eigenständiges städtebauliches Ziel Bestand hat, ohne daß die künftige Nutzung und Gestaltung des Platzes selbst feststeht. Die künftige Bebauung trägt zwar zur eigentlichen Bildung des Platzes bei, indem er nun auch nach Süden seine tatsächliche Begrenzung findet, trotzdem besteht keine Wechselwirkung, die zu gegenseitigen Abhängigkeiten führt. Nach keiner der in Betracht kommenden Planungen für die Platzfläche würde eine Bebauung der südlich gelegenen Blockkante deren Realisierung behindern oder zu möglicherweise unerwünschter Berücksichtigung zwingen.

- 12 -

Die angeregte Freihaltung der Grundstücke von einer Bebauung hätte nur sinnvoll sein können, wenn eine entsprechend breite Öffnung des Platzes nach Süden angestrebt worden wäre. Diese Möglichkeit war wegen der Bau- landqualität auf der angrenzenden zur Zeit kleingärtnerisch genutzten Fläche und vor allem wegen der unter I. - Veranlassung und Erforder- lichkeit des Planes - beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung auszu- schließen.

---

Auch nach dem bisher geltenden Planungsrecht wäre im übrigen eine Be- bauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der gleichen Weise möglich gewesen, wie auch weiterhin für die durch den Bebauungsplan IX-46 als Schulstandort festgesetzte Fläche. Die Auswei- sung der Grundstücke als allgemeines Wohngebiet dient jedoch der Stabi- lisierung der Wohnnutzung in diesem citynahen Bereich. - Den gegen eine weitere Verdichtung vorgebrachten Bedenken konnte nicht gefolgt werden. - Zwar weist die geplante zulässige Bebauung ein hohes Nutzungsmaß aus, die behauptete Verdichtung im Sinne einer zu dichten Bebauung auf zu geringer Fläche konnte wegen der Anordnung der Baukörper und ihrer Zu- ordnung zu den bereits bebauten Grundstücken jedoch nicht festgestellt werden. Der an der Bayerischen Straße durch die erhaltene Altbausub- stanz bestehenden starken Verdichtung war durch Festsetzung von Maßnah- men auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu begegnen.

Durch die gewünschte Freihaltung der Grundstücke beziehungsweise deren Ausweisung als Grünfläche hätte sich eine Wohnumfeldverbesserung nicht in dem Umfang erreichen lassen wie er durch die Ausweisung der Grund- stücke als allgemeines Wohngebiet und damit durch die Stärkung und Si- cherung der Wohnfunktion am Olivaer Platz erzielt wird. Neben der viel größeren Grünfläche Olivaer Platz hätten die beiden Grundstücke als Grünfläche beziehungsweise "Ausgleichsfläche" für die auf den Altbau- Grundstücken fehlenden Freiflächen eine lediglich untergeordnete Rolle gespielt.

---

Auch unter dem Gesichtspunkt der Wohnumfeldverbesserung war eine Siche- rung des als Parkplatz der Öffentlichkeit in der Vergangenheit zur Ver- fügung gestellten landeseigenen Grundstücks Olivaer Platz 6 aus stadt- gestalterischen Gründen nicht erstrebenswert. Diese bisherige Nutzung

des als Schulstandort festgesetzten Grundstücks Olivaer Platz 6 war planungsrechtlich nicht abgesichert, so daß kein Anspruch auf Beibehaltung beziehungsweise den Nachweis einer Ersatzfläche bestand. Der durch die Neubauten ausgelöste Stellplatzbedarf wird auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

Entgegen den zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Bedenken war auch nicht zu befürchten, daß eine Bebauung der Grundstücke Olivaer Platz 6 und 7/Württembergische Straße 40 in der Bayerischen Straße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen hätte auslösen oder die Bayerische Straße zur Durchgangsstraße hätte werden lassen können. Etwaige kurzzeitige Beeinträchtigungen während der Bautätigkeit sind den Anwohnern zumutbar.

Eine von der Technischen Universität Berlin vorgenommene Untersuchung hatte zum Ergebnis, daß das Kleingartengelände entlang der Württembergischen Straße keine wichtige "Belüftungsfunktion" für den Olivaer Platz hat. Die vorgebrachte entgegengesetzte Auffassung konnte insofern entkräftet werden. Es wurde sogar festgestellt, daß der Olivaer Platz trotz seiner Nähe zu den dicht bebauten und versiegelten Arealen um den Kurfürstendamm zumindest am Tage gegenüber dem südlich angrenzenden, tiefer gelegenen Kleingartengelände bessere klimatische Eigenschaften aufweist. Die festgesetzte Öffnung des Baublocks, die zur Belüftung der kleingärtnerisch genutzten Fläche bei bestimmten Wetterlagen erforderlich sei, wurde als ausreichend dimensioniert bezeichnet.

Anläßlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Bedenken gegen den Ausschluß von Tankstellen durch den Bebauungsplan konnten zunächst durch die Zusage einer Ersatzfläche auf den Grundstücken Lietzenburger Straße 101 bis 103 (Bebauungsplanentwurf IX-24-1) ausgeräumt werden; inzwischen ist allerdings davon auszugehen, daß bei der Planung für die Bebauung dieser Grundstücke keine Tankstellennutzung vorgesehen wird. Davon hing jedoch die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke Olivaer Platz 6 und 7/Württembergische Straße 40 auch nicht ab. Die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Zielsetzung, den Platzrand durch Bebauung zu akzentuieren, konnte

nur durch ein mehrgeschossiges, dem Standort angemessenes Gebäude realisiert werden. Außerdem sollte in diesem Bereich des Platzrandes die Wohnnutzung gestützt werden; der Betrieb einer Tankstelle war mit der Realisierung dieses Planungsziels nicht vereinbar, so daß den gegen den Ausschluß von Tankstellen vorgebrachten Bedenken nicht entsprochen werden konnte.

---

Aufgrund einer weiteren Verfestigung der Planung wurden gegenüber der Entwurfsfassung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs geringfügig abgewandelt. Die Änderungen betrafen in geringem Umfang die Baukörperausweisungen, die Abmessungen des "Durchganges" sowie Umgrenzungen der Tiefgarage. Darüber hinaus wurde als Planergänzungsbestimmung 8 die Immissionsschutzregelung gegen Lärm aufgenommen sowie Planergänzungsbestimmung 4 (Zulässigkeit von Wirtschaftsräumen) umformuliert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 25. Mai 1990 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 5. Juni bis einschließlich 6. Juli 1990 öffentlich ausgelegen. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Die Anregungen eines Anwohners für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans und für andere Grundstücke der näheren Umgebung Anwohnerparkausweise auszustellen, wurde zuständigkeithalber an das bezirkliche Tiefbauamt weitergeleitet, weil für eine solche Maßnahme keine planungsrechtliche Grundlage besteht und sie somit nicht Inhalt des Bebauungsplans sein kann.

Der von der Eigentümerin des Grundstücks Olivaer Platz 7/Württembergische Straße 40 während der öffentlichen Auslegung gestellte Antrag auf eine unbefristete Verlängerung der Baugenehmigung für die Tankstelle wurde als privater Belang gewertet: Die Eigentümerin war laut Verpflichtungserklärung aus dem Jahre 1959 einverstanden, die Tankanlage lediglich als Provisorium bis zum Widerruf der Genehmigung zu errichten; darüber hinaus verpflichtete sie sich, gegen einen Widerruf keine Einwendungen zu erheben und nach seiner Ausübung die von ihr errichteten Baulichkeiten entschädigungslos zu entfernen.

- 15 -

Unter diesen Voraussetzungen war das Bezirksamt Wilmersdorf bereit gewesen, seine städtebaulichen Bedenken gegen die Zulassung eines Tankstellenbetriebs zurückzustellen. Im Hinblick auf die unter I. - Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes - genannte städtebauliche Zielsetzung und Realisierbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-46-1 ist nun ein Antrag auf weitere Verlängerung der Baugenehmigung beziehungsweise Tankstellennutzung versagt worden. (Im Übrigen wäre eine unbefristete Genehmigung des Tankstellenbetriebes auch mit den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans IX-46 (Schulstandort) nicht vereinbar gewesen.)

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 14. Februar 1991 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Planergänzungsbestimmung 9 (Brennstoffregelung) durch eine überarbeitete Fassung, die den Belangen der Vollzugsbehörde stärker Rechnung trägt, ersetzt. Dies forderte eine Beteiligung der von der Änderung Betroffenen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch. Bedenken gegen die Planänderung wurden nicht vorgebracht.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan IX-46-1 setzt die Baugrundstücke in seinem Geltungsbereich in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 als allgemeines Wohngebiet fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie durch Angabe der Zahl (Höchstgrenze) der zulässigen Vollgeschosse bestimmt (Baukörperausweisung). Der geschlossene Baukörper liegt in einer Tiefe zwischen 11,5 m und 14,5 m an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zum Olivaer Platz.

Auf dem Grundstück Olivaer Platz 6 ist das erste und zweite Vollgeschöß in einer Breite von 7,3 m für den Durchgang zum Olivaer Platz als Luftgeschöß auszubilden.

Die Baugrenzen für das zulässige dritte bis siebente Vollgeschoß sind in den Nebenzeichnungen 1, 2 und 3 enthalten. Insbesondere im siebenten Vollgeschoß treten die Baugrenzen aus gestalterischen Gründen gegenüber dem ersten bis sechsten Vollgeschoß entsprechend dem architektonischen Entwurf an einigen Stellen um 1,0 bis 1,5 m zurück (Nebenzeichnung 3). Um den Durchgangsbereich optisch hervorzuheben, ist hier ein siebentes Vollgeschoß unzulässig.

---

Aus gestalterischen Gründen darf die Traufhöhe im 6. Vollgeschoß 18,0 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht unterschreiten (Planergänzungsbestimmung 2). Somit ist hinsichtlich der Höhenentwicklung ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gewährleistet.

Gemäß Planergänzungsbestimmung 3 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar ausschließlich für Wintergärten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugelassen werden. Die Ausnahme-Baugrenzen ermöglichen die Errichtung von Wintergärten mit einem Umfang von jeweils 5,0 x 5,0 m an der südlichen Gebäudefront. Auf dem Grundstück Olivaer Platz 6 flankieren sie den Durchgang zum Olivaer Platz; ihre Errichtung ist hier bis zum vierten Vollgeschoß zulässig (Nebenzeichnung 1). Auf dem Grundstück Olivaer Platz 7/Württembergische Straße 40 ist die Errichtung des Gebäudeteils für die Wintergärten bis zum sechsten Vollgeschoß zulässig (Nebenzeichnung 2). Mit der Viergeschossigkeit wird auf die westlich davon gelegene Bebauung ausreichend Rücksicht genommen.

Räume für technische Einrichtungen, Abstellräume und ähnliche Wirtschaftsräume, deren Grundfläche ein Maß von jeweils 33 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, sind als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig (Planergänzungsbestimmung 4). - Diese Regelung trägt insbesondere notwendigen Aufbauten für zu installierende Aufzugsanlagen Rechnung.



- 17 -

Aus gestalterischen Gründen sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans - Planergänzungsbestimmung 1 -, um so die Bildung einer geschlossenen Block- beziehungsweise Platzkante zu gewährleisten. Darüber hinaus ergibt sich insbesondere der Ausschluß der Tankstellen aus der Zielsetzung, eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität an und um den Olivaer Platz zu schaffen. Die Wohnruhe soll durch derartige Einrichtungen nicht belastet werden.

Fast der gesamte rückwärtige Bereich der Baugrundstücke wurde als Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage festgesetzt, so daß dort die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die künftige Bebauung der Grundstücke Olivaer Platz 6 und 7/Württembergische Straße 40 untergebracht werden können.

Die Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sind darüber hinaus als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt. Mit dieser Maßnahme soll einerseits die Aufenthaltsqualität im Hofbereich positiv beeinflusst sowie ein Ausgleich für die hohe bauliche Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Andererseits soll die "Begrünung" die Verbindung zu dem geplanten sich anschließenden Grünzug herstellen. Planergänzungsbestimmung 7 regelt hierzu:

"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten."

Der angestrebten Grünverbindung zwischen Olivaer Platz und Preußenpark wird hier auch durch das architektonisch großzügig ausgebildete Luftgeschoß Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang begründet sich die 7,5 m breite beziehungsweise an der 1,5 m tiefen Aufweitung zum Olivaer Platz 12,7 m breit sich in Nord-Süd-Richtung erstreckende Fläche A (Bezeichnung im Bebauungsplan) auf dem Grundstück Olivaer Platz 6, die gemäß Planergänzungsbestimmung 6 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist und durch die die geplante Fußwegverbindung für die Zukunft gesichert wird.

Aufgrund der festgestellten Verkehrslärmbelastung (Verkehrszählung aus dem Jahre 1985) war für die Aufenthaltsräume in den geplanten Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Lärmschutzregelung festzusetzen:

- In den Gebäuden entlang des Olivaer Platzes und der Württembergischen Straße sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Lärmimmissionen, die von den Straßenverkehrsflächen ausgehen können, Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 in der Weise zu treffen, daß die den Verkehrsanlagen zugewandten Umfassungsbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß (R'<sub>w</sub>) von mindestens 45 dB und die Fenster und Türen von mindestens 40 dB aufweisen; die den Verkehrsanlagen abgewandten Umfassungsbauteile müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (R'<sub>w</sub>) von mindestens 40 dB und die Fenster und Türen von mindestens 35 dB aufweisen (Planergänzungsbestimmung 8).

Aus Gründen des Umweltschutzes wurde folgende Brennstoffregelung festgesetzt:

- 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 Emissionswerte von Schwefeloxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien wurden unter Aufhebung der bisher festgesetzten gegenstandslos gewordenen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen neu festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494);

---

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine.

(Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.)

Berlin, den 14. Nov. 1991

Der Senat von Berlin

Diepgen

Nagel

Reg. Bürgermeister

Senator für Bau- und Wohnungswesen