

Der Senat von Berlin

BauWohnV-II E 36-6142/IX-171

Telefon: bei Durchwahl 867-49 66
intern (95) 49 66

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-171
im Bezirk Wilmersdorf

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die nach-
stehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-171 im Bezirk Wilmersdorf

Vom 16. April 1997

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-171 vom 30. Dezember 1991, mit Deckblatt vom 24. Januar 1992, für das Grundstück Augsburger Straße 5, Würzburger Straße 1 im Bezirk Wilmersdorf, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes IX-171 war das damals noch nicht verwirklichte Vorhaben eines Hotelerweiterungsbaus für das Grundstück Augsburger Straße 5/Würzburger Straße 1 im Bezirk Wilmersdorf.

Das zweigeschossige Gebäude an der Augsburger Straße sollte nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers abgerissen und durch eine Eckbebauung, die sowohl die Höhe des vorhandenen Hotelgebäudes in der Augsburger Straße als auch die in der Würzburger Straße anschließende Wohnbebauung aufnimmt, ersetzt werden. Durch die Lückenschließung und die Aufnahme der Traufhöhe der benachbarten Bebauung sollte eine in sich geschlossene Bebauung möglich werden.

Durch den Hotelerweiterungsbau sollte die Zimmerkapazität des bestehenden Hotels von ursprünglich 141 Zimmer auf 200 Zimmer erhöht werden. Dies erforderte die Anhebung des bisher zulässigen Nutzungsmaßes nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - GFZ 1,5 -.

Die zentrale Lage und die gute verkehrliche Anbindung prädestinieren den Geltungsbereich für die beabsichtigte intensivierete Nutzung auch aus stadtpolitischen und stadtgestalterischen Gründen und begründeten damit auch das Planerfordernis.

Mit dem Bebauungsplan IX-171 wird unter anderem Kerngebiet - mit der Zweckbestimmung "Hotel" - mit Baukörperausweisung (Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen) und die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für Kerngebiet zulässige Obergrenze der Geschößflächenzahl wird durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes IX-171 überschritten. Aus dem Entwurf des Hotelerweiterungsbaus und dem vorhandenen Gebäudebestand ergibt sich eine Geschößflächenzahl von 4,25.

Die Überschreitung der Obergrenzen - die sich durch die Blockrand-schließung unter Berücksichtigung der Traufhöhen der vorhandenen Bebauung ergibt - ist auch aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Diese liegen unter anderem im beabsichtigten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch), der Aufwertung und Belebung des Stadtquartiers mit der beabsichtigten Nutzung bei gleichzeitiger Stärkung der Funktion der

"City West". Sie ist gemäß § 17 Abs. 3 i.V. mit Abs. 2 Baunutzungsverordnung begründet und durch die besondere Lage im Citybereich West und zum öffentlichen Personennahverkehr - 50 m bis zum nächsten U-Bahnhof - ausgeglichen.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Randbebauung des Hotelneubaus nicht negativ beeinträchtigt.

Öffentliche Belange stehen der Anhebung des Nutzungsmaßes nicht entgegen.

Das Grundstück Augsburgener Straße 5/Würzburger Straße 1 befindet sich in Privateigentum. Das Grundstück ist erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Der Hotelerweiterungsbau auf dem Grundstück Augsburgener Straße 5/Würzburger Straße 1 wurde auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes IX-171 in Anwendung des § 33 Abs. 2 Baugesetzbuch genehmigt und ist inzwischen durchgeführt worden.

Nach dem Stand der Planungsdurchführung kommt dem Bebauungsplan die Aufgabe zu, den inzwischen bestehenden städtebaulichen Zustand planungsrechtlich zu sichern, Art und Maß der Nutzung zu regeln, überholte förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien aufzuheben sowie der Planung entsprechende Baugrenzen festzusetzen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 1. Juli 1994 - FNP 94 - (Abl. 1994 S. 1972) ist der Planbereich als gemischte Baufläche, W 1, und als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dargestellt.

Die planerischen Festsetzungen sind aus dem FNP 94 entwickelt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) weist den Geltungsbereich als Kerngebiet der Baustufe V/3 aus.

Für die Würzburger Straße war die Festsetzung einer neuen Straßenbegrenzungslinie erforderlich, die die am 3.12.1890 förmlich festgestellte Straßen- und Bauflichtlinie aufhebt.

Nach dem Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten vorhanden.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 1. April 1986 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-171 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-171 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1986 S. 739 bekanntgemacht.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hatte am 2. Juni 1986 ursprünglich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes dahingehend Bedenken erhoben, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes für nicht erforderlich gehalten wurde, da seinerzeit davon ausgegangen wurde, daß das geplante Vorhaben auf dem Befreiungsweg realisierbar wäre.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes erfolgte in der Zeit vom 17. November bis 19. Dezember 1986; als Ergebnis haben sich Auswirkungen auf den Planinhalt nicht ergeben.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt.

Folgende Änderungen waren erforderlich:

- a) Statt Sondergebiet sollte nunmehr Kerngebiet festgesetzt werden; die Zweckbestimmung Hotel sollte beibehalten werden.
- b) Der Erhalt des Baumes auf dem Baugrundstück sollte durch Festsetzung einer Bindung für die Erhaltung des Baumes gesichert werden.

Weiterhin wurden Hinweise von Trägern öffentlicher Belange in die Begründung aufgenommen.

Ende des Jahres 1991 wurde ein Bauvorhaben im Planbereich auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB zugelassen. Danach wurden Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich aus den Hinweisen zum weiteren Verfahren aus der Bestätigung des Vorliegens der Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 BauGB - Planreife - des Verordnungsgebers ergaben.

Diese Änderungen wurden, da zu diesem Zeitpunkt der Reinplan bereits vorlag, im Deckblatt vom 24. Januar 1992 eingearbeitet.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplanes vom 30. Dezember 1992 mit dem Deckblatt vom 24. Januar 1992 nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 17. Januar 1992 in der Zeit vom 27. Januar bis 28. Februar 1992 öffentlich ausgelegen.

Während des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung wurden zwei schriftliche Äußerungen von Trägern öffentlicher Belange und eine telefonische Information zum Bebauungsplanentwurf IX-171 abgegeben; dabei wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Einsicht in die Bebauungsplanunterlagen haben acht Besucher - darunter 3 im Auftrag von Trägern öffentlicher Belange - genommen.

Dabei wurden von zwei Bürgern folgende Anregungen, die die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes betreffen, vorgebracht:

1. Zur Verbesserung der ohnehin stark belasteten Luft sollte eine großzügige Dachbegrünung erfolgen;
2. es wurde die Hoffnung ausgedrückt, daß der Baum im Hof erhalten bliebe.

Nach Prüfung und Abwägung ist zu den Anregungen zu bemerken, daß mit der Planergänzungsbestimmung Nr. 4 - die die Zulässigkeit technischer Einrichtungen und Aufbauten regelt, wenn sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe einfügen und durch Bauteile wie Pergola eingebunden und bepflanzt werden - der Anregung zu 1. teilweise entsprochen wird. Durch die Farbe und die Bepflanzung soll für die das Gebäude überragenden Aufbauten eine städtebauliche Zurückhaltung sowie im Hinblick auf die geringe Fläche die bepflanzt wird ein zusätzlicher positiver Effekt für das Stadtklima erreicht werden.

Der Anregung zu 2. wurde bereits mit der in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzung einer Bindung für die Erhaltung des Baumes im Hofbereich entsprochen.

Die Ziele des Bebauungsplans sind zwischenzeitlich verwirklicht; Änderungsabsichten oder -wünsche bestehen nicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 7. Mai 1992 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr für die Festsetzung des Bebauungsplanes folgt aus Artikel XI Abs. 1 des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens wurde es, um Mißverständnisse zu vermeiden, notwendig, die textliche Festsetzung 2 und dementsprechend die Planzeichnung sowie die Legende zu ändern, da es sich bei den festzusetzenden Garagen, die unterirdische Garagen sein sollen, um Tiefgaragen handelt. Diese und weitere kleinere Änderungen (Ergänzung von Schriftzügen, Streichungen von Unterstreichungen auf dem Deckblatt) berühren nicht die Grundzüge der Planung und bedürfen, da sie nur redaktionelle Berichtigungen darstellen, keines Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuchs.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vom 1. Juli 1994 im einzelnen unter anderem fest:

- a) als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-171 Kerngebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" bei Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen unter Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für das vorhandene ein-, sieben- und achtgeschossige Hotelgebäude an der Augsburger Straße und für die Eckbebauung Augsburger Straße/Würzburger Straße erfolgt die Angabe eines Vollgeschosses als Höchstmaß sowie eine 18,1 m breite nicht überbaubare Fläche (im ersten und zweiten Vollgeschob als Luftgeschob dargestellt), unter der eine Tiefgarage vorgesehen ist, die sich im Durchschnitt bis 11,8 m in den nicht überbaubaren Grundstücksteil erstreckt;
- b) durch die Nebenzeichnung 1 werden für die Eckbebauung Augsburger Straße, Würzburger Straße die Baugrenzen im zulässigen II. Vollgeschob und die als Luftgeschob dargestellte - nicht überbaubare Fläche bestimmt;
- c) die Grundfläche baulicher Anlagen für die Eckbebauung Augsburger Straße/Würzburger Straße wird durch die Nebenzeichnung 2 im zulässigen III. bis VI. Vollgeschob und durch die Nebenzeichnung 3 im zulässigen VII. Vollgeschob bestimmt;

d) durch die Nebenzeichnung 4 wird die Baugrenze im zulässigen VIII. Vollgeschoß für den turmartigen Aufbau im Eckbereich Augsburger Straße/Würzburger Straße bestimmt; mittels Knotenlinie wird die Fläche C auf dem Deckblatt von der übrigen Geschoßfläche des achten Vollgeschosses abgegrenzt.

Im Innenhof der Hotelanlage setzt der Bebauungsplan einen zu erhaltenden Baum fest. Mit der über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Bindung für die Erhaltung dieses Baumes soll dieser stadtgestalterisch wertvolle Bewuchs vor Beeinträchtigung geschützt und in einer bestimmten Ausprägung erhalten beziehungsweise bei Abgang nachgepflanzt werden.

Durch Planergänzungsbestimmung werden darüber hinaus unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Planergänzungsbestimmung 1:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

Diese Regelung sichert die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und macht spätere Änderungen des Bebauungsplanes wegen veränderter Verkehrsflächenaufteilung entbehrlich.

2. Planergänzungsbestimmung 2:

"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muß mindestens 0,60 m betragen.

Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege.
Werbeanlagen und ebenerdige Stellplätze sind unzulässig."

Mit Hilfe dieser Festsetzung sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Benutzer der Hotelanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-171 geschaffen werden; alle Freiflächen des Baugrundstücks werden so im wesentlichen als Grünräume gesichert, auch wenn darunter bauliche Anlagen angelegt werden.

3. Planergänzungsbestimmung 3:

"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_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-171 liegt nach dem Flächennutzungsplan (FNP 94) innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund und wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft - insbesondere der Innenstadt - durch Hausfeuerungsanlagen, die eine starke Reduzierung des Schadstoffausstoßes erfordert, war diese Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

4. Planergänzungsbestimmung 4:

"Technische Einrichtungen und Aufbauten oberhalb des letzten Vollgeschosses - insbesondere für Aufzüge - sind als Dachaufbauten nur ausnahmsweise bis zu einer konstruktiven Höhe von 5,40 m und einer Grundfläche von maximal 3,2 x 2,5 m, ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, zulässig, wenn sie sich gestalterisch nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe ein-

fügen und durch Bauteile wie Pergola eingebunden und bepflanzt werden."

Mit Hilfe dieser Festsetzung soll für die über das Gebäude ragenden Aufbauten eine städtebauliche Zurückhaltung und mit ihrer Bepflanzung ein zusätzlicher positiver Effekt für das Stadtklima erreicht werden.

i. Planergänzungsbestimmung 5:

"Innerhalb der Grundfläche C sind bauliche Anlagen (Turm) oberhalb des 7. Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 6,70 m zulässig."

Mit dieser Festsetzung wird die maximale Höhe der beabsichtigten Turmbebauung bestimmt.

i. Planergänzungsbestimmung 6:

"Entlang der Augsburger Straße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen."

Die der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen werden unter Aufhebung der bisherigen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076), 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 IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764).

C. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit und Zusammenführung der Länder Berlin und Brandenburg:

Keine.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

E. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht, das für den Geltungsbereich Kerngebiet der Baustufe V/3 (nach dem Baunutzungsplan) ausweist, ergeben sich durch das höhere Maß an Versiegelung (GRZ alt: 0,3; GRZ neu: 0,8) und das höhere Maß an baulicher Verdichtung (GFZ alt: 1,5; GFZ neu: 4,85) Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Eingriffe werden gemindert durch die Grüngestaltung des Innenhofes einschließlich des Bereiches der Tiefgarage - die mit einer Erdschicht von 0,60 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen ist - sowie die architektonische Gestaltung des Baukörpers - Luftgeschoß im ersten und zweiten Vollgeschoß, das den Blickkontakt zum grüngestalteten Innenhof der Hotelanlage ermöglicht,

wodurch auch eine optische Vergrößerung erreicht wird -. Soweit diese Minderung den Eingriff nicht kompensiert, ist dies unter Abwägungsgesichtspunkten, insbesondere im Hinblick auf das städtebauliche Ziel, das mit dem Bebauungsplan erreicht werden soll, hinzunehmen.

Berlin, den 24. April 1997

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

K l e m a n n

.....

Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr