

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch *) zum

Bebauungsplan IX-190

für die Grundstücke Sächsische Straße 46 - 49,
Hohenzollerndamm 27, 27 A, 28, 28 A
und Emser Platz 5, 5 A – 5 F

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

*) unter Punkt VI (Rechtsgrundlagen) näher erläutert

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	1
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Stadträumliche Einordnung	2
2.2	Plangebiet und Bestand	2
2.3	Altlasten.....	3
2.4	Eigentumsverhältnisse	3
2.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
II	Planinhalt	8
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
2	Intention der Planung	10
3	Wesentlicher Planinhalt	10
4	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Straßenverkehrsfläche und Erschließung	17
4.4	Begrünungsmaßnahmen	18
4.5	Verbot luftverunreinigender Brennstoffe.....	19
4.6	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften.....	20
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	20
1	Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten	20
2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	20
3	Haushaltmäßige Auswirkungen.....	23
IV	Verfahren.....	23
1	Mitteilung an die Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen.....	23
2	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes.....	23

3	Information über den Aufstellungsbeschluss	24
4	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	24
5	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	24
6	Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	24
7	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24
7.1	Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	24
7.2	Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	25
8	Änderungen im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	27
9	Änderungsbeschluss des Bezirksamtes	28
10	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	28
11	Information über den Änderungsbeschluss	28
12	Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 BauGB	29
12.1	Art und Weise der Beteiligung.....	29
12.2	Ergebnis der Trägerbeteiligung	29
13	Entwicklungen zu den baulichen Vorhaben nach dem Zeitpunkt der Trägerbeteiligung	32
13.1	Grundstück Hohenzollerndamm 28, 28 A / Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ...	32
13.2	Grundstück Sächsische Straße 47 - 49 / Erteilung der Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB.....	33
13.3	Ehemaliges Grundstück Emser Straße 53 (WA-Teil)	33
14	Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes	34
15	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	34
16	Information über den Offenlegungsbeschluss	34
17	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	35
17.1	Art und Weise der öffentlichen Auslegung	35
17.2	Ergebnis der öffentliche Auslegung.....	35
18	Planreifebeschlüsse gemäß § 33 Abs. 1 BauGB	37
18.1	Ehemaliges Grundstück Emser Straße 53 (WA-Teil)	37
18.2	Grundstück Sächsische Straße 46.....	37
19	Anwendung der Überleitungsvorschriften	38
V	Rechtsgrundlagen	39

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Herbst 1989 legte die Abteilung Bau- und Wohnungswesen des Bezirksamtes Wilmersdorf eine Erfassung und Bewertung des bezirklichen Wohnungsbaupotentials der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme (Drucksache Nr. 343) vor. In der Liste der Wilmersdorfer Wohnungsbaupotentiale mit Bebauungsplanbedarf wurde die Fläche am Emser Platz mit der laufenden Nr. 6 aufgeführt. Eine grobe Schätzung ergab die Möglichkeit, hier ca. 120 neue Wohneinheiten bei durchschnittlich 100 m² Bruttogeschossfläche zu errichten. Eine Bewertung dieses Wohnungsbaupotentials durch die an Planungsprozessen beteiligten Ämter der Abteilung Bau- und Wohnungswesen ergab die Einstufung in die Priorität „I“ (höchste Stufe).

Die zuständigen Fachausschüsse der BVV regten Anfang 1990 an, ein städtebauliches Gutachten für diesen Stadtraum einzuholen. Am 5. April 1990 beschloss die BVV mehrheitlich (Drucksache Nr. 678), den Wohnungsbaustandort Nr. 6 „Parkplatz Emser Platz / Emser Straße“ in die Kategorie I A einzustufen.

Im November 1990 wurde das Architekturbüro Feddersen, von Herder und Partner durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beauftragt, eine städtebauliche und architektonische Studie mit Alternativen für den Bereich Hohenzollern-damm, Sächsische Straße und Emser Straße für eine Wohnbebauung mit Dienstleistungsanteil zu erarbeiten.

Das Gutachten mit sieben alternativen Entwürfen (Varianten A bis G) konnte im Januar 1991 durch den Auftragnehmer vorgelegt werden. Als städtebauliche Figur wurde die Variante B zur Grundlage für die weitere Bearbeitung gemacht, ohne allerdings der dort vorgeschlagenen Nutzungsverteilung zu folgen.

Mit der Drucksache Nr. 1274 beauftragte die BVV das Bezirksamt, auf dieser Grundlage ein Bebauungsplanverfahren für den Parkplatz Emser Platz einzuleiten. Folgende Punkte waren dabei zu berücksichtigen:

1. Als Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen, wobei neben Wohnungen auch wohnverträgliche Gewerbenutzung zulässig sein soll.
2. Die Neubebauung soll sich an der Gebäudehöhe der vorhandenen benachbarten Baulichkeiten orientieren.
3. Die Achse der ehemaligen Pommerschen Straße soll von jedweder Bebauung freigehalten werden.

Die Umsetzung der vorgenannten Ziele war auf der Basis des festgesetzten Bebauungsplanes IX-52 nicht möglich, der im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche und ein Parkhaus vorsieht. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des gültigen Planungsrechtes ist deshalb erforderlich.

Auf der genannten Grundlage und in Abstimmung mit den beteiligten Senatsverwaltungen wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan IX-190 (Bebauungsplanentwurf vom 24. September 1991, Reg. Nr. 2062) entwickelt, der die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bezirksamtes bildete.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt an einer übergeordneten in Ost-Westrichtung verlaufenden Hauptverkehrsachse in unmittelbarer Umgebung des Verwaltungszentrums am Fehrbelliner Platz. Es wird umgeben von Wohnbebauung mit zum Teil eingestreuten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie dem Schulstandort an der Emser Straße.

Durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum Fehrbelliner Platz ist das Plangebiet hervorragend an den ÖPNV angeschlossen.

Der Geltungsbereich wird umschlossen von der Sächsischen Straße im Westen, der Emser Straße im Osten und dem Hohenzollerndamm im Süden, wodurch er verkehrlich erschlossen ist.

Der Geltungsbereich war bei Einleitung des Verfahrens sowohl stadträumlich als auch funktional durch den festgesetzten Bebauungsplan IX-52 Bestandteil des bis zur Düsseldorfer Straße nach Norden angrenzenden Baublockes mit überwiegender Gemeinbedarfsnutzung (Schule). Der Block und seine Umgebung werden charakterisiert durch eine Vielzahl unterschiedlicher Bauepochen.

Im nördlichen Teil befindet sich das 1909 errichtete Gebäude (ehemaliges Fichte-Gymnasium), in dem heute die Johann-Peter-Hebel-Grundschule untergebracht ist.

Der mittlere Teil lag zur Zeit der Einleitung des Verfahrens brach. Hier befand sich das 1975 fertiggestellte "Bildungszentrum Emser Straße" mit der 1. Oberschule (Gesamtschule), öffentlicher Bücherei und einer Jugendfreizeitstätte. Im Jahre 1993 wurde das Gebäude wegen der starken Asbestbelastung abgerissen. Hier befindet sich in einem 2002 übergebenen Neubau nun die Robert-Jungk-Oberschule. Die im südlichen Grundstücksteil gelegene Sporthalle konnte nach erfolgreicher Sanierung erhalten werden.

Im Osten wird der Block begrenzt durch ein langes Band von nord-süd-orientierten Mietshausblöcken aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, im Westen durch eine Blockrandbebauung der 20er Jahre mit fast quadratischen kleinen Blöcken.

2.2 Plangebiet und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-190 umfasst die Grundstücke Sächsische Straße 46 - 49, Hohenzollerndamm 27, 27 A, 28, 28 A und Emser Platz 5, 5 A - 5 F sowie angrenzende Straßenverkehrsflächen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf.

Der Hohenzollerndamm weist eine sehr hohe Verkehrsbelastung auf.

Die bauliche Struktur des eigentlichen Plangebietes selbst war heterogen und diffus und in der Stadtbildwirkung mangelhaft. Die Randbebauung in der Spitze südlich der Pommerschen Straße wurde im Krieg zerstört. Bei Verfahrensbeginn befanden sich an diesem Standort nur noch drei Gebäude aus zwei unterschiedlichen Bau-epochen, die sich ausschließlich zum Hohenzollerndamm orientierten. Die Höhenentwicklung der Gebäude am Hohenzollerndamm unterschied sich deutlich zwischen Nachkriegswohnneubauten und historischem Bestand (Berliner Bauweise). Auch die Wiederherstellung des Gebäudes auf dem Grundstück Sächsische Straße 47 - 49 war nicht abschließend gelöst.

Vorherrschende Nutzung im Plangebiet war das Wohnen und eine Stellplatzanlage für ca. 270 Pkw's, die sich auch auf die Fläche der ehemaligen Pommerschen Straße erstreckte.

In der alten Trasse der Pommerschen Straße lagen noch sämtliche Versorgungsleitungen.

Das frühere Grundstück Emser Straße 53 war – bedingt durch die damalige Nutzung als Stellplatz – überwiegend durch Betonverbundpflaster versiegelt. Die damals vorhandenen regelmäßig stehenden Baumreihen hatten Baumscheiben, die neben der straßenbegleitenden Eingrünung die einzigen Versickerungsflächen für Niederschlag darstellten.

2.3 Altlasten

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Bei Einleitung des Verfahrens befanden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise in privater Hand. Das Flurstück 402 (Teil des Grundstücks Emser Straße 51-52) gehörte dem Land Berlin und befand sich zunächst im Fachvermögen der Abteilung Volksbildung. Es wurde zwischenzeitlich dem Grundstücksamt übertragen. Der ehemalige Pkw-Stellplatz auf dem damaligen Grundstück Emser Straße 53 befand sich zunächst im Fachvermögen der Senatsverwaltung für Inneres – Landesverwaltungsamt – und wurde ebenfalls dem bezirklichen Grundstücksamt übertragen.

Zur Anpassung an die vorgesehene Baustrukturen haben zwischenzeitlich bodenordnende Maßnahmen durch freihändigen Verkauf stattgefunden. So wurde durch Veräußerung einer Teilfläche des privaten Grundstückes Hohenzollerndamm 28 von 61 m² (Kaufvertrag vom 12. Juni 1995) diese Fläche an das damals noch berlineigene Grundstück Emser Straße 53 (Kerngebietsteil) angegliedert und das Baugrundstück erweitert. Aus dem Areal des damaligen Pkw-Stellplatzes Emser Straße 53 und des Flurstücks 402 (Teil des Grundstücks Emser Str. 51-52) entstanden durch Verkauf an private Investoren in den Jahren 1998 und 1999 die neuen Baugrundstücke Emser Platz 5, 5 A – 5 F (4.454 m², WA-Teil) und Sächsische Straße 46 (3.073 m², MK-Teil).

In der Folge haben sich auch die Grundstücksbezeichnungen Hohenzollerndamm 28 in Hohenzollerndamm 28, 28 A und Sächsische Straße 48 - 49 in Sächsische

Straße 47 - 49 geändert. Die Begründung zum Bebauungsplan ist im Folgenden auf die aktuellen Grundstücksbezeichnungen abgestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IX-190 befinden sich nunmehr die privaten Baugrundstücke Sächsische Straße 46 - 49, Hohenzollerndamm 27, 27 A, 28, 28 A und Emser Platz 5, 5 A – 5 F.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.5.1 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

- Bebauungsplan IX-52

Der Geltungsbereich des am 29. August 1967 festgesetzten Bebauungsplanes IX-52 umfasst das Gelände zwischen Düsseldorfer Straße, Emser Straße, Emser Platz, Hohenzollerndamm und Sächsische Straße mit Ausnahme der damaligen Grundstücke Hohenzollerndamm 27 A, 28 Ecke Sächsische Straße 45-46, Sächsische Straße 50-55, 61-63 A, 64-65 Ecke Düsseldorfer Straße 61 im damaligen Bezirk Wilmersdorf.

Auf der ursprünglich zwischen der Sächsischen Straße und dem Emser Platz durchgehenden Pommerschen Straße setzt der Bebauungsplan IX-52 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“ fest und eröffnet über eine Planergänzungsbestimmung die Option zur Errichtung eines Parkhauses mit mehreren Ebenen für das Verwaltungszentrum am Fehrbelliner Platz.

Die am Rande liegenden Wohnbaugrundstücke Sächsische Straße 48 - 49 (jetzt 47 - 49) sowie Hohenzollerndamm 27 wurden als Allgemeines Wohngebiet mit dem Nutzungsmaß aus dem Baunutzungsplan von Berlin (GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, Z = V) für Sächsische Straße 48 - 49 bzw. als Baukörpereinzelfestsetzung für Hohenzollerndamm 27 festgesetzt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Leitungsrechte sowie nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen fest.

- Baunutzungsplan

Die Grundstücke Hohenzollerndamm 27 A und 28, 28 A liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-52. Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 und den für den Hohenzollerndamm am 28. April 1905 und für die Sächsische Straße am 25. November 1895 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien bildet hier einen übergeleiteten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB *). Im Baunutzungsplan sind diese Grundstücke als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 festgesetzt. Fünf Vollgeschosse mit einer maximalen GRZ von 0,3 und einer maximalen GFZ von 1,5 in geschlossener Bauweise sind hier zulässig.

2.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967) stellt

im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-190 nördlich der Pommerschen Straße Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, südlich der Pommerschen Straße „Wohnbaufläche W 1“ mit einer GFZ über 1,5 dar. Diese Dichtestufe ist charakteristisch für eine traditionelle Blockrandbebauung mit fünf und mehr Geschossen.

Die Entwicklung von Kerngebieten ist möglich, wenn die Flächen kleiner als 3 ha sind. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5.3 Stadtentwicklungspläne (StEP)

Der am 25. Juli 1995 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan „**Öffentliche Einrichtungen – Versorgung mit Schulen und Sportflächen**“ (StEP 1) enthält bezüglich der Oberschulen nur Aussagen für die Bezirke insgesamt, d.h. nicht auf kleinräumige Versorgungsbereiche. Demnach besteht im Bezirk Wilmersdorf bei den Oberschulen eine günstige Versorgungssituation (unter 1 Zug Defizit) zum Stichtag 31.12.1993; für den Innenstadtbereich von Wilmersdorf beträgt die Richtwerterfüllung für gedeckte Sportanlagen ca. 23 %, für ungedeckte Sportanlagen ca. 17 %.

Der **StEP 2 „Öffentliche Einrichtungen - Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen“** trifft für den Einzugsbereich des Bebauungsplanes für das Jahr 1993 folgende Aussagen:

- Kindertagesstätten:
Platzangebot 1993 in Kitas - bezogen auf die Versorgung von 70 % der 0- bis unter 9-jährigen Kinder = unter 100 Plätze Defizit
- Jugendfreizeitstätten:
Richtwerterfüllung = ca. 13 %
- Kinderspielplätze:
Versorgungsdefizit von ca. 51 % und Zuordnung zur Dringlichkeitsstufe 2 (zweitwichtigster Bereich zum Defizitabbau von 5 Stufen)

Der **StEP 2 „Öffentliche Einrichtungen - Versorgung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen“** trifft folgende Aussagen:

- Einrichtungen für Senioren:
unter 100 Plätze Defizit in stationären Einrichtungen und Seniorenwohnhäusern; 700 bis unter 1.000 Einheiten Defizit an seniorengerechtem Wohnraum
- kulturelle Einrichtungen:
Bei den Musikschulen ist der Orientierungswert von 12 Jahreswochenstunden mit ca. 15 Stunden erfüllt; bei den Bibliotheken wird der Bestand an Medieneinheiten mit 130 % Richtwerterfüllung festgestellt.

Die Einrichtungen des Kunstamtes sind auf einen Standort konzentriert und umfassen die „Kommunale Galerie“ mit Kindergalerie und Bildausleihe sowie das „Wilmersdorfer Museum“.

Der StEP 1 und StEP 2 mit **Arbeitsstand 1995** wurden nicht fortgeschrieben.

Der **StEP „Wohnen“ (Stand 1990)** gibt für den Bezirk Wilmersdorf ein Wohnungsbaupotential von 8.894 Wohneinheiten (WE) an. Von diesen liegen 1.935 WE im statistischen Gebiet 43, in dessen Bereich sich der Bebauungsplan IX-190 befindet. Unter der Rubrik „Potentialrahmen Wohnungsneubau für Berlin (West)“ werden im Wilmersdorfer Block 626 Wohnungsbaupotentiale im Wohnungsneubau durch Baulückenschließung mit über 100 WE dargestellt.

Der **StEP „Wohnen“ (Stand 2000)** führt den Standort Emser Straße nicht mehr als Potentialfläche auf, sondern stuft den Bereich südlich der Pommerschen Straße als hochwertige Lage ein. Hier sollen kleinteilige Vorhaben der Innenentwicklung mobilisiert werden. Dabei soll die Sicherung von stadträumlichen Qualitäten und die Entwicklung hochwertiger Bautypologien im Vordergrund stehen.

Der **StEP 3 „Gewerbe“ (Stand 1989)** übernimmt die Darstellung eines Kerngebietes auf dem Teilblock zwischen Hohenzollerndamm, Sächsische Straße und einer Linie in Verlängerung der Pommerschen Straße aus dem FNP 1984.

Der **StEP „Gewerbe“ (Stand 2000)** beinhaltet, wie auch der Stadtentwicklungsplan **Zentren/Einzelhandel**, keine spezifischen Aussagen mehr für den Bereich Emser Platz.

Der **StEP Verkehr** stellt den Hohenzollerndamm sowohl im Bestand (2002) als auch in der Planung (2015) als übergeordnete Straße der Stufe II („übergeordnete Straßenverbindung“) dar. Der Planbereich ist Parkraumbewirtschaftungsgebiet. Das Entlastungskonzept Innenstadt sieht außerdem vor, dass der Bereich vom großräumigen Durchgangsverkehr entlastet werden soll.

2.5.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor. Der aktuelle BEP-Entwurf des Stadtplanungsamtes ist jedoch weit fortgeschritten, so dass die formelle Verfahrenseinleitung demnächst bevorsteht.

Das Nutzungskonzept (Stand Juni 2004) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-190 bis auf die dreieckige Grundstücksfläche Sächsische Straße 46 (=Kerngebiet) eine Wohnbaufläche W1 vor. Diese Darstellungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-190.

2.5.5 Standortkarten und -listen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nach Bestand und Planung

Entsprechend einem Senatsbeschluss vom 14. Dezember 1993 sind im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz auf der Grundlage der nachrichtlichen Übermittlung durch die Bezirksämter Standortkarten und -listen für soziale Infrastruktureinrichtungen erstellt worden (Stichtag 31.12.1993).

Die Standortliste "Schulen" enthält die in der Emser Straße vorhandene Johann-Peter-Hebel-Grundschule. Die 1. Oberschule (Gesamtschule) ist in ihrem Ausweichstandort Pfalzburger Straße 23 aufgeführt. Unter der Rubrik "Planung" ist der Neubau dieser Gesamtschule auf dem Grundstück Emser Straße 51-52 benannt (entsprechend dieser Planung ist sie hier mittlerweile als Robert-Jungk-Oberschule entstanden).

In der Standortliste "Kindertagesstätten" ist als abgestimmte Planung der neue Standort Emser Straße 48/49 / Ecke Düsseldorfer Straße 62/64 aufgeführt.

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 20. Februar 1996 die in den Standortlisten aufgeführten bestehenden sowie die abgestimmten geplanten Standorte bis zum Vorliegen einer beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung als bindende Planungsgrundlagen im Sinne von § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) *) beschlossen, die in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

2.5.6 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Bebauungsplanbereich wie folgt zugeordnet:

Naturhaushalt/Umweltschutz:

Der Plan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Luftreinhaltung aus und ordnet ihn als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung ein. Als Maßnahmen werden u.a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenversickerung sowie Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt.

Erholung und Freiraumnutzung:

Der Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ ordnet dem Geltungsbereich ein Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe III (dritt-höchste von 4 Stufen) zur Verbesserung der Freiraumversorgung in öffentlichen/halböffentlichen und privaten Bereichen zu.

Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutz:

In diesen Plänen wird das Gebiet als Innenstadtbereich mit dem Entwicklungsziel der Straßenraumbegrünung, Platz- und Vorgartengestaltung, Dach- und Hofbegrünung gekennzeichnet. Der Emser Platz soll als Stadtplatz mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung wiederhergestellt und aufgewertet werden.

2.5.7 Baulasten

Durch Eintragung vom 10. Juni 1997 ist eine aktenmäßig festgelegte Teilfläche des Grundstückes Emser Straße 53 (jetzt Emser Platz 5, 5 A – 5 F) als Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge zugunsten des Grundstückes Sächsische Straße 48 - 49 (jetzt Sächsische Straße 47 - 49) belastet.

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hatte im Jahre 1990 das Architekturbüro Feddersen, von Herder und Partner beauftragt, eine städtebauliche und architektonische Studie für den Bereich Hohenzollerndamm, Sächsische Straße und Emser Straße für eine Wohnbebauung mit Dienstleistungsanteil zu erarbeiten, die zu Beginn des Jahres 1991 vorlag (siehe Punkt I.1).

Die Planungsüberlegungen im Bereich des Blockes Hohenzollerndamm/Emser Straße/Sächsische Straße erstreckten sich nicht nur auf den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-190, sondern auch auf den angrenzenden Schulstandort.

Ende 1991 schrieb die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen einen offenen Bauwettbewerb (einstufiger Realisierungswettbewerb) für den nördlich angrenzenden Bereich „Neubau des Bildungszentrums Emser Straße“ aus, bei dem 67 Arbeiten eingereicht wurden. Der Entwurf der Architekten Almut Geier, Enno Maass und Alfred Nieuwenhuizen wurde in der Sitzung des Preisgerichtes am 26. März 1992 mit dem 1. Preis ausgezeichnet und mit der Weiterbearbeitung beauftragt.

Zur Konkretisierung der Vorstellungen aus der städtebaulichen Studie der Architekten Feddersen, von Herder und Partner für den gesamten Einflussbereich am Emser Platz aus dem Jahre 1991 wurde Ende 1993 von der Berliner Landesentwicklungsgesellschaft (BLEG) ein „Beschränkter Realisierungswettbewerb“ für die ca. 7.500 m² große Fläche innerhalb des Bebauungsplanbereiches IX-190 (Parkplatzgrundstück) durchgeführt. Entsprechend dem Gesellschaftsauftrag der BLEG war ihr die Entwicklung des oben genannten Areals vom Land Berlin übertragen worden.

Ziel des Wettbewerbes war es, den Stadtraum, insbesondere den Emser Platz baulich neu zu fassen, die privaten und öffentlichen Flächen gestalterisch zu verbessern und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

In der Wettbewerbsausschreibung wurden die Rahmenbedingungen definiert, die in der Bearbeitung zu berücksichtigen waren, wie

- die Auseinandersetzung mit der vorhandenen und geplanten stadträumlichen Situation (Lage am Emser Platz, dem verkehrlich stark belasteten Hohenzollerndamm, dem neu geplanten Schulstandort im nördlich angrenzenden Teil des Blockes und der bereits vorhandenen Bebauung im Gebiet selbst und angrenzend daran)
- Nutzungsvorgaben, insbesondere für Wohnungen
- verkehrliche Funktionen und Erschließungsanforderungen
- Beachtung ökologischer Belange, insbesondere Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
- Freihaltung der Achse der Pommerschen Straße.

Den ersten Preis unter den vom Auslober aufgeführten sechs Architekten erhielt Stefan Scholz. Dieses Wettbewerbsergebnis bildete fortan die Grundlage für die weitere Bebauungsplanbearbeitung und die überregionale Investitionsausschrei-

bung für das ca. 4.454 m² große Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebietes, die die BLEG im Juni 1994 veranlasste.

Nach einer Auswertung der elf eingegangenen Angebote durch die BLEG im Einvernehmen mit der Abt. IV der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen und dem Bezirk Wilmersdorf erhielt zunächst ein Wohnbauunternehmen mit Stammsitz in München eine Kaufoption, die jedoch im August 1995 zurückgegeben wurde.

Erst im Dezember 1996 konnte das Grundstücksamt Wilmersdorf mit einem neuen Interessenten einen Kaufvertrag abschließen. Verwirklicht werden sollte nunmehr ein Wohnstift mit 114 Wohneinheiten und einem auch öffentlich zugänglichen Gastronomiebetrieb. Nutzungs- und funktionsbedingte Baukörperanpassungen nach Planungen des Architekten Juschkus wurden im Folgenden in den Bebauungsplan IX-190 übernommen.

Für zwei weitere Grundstücke im Plangeltungsbereich wurden in der Zwischenzeit bauliche Veränderungen vorbereitet:

- Sächsische Straße 47-49

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung des Realisierungswettbewerbes bestand die Vorstellung, dass die Wohnbauflächen nördlich der ehemaligen Pommerschen Straße als ein gemeinsames Projekt ausgeführt werden sollten. Nach dem Rückzug des Investors im Jahr 1995 sollte nun der Teil auf dem Grundstück Sächsische Straße 47 – 49 im Anschluss an das Grundstück Emser Platz 5, 5 A – 5 F nicht mehr als gemeinsames Vorhaben mit dem Grundstücksteil - Emser Platz 5, 5 A – 5 F, sondern als selbstständige Baueinheit realisiert werden. In Übereinstimmung mit den künftigen Bebauungsplanfestsetzungen konnte am 18. Juni 1996 eine Baugenehmigung in Anwendung des § 33 BauGB zur Errichtung eines Wohngebäudes erteilt werden. Auf dem Grundstücksteil in der ehemaligen Pommerschen Straße entstand in der Folge im Anschluss an das bestehende Gebäude ein siebengeschossiger Zwischenbau zum Grundstück Emser Platz 5, 5 A – 5 F.

- Hohenzollerndamm 28, 28 A

Der Eigentümer des Grundstückes Hohenzollerndamm 28, 28 A beabsichtigte die Errichtung einer privat betriebenen Klinik für plastische Chirurgie. Im Eckbereich der Sächsischen Straße mit dem Hohenzollerndamm sollte ein 7-geschossiges Gebäude das mit Dachaufbau und im Grundriss zu verändernde vorhandene Gebäude ergänzen.

Nachdem das Baugrundstück durch Veräußerung einer Teilfläche (Flurstück 425 zur Vereinigung mit dem Grundstück Sächsische Straße 46 neu definiert und eine Konkretisierung der Eckausbildung vorgenommen worden war, wurde die Baugenehmigung nach Bestätigung der Planreife im Sinne von § 33 BauGB für den Neubauteil am 2. Juli 1996 erteilt.

2 Intention der Planung

Der Bebauungsplan IX-190 verfolgt folgende Ziele:

- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes aus dem Gutachten Feddersen, von Herden & Partner bzw. aus dem Realisierungswettbewerb (Preisträger Stefan Scholz).
- Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Wohnstandortes im südlichen Bereich des Blockes 626 (Baublock zwischen Emser Straße / Hohenzollerndamm / Sächsische Straße / Düsseldorfer Straße).
- Schaffung eines Kerngebietsgrundstückes am Rande des Verwaltungszentrums Fehrbelliner Platz, auf dem südlichen Teil der damaligen Stellplatzfläche Emser Straße 53, an der Sächsischen Straße.
- Wiederherstellung der stadträumlichen Achse der Pommerschen Straße bis zur Sächsischen Straße.
- Absicherung von Aufstockungsmöglichkeiten und Ergänzungsbauten auf den Wohnbaugrundstücken am Hohenzollerndamm und an der Sächsischen Straße.
- Sicherung von Geh- und Leitungsrechten im nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Abschnitt der Pommerschen Straße.
- Erhaltung der größtmöglichen Zahl an Bäumen auf dem Parkplatz im Rahmen seiner Bebaubarkeit.

3 Wesentlicher Planinhalt

Die genannten Zielsetzungen sollen durch folgende Festsetzungen erreicht werden:

- Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) *) im südlichen Teil des ehemaligen Blockes 626.
- Festsetzung eines „Kerngebietes“ gemäß § 7 BauNVO auf einer dreieckig geschnittenen Fläche, die an die Sächsische Straße grenzt.
- Festsetzung von Lage und Höhe der Baukörper mittels Baugrenzen und Bestimmung der maximalen Zahl zulässiger Vollgeschosse bzw. der Gebäudeoberkanten. Ausrichtung der Gebäudekonturen auf den Baumbestand .
- Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten im nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Abschnitt der Pommerschen Straße.
- Festsetzung der Erhaltung von Bäumen bzw. deren Nachpflanzung in dem Abschnitt der Pommerschen Straße, der nicht für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmt werden soll, um den stadtraumprägenden Charakter einer Allee zu bewahren.

- Festsetzung je einer Tiefgarage für die Bewohner der Grundstücke Sächsische Straße 46 - 49 und Emser Platz 5, 5 A-5 F.

Der Bebauungsplan IX-190 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erstellt.

4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Verbesserung der Nutzung der Flächenressourcen durch eine verdichtete Bebauung mit klaren Blockstrukturen entsprechend der stadträumlichen Bedeutung und Lagegunst sowie die Neuordnung der stadträumlichen Situation in Anlehnung an den historischen Straßenverlauf der Pommerschen Straße und des Emser Platzes basieren auf dem im Flächennutzungsplan postulierten Vorrang der Entwicklung der "inneren Peripherie" im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB.

Der Umwandlung einer ebenerdigen Stellplatzanlage in Baugrundstücke liegt die grundsätzliche Abwägung zugrunde, dass einer baulichen Nutzung an dieser Stelle generell der Vorrang gegenüber einem Angebot an Parkständen eingeräumt wird (siehe Punkt IV der Begründung) und in diesem Zusammenhang der Verlust eines Teiles des damals vorhandenen Vegetationsbestandes in Kauf genommen wird.

Diese Grundsatzentscheidung steht im Einklang mit allen übergeordneten Planungen des Landes Berlin einschließlich des Entwicklungsrahmen gemäß RL-FNP vom 12. Oktober 1995.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung weicht zwar teilweise von seinen Darstellungen ab. Es handelt sich dabei aber um Flächen, die deutlich kleiner als 3 Hektar sind, so dass diese Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Geprägt von der historischen Grundstücksverwertung und den stadtplanerischen Leitvorstellungen soll dieser Bezirksteil auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen. Mit Ausnahme der ca. 3.070 m² großen Dreiecksfläche des Kerngebietes an der Sächsischen Straße werden daher die übrigen Baugrundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Da der Bebauungsplan sicherstellen muss, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können, sah er bei Durchführung der Verfahrensschritte eine Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schalldämmmaße) vor. Sowohl die Wohn- als auch die gewerbliche Nutzung sollten hierdurch vor dem Verkehrslärm

geschützt werden. Da diese inhaltlichen Anforderungen mittlerweile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte im Jahre 1997 sichergestellt werden, ist eine Regelung im Bebauungsplan entbehrlich und nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.1.1.1 Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (textliche Festsetzung Nr.1)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden im Allgemeinen Wohngebiet die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen generell ausgeschlossen. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Die Struktur des Gebietes als hochwertiger Wohnstandort soll durch die von den genannten Nutzungen potentiell ausgehenden Störungen (insbesondere verkehrliche Erschließungsproblematik) nicht gefährdet werden. Dies gilt sowohl für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes als vor allem auch für Tankstellen, die den Ziel- und Quellverkehr erhöhen und wegen der zu erwartenden Immissionsbelastungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen werden. Zudem ist der Ausschluss von Tankstellen dadurch begründet, dass die Errichtung einer Tankstelle den angestrebten städtebaulichen Gestaltungsanforderungen (bauliche Fassung der Blockkanten und des Emser Platzes) zuwiderlaufen würde.

Für den Anbau von Kulturpflanzen in Gartenbaubetrieben sind die Grundstücke nicht geeignet.

Im Einzelfall können weiterhin sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

4.1.2 Kerngebiet

Das Kerngebiet ist als Erweiterung für das Verwaltungszentrum am Fehrbelliner Platz in dessen direkter Nachbarschaft konzipiert. Dies entspricht auch dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes. Das ca. 3.070 m² große Grundstück wird – seiner Zuordnung zum Fehrbelliner Platz entsprechend – von der Sächsischen Straße aus erschlossen. Die klare Trennung zwischen Wohnnutzung und reinem Verwaltungsstandort kommt auch darin zum Ausdruck, dass in diesem Kerngebiet auf die Festsetzung eines – sonst im Bezirk üblichen – Wohnanteiles verzichtet wird.

4.1.2.1 Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Kerngebiet (textliche Festsetzung Nr.2)

Der durch die textliche Festsetzung Nr. 2 vorgenommene Ausschluss der nach § 7 Abs. 2 BauNVO sonst allgemein zulässigen Tankstellen, die im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen betrieben werden, sowie der Ausschluss sonstiger Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist, wie unter 4.1.1.1 dargelegt, aus städtebaulichen Gründen und Belangen des Immissionsschutzes erforderlich. Auch soll in die Sächsische Straße kein zusätzlicher Verkehr gezogen werden, da das Kerngebiet von Wohnnutzung umgeben ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Baukörperausweisung

Bei sämtlichen im Plangeltungsbereich liegenden Grundstücken wird das zulässige Nutzungsmaß durch eine Baukörpereinzelfestsetzung bestimmt; d.h. sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Kerngebiet werden grundstücksbezogen die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt, und zwar in Verbindung mit Eintragungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. durch Festsetzung einer auf NN bezogenen Gebäudeoberkante. Die Festsetzungen orientieren sich am Ergebnis der städtebaulichen Studie und des Realisierungswettbewerbes (siehe Abschnitt II.1).

Die Fläche für den künftigen Baukörper wird allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die GFZ ist damit rechnerisch ermittelbar.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandflächenregelungen in der BauOBln. Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung.

4.2.2 Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO

Durch die Baukörpereinzelfestsetzung werden für das Grundstück Emser Platz 5, 5 A – 5 F ca. 8.800 m² Geschossfläche im Allgemeinen Wohngebiet und für das Grundstück Sächsische Straße 46 ca. 7.100 m² Geschossfläche im Kerngebiet planungsrechtlich ermöglicht.

Die sich rechnerisch ergebenden GRZ- bzw. GFZ-Werte (ca. 0,4 bzw. ca. 2,4 im Kerngebiet und 0,4 bzw. 2,2 bei den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme des Grundstückes Hohenzollerndamm 28, 28 A) liegen bis auf den GFZ-Wert im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Bei dem Grundstück Hohenzollerndamm 28, 28 A liegt die ermittelte GRZ bei 0,5 und die ermittelte GFZ bei 3,3.

Die Überschreitung der Nutzungsmaße ist nach § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn der Bebauungsplanbereich in einem Gebiet liegt, das am 1. August 1962 überwiegend bebaut war. Dies ist hier der Fall. Die Überschreitung ist aus den besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine in Anlehnung an das historische Stadtbild geschlossene Blockstruktur mit den in Berlin traditionellen Gebäudehöhen realisieren zu können und um die Tiefgaragen im notwendigen Umfang anlegen zu können.

Das Überschreiten des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die maximale Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstückes geboten.
- Die sehr gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz – in wenigen Minuten ist der Umsteigebahnhof Fehrbelliner Platz mit zwei U-Bahnlinien sowie mehreren Buslinien zu erreichen – sowie das ausgebaute Straßennetz ermöglichen eine der Baudichte und Nutzung angemessene Erschließung. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.
- Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.
- Der deshalb ermöglichte weitgehende Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und die Bindungen zum Anpflanzen lassen zusammenhängende Freiflächen entstehen und damit eine hofseitig ungestörte Situation, die qualitativ gärtnerisch gestaltet werden kann und die die Belastungen, die von der Straße ausgehen, kompensieren.
- Die Freihaltung der Pommerschen Straße von Bebauung und öffentlichem Kfz-Verkehr schafft einen neuen innerstädtischen Erholungsraum, der durch Sicherung eines großen Teiles des vorhandenen Baumbestandes zugleich dazu beiträgt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.
Für die Vorgärten ist ebenfalls eine gärtnerische Gestaltung wie bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, die sich positiv auf das Stadtbild auswirkt.
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung ist durch die Anordnung der Baukörper gesichert.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Nutzungsmaßüberschreitung nicht entgegen.

4.2.3 Gebäudetiefen/ überbaubare Grundstücksflächen

Zentrales Planungsziel bei der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Freihaltung der Pommerschen Straße von Bebauung, die nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan IX-52) durch eine mehrgeschossige Parkgarage überbaut werden konnte. Die durch den Bebauungsplan IX-190 ermöglichte Baustruktur soll wieder den historischen Straßenverlauf aufnehmen. Da die Pommersche Straße jedoch nicht mehr eine verkehrliche Nutzung für Kfz-Fahrzeuge erhalten soll, wird die Fläche den Baugebieten zugeordnet.

Entlang der Südseite der Pommerschen Straße wurden die Baugrenzen auf Anregung einiger Bürger in südlicher Richtung verschoben, um den Baumbestand der Allee zu schonen. Die Abwägung erfolgte hier zugunsten der Naturschutzbelange.

Die Regeltiefe für die Gebäude beträgt 13,0 m. Eine Bebauungstiefe von maximal 13,0 m ist geeignet, um Wohnnutzungen wie auch gewerbliche Nutzungen unterzubringen, und gewährleistet eine ausreichende Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zur Anpassung an die Entwurfsplanungen für das Grundstück Emser Platz 5, 5 A –5 F aus nutzungs- und funktionsbedingten Gründen wurden die Baugrenzen im Verfahren für die Errichtung von drei außenliegenden Treppenhäusern geändert.

Bei der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Sächsische Straße 47-49 und Hohenzollerndamm 27, 27 A, 28, 28 A erfolgt eine Festsetzung der Baugrenzen in Anlehnung an den Bestand. Für eine Teilfläche des Grundstückes Hohen-

zollerndamm 28, 28 A und Hohenzollerndamm 27 wird ergänzend die Bebauung der Ecksituation Hohenzollerndamm/Sächsische Straße bzw. Hohenzollerndamm/„Pommersche Straße“ gemäß dem Konzept von Feddersen, von Herder und Partner ermöglicht. Um die städtebaulich prägnante Ecke Hohenzollerndamm/Sächsische Straße ohne Abschrägung ausbilden zu können, ermöglicht der Bebauungsplan darüber hinaus die Überbauung des öffentlichen Straßenlandes oberhalb des zweiten bis einschließlich siebtem Vollgeschoss (siehe Nebenzeichnung 1). Die verkehrlichen Belange – Sichtflächen – bleiben dabei gewahrt.

Im Kerngebiet deutet der dreieckige Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche auf einen besonderen Gebäudetypus hin, der von üblichen Bautiefen abweicht.

4.2.3.1 Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen (textliche Festsetzung Nr. 7)

Für bauliche Anlagen in der Sächsischen Straße ermöglicht die textliche Festsetzung Nr. 7, dass im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen um 1,5 m gegenüber der festgesetzten Baugrenze für Erker, Wintergärten oder zur architektonischen Gliederung ab dem 2. Vollgeschoss zugelassen werden kann.

Die Festsetzung ermöglicht einen Spielraum in der architektonischen Gestaltung und der Nutzung, da beispielsweise Balkone einen wichtigen Verknüpfungspunkt von öffentlichen und privaten Räumen spielen können.

Durch die Ausnahmeregelung ist eine Steuerungsmöglichkeit im Baugenehmigungsverfahren gegeben.

4.2.4 Höhenfestsetzungen , Anzahl der Vollgeschosse und Dachausbildung

In den Baugebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen in der Regel mit sieben Vollgeschossen festgesetzt. Dabei lehnt sich die Höhenentwicklung an die traditionelle „Berliner Bauweise“ an, die in der Altbebauung 5 Vollgeschosse zuließ, deren Traufhöhe bei 21,0 m bis 22,0 m liegt und heute die Errichtung von sieben Vollgeschosse ermöglicht.

Auf dem Grundstück Sächsische Straße 47-49 sind für den bestehenden Gebäudeteil abweichend nur fünf Vollgeschosse – entsprechend dem Bestand – zulässig.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind auch im Hinblick auf die Bauschutzbereiche zu den Berliner Flughäfen und deren Navigationsanlagen unschädlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-190 befindet sich außerhalb der Zonen mit Gebäudehöhenbeschränkungen.

4.2.4.1 Oberkanten und Technikgeschoss (textliche Festsetzung Nr. 8)

Am Hohenzollerndamm erfolgt die Festsetzung der Höhen durch eine einheitliche Oberkante über NN für alle Gebäude, da die Höhe der Geschosse variieren kann und an dieser Stelle des Hohenzollerndammes eine durchgängige Gestaltung gewünscht war. Der Bezugspunkt ist die Straßenmitte der Gieselerstraße/Hohenzollerndamm mit 36,40 m über NN, so dass sich bei der festgesetzten Oberkante von 59,0 m über NN eine reale Höhe von 22,60 m als zulässige Höhe ergibt. Die Angabe der Höhenfestsetzung erfolgt seit dem 01.01.2000

zwar nicht mehr mit einer Angabe über NN, sondern mit dem Höhenbezugssystem NHN, das in Berlin eine Abweichung bis zu 15 cm gegenüber einer Festsetzung über NN zur Folge haben kann. Die Festsetzung wird jedoch nicht an das neue Bezugssystem angepasst, da auch die Planreifen auf der Basis des Bezugssystems NN erteilt wurden.

Darüber hinaus regelt die textliche Festsetzung einen Spezialfall der Höhenentwicklung. Die Unterbringung einer Einrichtung für gesundheitliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet erfordert technische Einrichtungen, die für ein normales Wohnhaus nicht erforderlich sind. Es wird deshalb in einem genau definierten Rahmen (nur 2,8 m Höhe, Rücksprung von 2,8 m hinter die Fassade zu den Straßen und nicht mehr als 130 m² Größe) die Möglichkeit eröffnet, ein weiteres Geschoss für die Unterbringung technischer Anlagen zu errichten.

4.2.4.2 Dachaufbauten

(textliche Festsetzung Nr. 9)

Da bei Gebäuden mit sieben Geschossen Aufzugsanlagen erforderlich sind und diese Anlagen technische Aufbauten benötigen, wird für diese sowie für Treppenträume eine weitere Überschreitung der jeweiligen Höhenfestsetzungen um bis zu 2,5 m ermöglicht. Die Ausnahme gilt für alle Gebäude im Geltungsbereich.

4.2.5 Unterbaubarkeit der Grundstücke (Tiefgaragen einschließlich Abluftregelung)

(zeichnerische Festsetzung textliche Festsetzung Nr. 5)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden auf den Grundstücken Sächsische Straße 47 – 49 und Emser Platz 5 , 5 A – 5 F jeweils Flächen definiert, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit eingeschossigen Tiefgaragen unterbaut werden dürfen. Bei einer Bauweise mit nur einem Tiefgeschoss bestehen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Grundwasser keine Bedenken. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse muss nach textlicher Festsetzung Nr. 5 die Tiefgaragenabluft über Dach abgeleitet werden, damit sich in den engen Hoflagen bei austauscharmen Wetterlagen keine Luftschadstoffe ansammeln können.

Die ursprüngliche konzipierte Gemeinschaftsanlage musste aufgegeben werden, nachdem die Errichtung der Gebäude nicht mehr in einem Zuge erfolgen konnte. Die Erschließung der Tiefgaragen hat von der Sächsischen Straße bzw. von der Emser Straße zu erfolgen.

Für das Grundstück Hohenzollerndamm 27 A erfolgte die Abwägung durch eine planerische Entscheidung gegen die Festsetzung einer Tiefgarage, da das Grundstück bereits ein sehr hohes Nutzungsmaß aufweist (Altbau) und die Hoffläche durch Begrünungsmaßnahmen aufgewertet werden soll.

4.3 Straßenverkehrsfläche und Erschließung

Der Bebauungsplan IX-190 ersetzt die durch die Fluchtlinienpläne am 25. November 1895 und 28. April 1905 festgesetzten Straßenfluchtlinien bzw. die am 29. August 1967 durch den Bebauungsplan IX-52 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien, und zwar ohne sie in der Lage zu verändern.

Auch wenn das Teilstück der ehemaligen Pommerschen Straße zwischen Sächsische Straße und Hohenzollerndamm weiterhin nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, liegen alle Baugrundstücke direkt an öffentlichen Verkehrsflächen und sind somit erschlossen.

4.3.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche (textliche Festsetzung Nr. 13)

Die textliche Festsetzung Nr. 13 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Durch die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Emser Straße und der Sächsischen Straße wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die ehemalige Pommersche Straße nicht als Erschließungsfläche dienen kann. Die Tiefgaragenzufahrten erfolgen von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Emser Straße und Sächsische Straße. Damit steht der ehemalige Straßenraum als Erholungsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung. Eine Notbefahrung (z.B. für Rettungsdienste und Feuerwehr) ist aber möglich.

4.3.3 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen (textliche Festsetzung Nr.3)

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen hat die Sicherung der Aufenthaltsqualität der Blockinnenbereiche zum Ziel. Die Belange des Verkehrs (Erschließung) werden nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan ausreichend große Tiefgaragen zur Unterbringung der Stellplätze vorsieht. Der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens noch erforderliche Stellplatznachweis gemäß § 48 Bauordnung für Berlin (BauOBln) *) konnte so erfolgen.

Da es sich bei dem Hohenzollerndamm um einen verkehrlich stark vorbelasteten Bereich handelt und eine zusätzliche Bebauung zu einer weiteren Belastung führt, müssen die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Blockinnenbereiche nicht durch zusätzliche Luft- und Lärmimmissionen belastet werden und die Wohngebäude eine ruhige, vom Verkehr abgewandte Seite erhalten können.

Auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 28, 28 A ist ein ebenerdiger Stellplatz zulässig, der in seiner Position auf dem Grundstück genau festgelegt wurde.

4.3.4 Geh- und Leitungsrechte (textliche Festsetzung Nr. 12)

Die Pommersche Straße war ursprünglich als öffentliche Straße hergestellt worden, in der - vorrangig im südlichen Gehwegbereich - diverse Medien zur technischen Erschließung der vormals angrenzenden Bebauung verlegt worden waren. Die Straße ist mit Festsetzung des Bebauungsplanes IX-52 keine öffentliche Straßenverkehrsfläche mehr. Im Bebauungsplan IX-190 wird sie als private Bauflächen (Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die Leitungen sollen in ihrer vorhandenen Lage erhalten und zukünftig genutzt werden. Es wurden folglich Leitungsrechte erforderlich, um den Bestand auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern. In die Definition der Fläche C D E F G H I K L C , die mit einem Leitungsrecht belastet wird, gingen die Anregungen der zuständigen Leitungsträger ein.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 werden gleichzeitig Gehrechte planungsrechtlich vorbereitet. Die mit einem Gehrecht zu belastende Fläche A B D C A zugunsten des Grundstückes Sächsische Straße 47-49 ging aus der Trägerbeteiligung hervor und ist zur Erschließung dieses Grundstückes erforderlich.

Das Gehrecht für die Allgemeinheit im Verlauf der Pommerschen Straße (Fläche C D E F G H I K L C) ist zum einen begründet aus dem „Gewohnheitsrecht“, das sich aus dem traditionellen Straßenverlauf und der damit verbundenen Fußwegeverbindung ergibt. Zum anderen ist es städtebaulich erforderlich, um den Emser Platz nicht funktional von der Achse Pommersche Straße abzuhängen und stattdessen in seiner Bedeutung als sechsseitige Platzanlage zu stärken.

4.4 Begrünungsmaßnahmen

4.4.1 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen (textliche Festsetzung Nr. 4)

Zwar schreibt § 8 BauO Bln schon vor, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, jedoch kann nach § 9 BauGB der Bebauungsplan quantitative und qualitative Festsetzungen treffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt in Verbindung mit den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen die Bepflanzung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bindung zum Anpflanzen erstreckt sich sowohl über das Kerngebiet als auch über das Allgemeine Wohngebiet. Ausgenommen sind lediglich die Flächen für einen Stellplatz auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 28 und eine Fläche im Verlauf der Fahrbahn der ehemaligen Pommerschen Straße. Ziel ist es, dass qualitativ gestaltetete und begrünte Blockinnenbereiche und Vorgärten im Verlauf der ehemaligen Pommerschen Straße entstehen. Dies haben nicht nur eine ökologische Funktion, sondern auch eine Bedeutung für die Verbesserung des Stadtbildes.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt auch, wenn unter diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Darüber hinaus regelt die textliche Festsetzung eine Mindestüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von 0,60 m, die für eine hochwertige Bepflanzung erforderlich, aber auch ausreichend ist, um regenarme Perioden zu überdauern, sowie die Höhenlage, um einen funktionalen und gestalterischen Anschluss an das

Straßenland zu sichern und eine mit Anschluss an die Nachbargrundstücke homogene Gestaltung der Blockinnenbereichsflächen zu gewährleisten.

Schließlich sichert der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen, dass eine zusammenhängende Freifläche entstehen kann, die nicht z. B. durch Garagen in ihrer Gestaltung beeinträchtigt und die insbesondere nicht durch an- und abfahrende Pkw belastet und gestört wird.

4.4.2 Einzelbaumfestsetzung

Mit der Festsetzung von fünfzehn Einzelbäumen zum Erhalt und sieben Bäumen zum Anpflanzen wird der alleeartige Charakter der Pommerschen Straße erhalten bzw. wiederhergestellt. Die Festsetzung dient sowohl der Vermeidung von Eingriffen im Sinne des § 1a BauGB, als auch deren Kompensation. Mit Rücksicht auf den Baumbestand waren - in Abwägung zugunsten umweltschützender Belange - die Baugrenzen so verschoben worden, dass rund zehn „Alleebäume“ mehr erhalten werden konnten, als ursprünglich geplant.

4.4.3 Dachbegrünung

(textliche Festsetzung Nr. 6)

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 in Verbindung mit den in der Planzeichnung als Gründach gekennzeichneten Flächen (GD) sind Dachflächen zu begrünen. Eine Begrünung ist dann am besten und kostengünstigsten zu realisieren, wenn das Dach als flach geneigtes Dach (beispielsweise mit einer Neigung von weniger als 10°) ausgebildet ist. Soll ein stärker geneigtes Dach realisiert werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, die eine Dachbegrünung ermöglichen, auch wenn dies einen technischen oder finanziellen Mehraufwand nach sich zieht. Die Entscheidung liegt im Ermessen des Bauherren. Die festgesetzten Oberkanten sind auch bei einem stärker geneigten Dach einzuhalten.

Die planungsrechtliche Sicherung von Dachbegrünung ermöglicht folgende ausgleichende Wirkungen:

Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich eine Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichströmungen. Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft geht sie in die in die Bewertung ein.

4.5 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

(textliche Festsetzung Nr. 10)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes. Hier ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung.

Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkon-

zentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z. B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 18 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

Aus der geplanten hohen baulichen Dichte wird zwangsläufig eine entsprechend hohe Emissionsdichte folgen, wenn die Gebäudebeheizung und Klimatisierung auf der Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgt. Dies steht der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Daher wird durch die Festsetzung nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeloxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

4.6 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften (textliche Festsetzung Nr. 14)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 14 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan IX-190 unterliegt nicht den seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist (§ 245c Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan bereitet weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vor noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Gebieten im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

Eingriff in Natur und Landschaft

Nach dem seit dem 1. Mai 1993 geltenden § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) *) muss die Gemeinde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit über die Kompensation etwaiger Eingriffe abschließend entscheiden.

Von der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 2 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Demzufolge ist hier § 1a BauGB für die abschließende Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Reale Ausgangslage:

Die tatsächliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellte sich zu Einleitung des Verfahrens wie folgt dar:

Die Grundstücke Sächsische Straße 47-49 und Hohenzollerndamm 27 und 28, 28 A waren mit Wohngebäuden bebaut.

Die Grundstücke Emser Platz 5, 5 A – 5 F und Sächsische Straße 46 waren – bedingt durch die damalige Nutzung als Stellplatz – überwiegend durch Betonverbundpflaster versiegelt. Die damals regelmäßig stehenden Baumreihen hatten Baumscheiben, die neben der straßenbegleitenden Eingrünung die einzigen Versickerungsflächen für Niederschlag darstellten.

Auf dem Parkplatzgelände befanden sich ca. 75 Bäume, auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 28, 28 A waren es 12.

Das Gelände der Grundstücke im Plangeltungsbereich war als eben zu betrachten; es lag zwischen 35,0 m und 37,0 m über NN.

Planungsrechtliche Ausgangslage:

Nach § 1a Abs. 3 BauGB besteht keine Verpflichtung zum Ausgleich eines Eingriffs, wenn dieser bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Diese Einschränkung des Ausgleichserfordernisses bedeutet jedoch keine Aufhebung des Vermeidungsgebots. Daher müssen Eingriffe, die aufgrund eines Bebauungsplans zu erwarten sind, bewertet und Möglichkeiten ihrer Vermeidung gesucht werden. Im Gebiet schränkt folgender rechtlicher Sachverhalt das Ausgleichserfordernis ein:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-190 ist mit Ausnahme der Grundstücke Hohenzollerndamm 27 A und 28, 28 A Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplanes IX-52, dessen Festsetzungen im Abschnitt I. 2.5.1 der Begründung wiedergegeben wurden. Für das Gros der hier zu betrachtenden Teilfläche des Bebauungsplanes IX-52 sah dieser eine optional mehrgeschossige Stellplatzanlage vor und damit eine vollflächige Versiegelung. Dies gilt nicht für das Flurstück 402 und das Grundstück Hohenzollerndamm 27 außerhalb der überbaubaren Grund-

stücksfläche, wo der Bebauungsplan nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festsetzt. Auf dem Grundstück Sächsische Straße 47-49 wird dies ebenfalls in einem Streifen – außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,3 – vorgenommen.

Hier werden durch den Bebauungsplan IX-190 planungsrechtlich Eingriffe in den Boden vorbereitet.

Die Zulässigkeit der Nutzung richtet sich bei den Grundstücken Hohenzollerndamm 27 A und 28, 28 A nach dem Baunutzungsplan von Berlin in Verbindung mit den für den Hohenzollerndamm am 28. April 1905 und für die Sächsische Straße am 25. November 1895 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, der als übergeleiteter Bebauungsplan Rechtskraft besitzt. Der Baunutzungsplan von Berlin setzt diese Grundstücke als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 fest. Fünf Vollgeschosse mit einer maximalen GRZ von 0,3 und einer maximalen GFZ von 1,5 in geschlossener Bauweise sind hier zulässig. Während demnach für das Grundstück Hohenzollerndamm 27 A kein Eingriff vorliegt wird auf dem benachbarten Grundstück die zulässige GRZ von 0,3 auf 0,5 erhöht und somit ein Eingriff ermöglicht.

Zur Vermeidung eines Eingriffs in den nach Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand wurden die Baugrenzen entlang der Südseite der Pommerschen Straße in einer Weise verschoben, dass acht vorhandene Alleebäume erhalten werden konnten.

Durch die Begrenzung der Tiefgaragen auf nur ein Geschoss wird ein Eingriff in das Grundwasser vermieden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Dies erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durch folgende Maßnahmen:

- Im Kerngebiet wird die nach heutiger BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 1,0 nicht ausgeschöpft. Es verbleiben unversiegelte Bereiche mit direktem Bodenanschluss und somit mit Anschluss an das Grundwasser.
- Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird eine Dachbegrünung verbindlich geregelt. Die hierdurch erzielten ausgleichenden Wirkungen sind unter Abschnitt II. 4.4.3 beschrieben.
- Sämtliche nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet sind mit Ausnahme einer Fläche für einen Stellplatz auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 28, 28 A und der Fläche im Verlauf der Fahrbahn der ehemaligen Pommerschen Straße mit einer Bindung zum Anpflanzen versehen. Bei darunter liegenden Tiefgaragen ist eine 0,6 m dicke Erdschicht aufzubringen. Die ausgleichenden Wirkungen erstrecken sich nicht nur auf die ökologischen positiven Folgen, sondern stellen auch einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes dar. Die gärtnerisch angelegten Flächen dienen der Erholung der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Der Erhalt vorhandener und die zusätzliche Anpflanzung von sieben Bäumen kann als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme gewertet werden. Laubbäume tragen, neben ihren ökologischen Qualitäten durch Erhöhung des Grün-

volumens und als Schattenspender auch zur Aufenthaltsqualität der Freiflächen bei. Die Baumallee ist zugleich ein Gestaltungsmittel und verbessert das Stadtbild.

- Der Ausschluss von luftverunreinigenden Brennstoffen wird als Minderungsmaßnahme im Hinblick auf die klimatische Situation gewertet.

3 Haushaltsmäßige Auswirkungen

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine

Während der Zeit der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens hat das Land Berlin durch Veräußerung der ca. 3.070 m² großen Kerngebietsbaufläche an der Sächsischen Straße und einer ca. 4.454 m² großen Teilfläche aus dem ehemaligen Grundstück Emser Straße 53 (Allgemeines Wohngebiet, neue Bezeichnung Emser Platz 5, 5 A – 5 F) hat das Land Berlin Einnahmen erzielt.

Für beide Teilflächen waren von den Erwerbern der BLEG anteilige Entwicklungskosten zu erstatten.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

IV Verfahren

1 Mitteilung an die Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen

Die Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht, den Bebauungsplan IX-190 aufzustellen erfolgte am 27.09.1991. Die Senatsverwaltung gab mit Schreiben vom 24.02.1992 ihre Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

2 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 116. Sitzung am 24. September 1991 mit der Vorlage Nr. 267 beschlossen, den Bebauungsplan IX-190 für die Grundstücke Sächsische Straße 48 - 49, Hohenzollerndamm 27, 27 A, 28 und Emser Straße 53 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Emser Straße 51-52 (Flurstück 402) im Bezirk Wilmersdorf aufzustellen.

Gleichzeitig wurde der Beschluss über Art und Weise der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ nach § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB sowie zu der parallel zur Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 AGBauGB stattfindenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefasst.

3 Information über den Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 27. September 1991 wurden die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen - Abt. II -, für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Abt. II - sowie für Verkehr und Betriebe - Abt. III - über den Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes unterrichtet.

4 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes IX-190 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 15. November 1991 auf Seite 2441 bekannt gegeben.

5 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 1318 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 16. Oktober 1991 über die Verfahrenseinleitung sowie über die anstehende Bürger- und Trägerbeteiligung informiert.

6 Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Hinweis auf die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 1. November 1991 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

1. Der Tagesspiegel
2. Berliner Morgenpost
3. Berliner Zeitung

veröffentlicht. Parallel dazu wurde die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ über den Landespressedienst (LPD) bekannt gemacht.

7 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

7.1 Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB fand in der Zeit vom **4. November 1991 bis 6. Dezember 1991** statt.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger in einer Ausstellung in den Räumen des Stadtplanungsamtes über die Ziele und Zwecke der Planung informieren. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung. Die Besucher wurden durch Hinweise innerhalb der Ausstellung auf Ansprechpartner des Stadtplanungsamtes hingewiesen.

Während der Auslegungsdauer machten zwischen 20 und 30 Bürger von dem Angebot Gebrauch, sich über die Planungsziele vertiefend zu informieren. Es gingen sieben schriftliche Stellungnahmen ein.

7.2 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Anregung:

Es wurde eine starke Einschränkung der bisherigen Lebensqualität für die Bewohner der Gebäude Hohenzollerndamm 27 und 28 geltend gemacht, da pro Etage zwei Fenster geschlossen und ein neues durchgebrochen werden müssten. Die damit einhergehenden Umbaumaßnahmen in den bestehenden Wohnungen brächten für die Mieter bzw. Wohnungseigentümer während der Bauphase Unannehmlichkeiten mit sich.

Prüfung:

Ein unverbauter Blick ist kein Indiz für Wohn- und Lebensqualität. Gemäß Urteil des VGH München vom 22.06.1990 stellt die Freihaltung der Aussicht im öffentlichen Baurecht in der Regel schon deshalb keinen Schutzgegenstand dar, weil es an der Schutzwürdigkeit dieses Belanges fehlt. Das OVG Berlin bestätigt in seinem Urteil vom 19.04.1991 diese Auffassung: die Aussicht gehört nicht zu den schützenswerten Belangen des Klägers.

Auch Umbaumaßnahmen am Gebäude können den Mietern zugemutet werden. Der Mieter seinerseits hat die Möglichkeit, während der Zeiten des Umbaues privatrechtlich gewisse Mietminderungsansprüche geltend zu machen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Ebenso wurde für die genannten Grundstücke die Befürchtung geäußert, dass sich die Belichtungssituation durch die Neubebauung unzumutbar verschlechtere.

Prüfung:

Die Bedenken konnten nicht geteilt werden, da die Größe der geplanten Höfe mit 18 x 27 m eine ausreichende Belichtung gewährleisten. Gleichzeitig wurde in die Abwägung eingestellt, dass die Pflanzbindung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu einer Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Es wurde gefordert, auf dem jetzigen Parkplatzgelände so viele Bäume wie möglich zu erhalten. Dazu regte ein Schreiber an, die Baugrenze an der Südseite der künftigen Pommerschen Straße um etwa drei Meter in Richtung Hohenzollerndamm zu verlegen, um sechs kräftig entwickelte Bäume, nämlich drei Platanen und drei Ahorn, die bei ihrer Pflanzung nicht auf die Flucht der Pommerschen Straße ausgerichtet wurden, zu erhalten.

Prüfung:

Es wurde eine Kartierung des Vegetationsbestandes im Wilmersdorfer Baublock 626 (Definition in Kapitel 1.2.1), die im Rahmen der Vorbereitungen für den städtebaulichen Wettbewerb „Emser Straße“ durch das Landschaftsplanungsbüro Becker/Giseke/Mohren/Richard erstellt und eine Sichtung von Infrarot-Luftaufnahmen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen aus der Befliegung am 04. August 1990 vorgenommen.

Nach Feststellung der Standorte der einzelnen Bäume wurden die Baugrenzen im südlichen Teil des ehemaligen Grundstückes Emser Straße 53 zum Vorteil zahlreicher Ahorne und Platanen verschoben. Durch das Verschieben der Baugrenzen können ca. zwei Drittel der Bäume auf dem Parkplatz erhalten bzw. ggf. aufgrund ihrer geringen Größe umgepflanzt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Entwurf des Bebauungsplanes IX – 190 wurde dahingehend geändert, dass durch eine Verschiebung der Baugrenzen für die beabsichtigte Bebauung auf dem südlichen Teil des Parkplatzes der größtmögliche Teil der dort stehenden Straßenbäume erhalten werden konnte. Der Vorgartenbereich verbreiterte sich damit um 2,0 m. Eine weitere Reduzierung des Versiegelungsgrades im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie eine weitere Erhöhung des Anteils der Bäume, die erhalten werden können, sollte dadurch erreicht werden, dass die ursprünglich auf mehreren Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets geplanten Tiefgaragen in einer Gemeinschaftstiefgarage zusammengefasst werden sollten. Im weiteren Verfahrensablauf wurde diese Festsetzung erneut überarbeitet.

Zusätzlich wurde die Erhaltung bzw. Nachpflanzung von Bäumen zur Stärkung des stadtraumprägenden Allee-Charakters in der Achse der einstigen Pommerschen Straße durch Festsetzung von Einzelbäumen festgesetzt.

Die Anregung ist somit in den Bebauungsplan-Entwurf (Reg.-Nr. 2062 B) aufgenommen worden.

Anregung:

Der Eigentümer des Hauses Hohenzollerndamm 27 A beabsichtigte unter seinem durch drei Seiten gefassten Hof eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen zu schaffen. Die Tiefgarage sollte den Höhensprung von 1,80 m zum angrenzenden Parkplatz der Senatsinnenverwaltung ausnutzen und mittels eines Fahrrechts über diesen erschlossen werden. Das Dach der Tiefgarage sollte intensiv begrünt werden.

Prüfung:

Der Anregung konnte nicht gefolgt werden, da das Grundstück bereits im hohen Maße überbaut war und die Hoffläche unversiegelt bleiben und begrünt werden sollte. Der Eigentümer sollte statt dessen an der Gemeinschaftstiefgarage partizipieren.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Ein Architekt skizzierte einen Alternativentwurf, da ihm das städtebauliche Konzept der Wiederherstellung des achteckigen Schmuckplatzes „Emser Platz“ hilflos und die Rekonstruktion einer nie vorhanden gewesenen Blockrandbebauung denkbar trostlos erschienen.

Prüfung:

Als Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren IX-190 hatte es zahlreiche Alternativentwürfe gegeben. Das gutachterlich beauftragte Architekturbüro Feddersen, von Herder und Partner stellte sieben unterschiedliche Varianten zur Stellung der Gebäude am Emser Platz auf. Unter diesen hat sich die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin mehrheitlich für die „Variante B“ ausgesprochen und ihren Willen u. a. über die BVV Drucksache Nr. 1274 kund getan. Damit ist die Umsetzung der genannten Variante über den Bebauungsplan IX-190 demokratisch legitimiert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

8 Änderungen im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

- Nach Abschluss des Verfahrensschritts gemäß § 3 Abs. 1 BauGB trug die Senatsverwaltung für Inneres den Wunsch vor, der Bezirk Wilmersdorf möge auf dem berlineigenen damaligen Grundstück Emser Straße 53 neben dem Wohnungsneubau auch Flächen zur Errichtung eines Bürogebäudes für öffentliche Verwaltungen vorsehen. Diesem Ansinnen sollte in dem Bebauungsplan-Entwurf IX-190 (Entwurf Reg.-Nr. 2062 B) durch Ausweisung einer Kerngebietsfläche auf der südlichen Teilfläche des damaligen Grundstückes Emser Straße 53 entlang der Sächsischen Straße in einem dreieckigen Zuschnitt entsprechen werden. Durch das festzusetzende Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO wurde es möglich, den anfänglich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorgesehenen Büroflächenanteil auf einen Standort in Anbindung an den öffentlichen Verwaltungsstandort zu konzentrieren. Die Lage des Bürogebäudes wird durch Baugrenzen bestimmt. Seine Höhe ist mit der gegenüberliegenden Wohnneubebauung abgestimmt.
- Mit Rücksicht auf das Ergebnis des durchgeführten offenen Wettbewerb für den „Neubau Bildungszentrum Emser Straße“ wurde die Zahl der zulässigen Geschosse im Allgemeinen Wohngebiet untereinander sowie mit dem benachbarten Schulgrundstück abgestimmt.
- Auf den Grundstücken Hohenzollerndamm 27, 27 A und 28 (teilweise) wurde die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen von einer Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in eine Festsetzung von Gebäudeoberkanten geändert. Dies dient dem Ausschluss von anderen als Vollgeschossen oberhalb des städtebaulich gewünschten VII. Vollgeschosses. Die Errichtung von Dachaufbauten für technische Anlagen und Treppenträume wird von dieser Regelung ausdrücklich ausgenommen.
- Der dreigeschossige Baukörper südlich der vorhandenen Doppelsporthalle für das Bildungszentrum an der Emser Straße wurde nicht mehr zur Festsetzung vorgesehen. Mit diesem Baukörper wäre eine gründerzeitlich beengte Hofsituation ermöglicht worden. Zudem wäre der entfallene Baukörper mit dem Entwurf für den Neubau des Bildungszentrums Emser Straße nicht in Einklang zu bringen gewesen.

- Das vorhandene Gebäude Sächsische Straße 48 - 49 wurde mittels Baukörpereinzelfestsetzung in seinem Bestand gesichert. Ein Dachgeschossausbau blieb möglich.
- Die Vorgartenzone wurde um Flächen am Emser Platz erweitert, die auch mit Bindungen zum Anpflanzen belegt wurden.
- Statt der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung wurde entsprechend den Vorgaben der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die Festsetzung als Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen zur Festsetzung vorgesehen, da zu erwarten sei, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen eine neue Freiflächengestaltung erfolgen würde.
- Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend den modifizierten Ausführungsvorschriften und konkreten Hinweisen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen geändert, erweitert und konkretisiert.

9 Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat auf seiner 165. Sitzung am 13. Oktober 1992 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 376 beschlossen, den Bebauungsplan IX-190 zu ändern.

Dabei flossen sowohl die Auswertung der 1. Bürgerbeteiligung als auch die Ergebnisse des Bauwettbewerbes für den Neubau des Bildungszentrums auf dem benachbarten Grundstück in der Emser Straße in die weitere Bearbeitung ein (insbesondere Ausgliederung eines Kerngebietsbaugrundstückes, Konkretisierung der geplanten Grünfestsetzungen, Vorgaben für die Gebäudehöhen).

10 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 116 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 28. Oktober 1992 über den Änderungsbeschluss des Bezirksamtes, über das Ergebnis der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ sowie über die anstehende Trägerbeteiligung informiert.

11 Information über den Änderungsbeschluss

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen - II E - und für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Abt. VII - wurden mit Schreiben vom 15. Oktober 1992 über den Änderungsbeschluss unterrichtet. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen - II E - wurde zusätzlich über das Ergebnis der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ nach § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB informiert.

12 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 BauGB

12.1 Art und Weise der Beteiligung

Das Stadtplanungsamt hat 31 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 7. Dezember 1992 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes IX-190 vom 13. Oktober 1992 gemäß § 4 BauGB aufgefordert. Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 29. Januar 1993 gesetzt, was einem Zeitraum von acht Wochen entspricht.

Bis zum vorgegebenen Termin waren beim Stadtplanungsamt 23 Stellungnahmen zum Bebauungsplan IX-190 eingegangen. Vier Stellungnahmen trafen verspätet ein. Weitere Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, meldeten sich nicht innerhalb der vorgegebenen Frist, so dass seitens des damaligen Bezirkes Wilmersdorf davon ausgegangen werden konnte, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch den Bebauungsplan IX-190 nicht berührt wurden.

12.2 Ergebnis der Trägerbeteiligung

Abt. Bau- und Wohnungswesen - Bau- und Wohnungsaufsichtsamt -

Anregung:

Das BWA gab zu bedenken, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen unterschritten werden. Auch wenn wegen der Situation an der Blockecke ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandflächen für das BWA vertretbar erschien, würde ein zu starkes Zusammenrücken des zukünftigen Bürogebäudes an die vorgesehene bauliche Erweiterung des Wohngebäudes entlang der Sächsischen Straße kritisch gesehen.

„Nicht vertretbar“ sei die Abstandflächenunterschreitung bei der geplanten Wohnbebauung zum Grundstück Emser Straße 51-52.

Prüfung:

Der Bebauungsplan IX-190 bestimmt die Lage der beabsichtigten baulichen Anlagen durch eine Baukörpereinzelfestsetzung mittels Baugrenzen, dadurch werden die generellen Abstandflächenregelungen nach § 6 BauO Bln modifiziert.

Im vorliegenden Fall hatten städtebauliche Gründe das Stadtplanungsamt dazu bewogen, von den Abstandflächen des Bauordnungsrechtes abzuweichen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes IX-190 war die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes aus dem Gutachten Feddersen, von Herder & Partner, das auf eine Wiederherstellung der stadträumlichen Figur nördlich des Emser Platzes zielt. Diese Zielsetzung wurde auch durch alle bislang beteiligten politischen Gremien bestätigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

**Berliner Wasser-Betriebe - Abt. Rohrnetz –
Berliner Wasser-Betriebe - Abt. Entwässerungsnetz -
Berliner Gaswerke (GASAG) - Abt. Rohrnetz und öffentl. Beleuchtung -
Deutsche Bundespost Telekom - Direktion Berlin -**

Anregung:

Die Leitungsträger teilten mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-190 Versorgungsleitungen außerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie der zur Trägerbeteiligung vorgesehenen Flächen für Leitungsrechte lagen. Die Leitungsträger baten um Erweiterung der Flächen für Leitungsrechte.

Die gewünschte Änderung betraf insbesondere die „Vorgartenzone“ am Emser Platz südlich der neuen Wohnbebauung und den südlichen Gehwegbereich der einstigen Pommerschen Straße.

Prüfung:

Die Überprüfung der Hinweise führte zu einer Ausdehnung der Flächen für die Leitungsrechte.

Durch einen zusätzlich erforderlichen Knickpunkt sowie Einbeziehung der Vorgartenzone vor den Gebäuden Sächsische Straße 47 und 48 in der ehemaligen Pommerschen Straße zur Sicherung der fußläufigen Erschließung der Gebäude, erhielt die Schutzfläche und die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 12 die geänderte Buchstabenfolge C D E F G H I K L C.

Den Anregungen der Leitungsträger wurde entsprochen.

Die im Bereich der Vorgartenzonen vorgesehen Bindungen zum Anpflanzen wurden beibehalten, so dass sich die Stadtgestaltung für den Bürger keine sichtbaren Änderungen gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan vom 13. Oktober 1992 (Reg. Nr. 2062 B), der Gegenstand der Trägerbeteiligung war, ergaben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Änderung der Leitungsrechte durch Anpassung der Planzeichnung (Buchstabenfolge) und der textlichen Festsetzung.

Berliner FeuerwehrAnregung:

Die Berliner Feuerwehr forderte die Herstellung der bauordnungsrechtlich notwendigen Rettungswege für das bestehende Gebäude Sächsische Straße 48 und für die geplanten Wohngebäude nördlich der ehemaligen Pommerschen Straße im nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Abschnitt der ehemaligen Pommerschen Straße sowie deren anschließende Erreichbarkeit.

Prüfung:

Durch Gehrechtseintragung und Aufnahme einer textlichen Festsetzung wird auch für eine Notfallsituation der Feuerwehr außerhalb des öffentlichen Straßenlandes die Zugänglichkeit im Bebauungsplan gesichert. Um den Nutzern der Gebäude Sächsische Straße 47-49 die Erreichbarkeit von der ehemaligen Pommerschen Straße aus zu gestatten, wird der vorgelagerte 4,0 m breite WA-Streifen des Grundstückes Emser Platz 5, 5 A – 5 F entsprechend belastet und eine neue textliche Festsetzung aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Einfügung der textlichen Festsetzung Nr. 12:

„Die Fläche A B D C A ist mit einem Gehrecht zugunsten des Grundstückes Sächsische Straße 47-49 zu belasten.“

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Abt. VII -Anregung:

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 für Tiefgaragen vorgesehene Erdaufschüttung sollte wenigstens 0,80 m (besser 1,0 m) betragen, damit größere und tieferwurzelnde Gehölze bessere Wuchsbedingungen erhalten.

Die geplante Tiefgarage unter einer Teilfläche des ehemaligen Grundstückes Emser Straße 53 sollte so weit wie möglich unter die Gebäude gelegt werden, um weitgehend unversiegelte Hoffreiflächen mit Bodenanschluss zu erhalten.

Prüfung:

Die Erdaufschüttung über der Tiefgarage muss gemäß textlicher Festsetzung mindestens 0,60 m betragen. Dies schließt jedoch keinesfalls eine Erdaufschüttung mit einer größeren Stärke aus. Die gewählte Stärke von 0,60 m hatte sich im Bezirk Wilmersdorf in vergleichbaren Fällen bewährt und sollte deshalb beibehalten werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Die Tiefgaragen sollen grundsätzlich unter Mitbenutzung der Kellergeschosse der Neubauten errichtet werden. Da jedoch die nach damaligem Bauordnungsrecht notwendigen Stellplätze eine größere Fläche beanspruchten, war es nicht möglich, die Tiefgarage ausschließlich unter der neuen bzw. vorhandenen Wohnbebauung un-

terzubringen. Der Anregung konnte nur teilweise gefolgt werden. Die unterbaubaren Flächen müssen aber entsprechend der textlichen Festsetzung rekultiviert werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Senatsverwaltung forderte im Allgemeinen Wohngebiet Wege und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen seien unzulässig.

Prüfung:

Durch die vielschichtigen Belastungen der nicht überbaubaren Flächen (Leitungsrechte, Erschließungs- und Gehrechte) unterliegen Weg- und Zufahrtsflächen einer gegenüber dem Normalfall erhöhten Beanspruchung. Um die Funktionsfähigkeit auch langfristig zu gewährleisten, wurde den Vorstellungen von SenStadtUm zur Festsetzung des Befestigungsaufbaues nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

13 Entwicklungen zu den baulichen Vorhaben nach dem Zeitpunkt der Trägerbeteiligung

13.1 Grundstück Hohenzollerndamm 28, 28 A / Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB

Der Eigentümer des Grundstückes Hohenzollerndamm 28 (nach Fortführung des Liegenschaftskatasters hatte sich die Lagebezeichnung in Hohenzollerndamm 28, 28 A geändert) beabsichtigte die Errichtung einer privat betriebenen Klinik für plastische Chirurgie. Im Eckbereich der Sächsischen Straße mit dem Hohenzollerndamm sollte hierfür ein siebengeschossiges Gebäude das mit Dachaufbau und im Grundriss zu verändernde vorhandene Gebäude ergänzen.

Nachdem das Baugrundstück durch Veräußerung einer Teilfläche von 61 m² (Kaufvertrag vom 12. Juni 1995 - Angliederung an das berlineigene ehemalige Grundstück Emser Straße 53 / Kerngebietsteil) definiert war, erfolgte eine Konkretisierung der Planung in Bezug auf die Eckausbildung durch den Änderungsbeschluss des Bezirksamtes in seiner 133. Sitzung am 22. August 1995 mit Vorlage Nr. 240. Nachdem daraufhin die Bezirksverordnetenversammlung am 21. September 1995 in ihrer 38. Sitzung bestätigte, dass die Voraussetzungen für die Planreife im Sinne von § 33 BauGB vorliegen, ist die Baugenehmigung für den Neubauteil am 2. Juli 1996 erteilt worden. Das Bauvorhaben wurde fertiggestellt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan durch den Änderungsbeschluss vom 22. August 1995:

- Abtrennung einer eigenständigen Baukörperfestsetzung für den Eckbereich Hohenzollerndamm/Sächsische Straße mit VII Vollgeschossen
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Ermöglichung von Dachaufbauten für technische Einrichtungen auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 28 (jetzt 28, 28 A)

- Ermöglichung einer zusätzlichen Überbauung des öffentlichen Straßenlandes im Eckbereich oberhalb des zweiten Vollgeschosses bis einschließlich siebten Vollgeschoss
- Positionierung einer Fläche für ebenerdige Stellplätze auf dem o.g. Grundstück. Damit wurde eine Anpassung der textlichen Festsetzung zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze erforderlich.

13.2 Grundstück Sächsische Straße 47 - 49 / Erteilung der Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung des Realisierungswettbewerbes bestand die Vorstellung, dass die Wohnbauflächen nördlich der ehemaligen Pommerschen Straße als ein gemeinsames Projekt ausgeführt werden würden. Nachdem der ausgewählte Investor sich im August 1995 von der Realisierung zurückzog, wurde es erforderlich, das Vorhaben auf dem Grundstück Sächsische Straße 47-49 unabhängig von dem angrenzenden Grundstück realisieren zu können. Dies betraf den Verzicht auf die Gemeinschaftstiefgarage, die eigenständige Erschließung und Änderungen für die Bepflanzung.

Der Bebauungsplanentwurf IX-190 wurde durch Beschluss des Bezirksamtes vom 19. März 1996 mit Vorlage Nr. 18 entsprechend angepasst.

Durch den Grundstückseigentümer wurde der Neubau eines 7-geschossigen „Zwischenbaus“ zum ehemaligen Grundstück Emser Straße 53 mit 17 Wohnungen, Büroflächen im Erdgeschoss sowie einer von der Sächsischen Straße aus erschlossenen Tiefgarage beantragt.

Nach Überprüfung der Konformität mit dem künftigen Bebauungsplaninhalt und Einschaltung der Bezirksverordnetenversammlung (Drucksache der BVV Nr. 46, Zustimmung in der 5. Sitzung der BVV am 25. April 1996) wurde in Anwendung des § 33 BauGB (sog. Planreife) am 18. Juni 1996 die Baugenehmigung erteilt, wobei die Aufrechterhaltung der durch den Bebauungsplan IX-52 festgesetzten fußläufigen Erschließung über Teilflächen der ehemaligen Pommerschen Straße zugesichert wurde. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich errichtet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan durch den Änderungsbeschluss vom 19. März 1996:

- Ermöglichung einer Tiefgarage auf dem Grundstück Sächsische Straße 47-49. Damit ist der Wegfall der textlichen Festsetzung zur Gemeinschaftstiefgarage verbunden.
- Festlegung der absoluten Höhe der Tiefgarage durch eine textlichen Festsetzung
- Aufhebung der Zweckbestimmung als Gemeinschaftsgarage für die Tiefgarage auf dem ehemaligen Grundstück Emser Straße 53.

13.3 Ehemaliges Grundstück Emser Straße 53 (WA-Teil)

Die Rentaco Finanz- und Boden Immobilienfonds GmbH und Co. Wohnpark Wilmersdorf KG hatte mit Kaufvertrag vom 30. Dezember 1996 den 4.454 m² großen WA-Teil des damaligen Grundstückes Emser Straße 53 vom Land Berlin erworben.

Nach den Entwurfsplanungen des von der Rentaco beauftragten Architekten Juschkus hatten sich nutzungs- und funktionsbedingte Baukörperanpassungen er-

geben, um das mit 114 Wohneinheiten und Serviceeinrichtungen sowie einem auch öffentlich zugänglichen Restaurantbetrieb (ca. 170 m² Nutzfläche) geplante Wohnstift realisieren zu können.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Baukörpereinzelfestsetzung für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Emser Platz 5, 5 A – 5 F wurde auf der hofseitigen nördlichen Seite um drei Treppenhausbauteile sowie in der Höhenlage der Tiefgarage entsprechend der vorbereiteten Bauantragsunterlagen verändert. Die Änderung wurde Bestandteil des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung.

14 Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes

Unter Übernahme der Änderungen aus der Trägerbeteiligung, inhaltlicher und redaktioneller Anpassung der textlichen Festsetzungen sowie unter Bestätigung der Konkretisierungen im Rahmen der Planfreifeerklärungen (Bezirksamt vom 22. August 1995 für Hohenzollerndamm 28, 28 A bzw. Bezirksamt vom 19. März 1996 für Sächsische Straße 47-49) hat das Bezirksamt Wilmersdorf mit Vorlage Nr. 123 in der 76. Sitzung am 22. Juli 1997 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-190 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

15 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 311 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 31. Juli 1997 über den aktuellen Planungsstand sowie über die anstehende öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-190 informiert.

16 Information über den Offenlegungsbeschluss

Mit Schreiben vom 23. Juli 1997 wurden die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr - Abt. II - sowie Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie - Abt. II - über den Bezirksamtsbeschluss vom 22. Juli 1997 unterrichtet.

Unter Hinweis auf die Zuständigkeitsvorbehalte teilt die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr unter dem 25. Juli 1997 mit, dass das Bebauungsverfahren IX-190 nach § 4a AGBauGB durchgeführt wird, da der Hohenzollerndamm als übergeordnete Hauptverkehrsstraße von gesamtstädtischer Bedeutung ist; d.h.: Unterrichtungspflicht von sämtlichen Beschlüssen und Einflüssen, die den Hohenzollerndamm als öffentliche Verkehrsfläche betreffen.

17 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

17.1 Art und Weise der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-190 in der Entwurfsfassung vom 29. August 1997 wurde in der Zeit vom 8. September 1997 bis zum 10. Oktober 1997 in den Räumen des Stadtplanungsamtes durchgeführt.

Die Bekanntmachung der Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 AGBauGB ist am 29. August 1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 auf Seite 3159 erfolgt.

Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-190 wurde hingewiesen durch:

- Aushänge im Rathaus
- Ankündigung im Landespressdienst
- amtliche Anzeigen am 5. September 1997 in „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“
- Lokalberichterstattung in der „Berliner Morgenpost“ am 8. September 1997

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden über die Offenlegung mit Schreiben vom 3. September 1997 benachrichtigt.

Die Bürgerbeteiligung fand regen Zuspruch sowohl bei den direkten Anwohnern, als auch bei Besuchern, die nicht im direkten Einzugsbereich leben und sich über die Planungsabsichten generell informieren wollten.

Die genaue Zahl der Besucher ließ sich nicht eindeutig feststellen, sie lag bei gut 50 Personen. Es trugen sich 15 Besucher in eine Liste ein, in der sie Bedenken und Anregungen vermerken konnten. Darüber hinaus wurden ca. 20 telefonische Auskünfte erteilt. Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein.

17.2 Ergebnis der öffentliche Auslegung

Sechs Besucher hatten „keine Bedenken“ und zwei Besucher stimmten ausdrücklich der Planung zu. Folgende abwägungsrelevanten Anregungen wurden vorgetragen:

Anregung:

Einige Bürger forderten den Erhalt / Schaffung von „mehr Grün“. (6 Besucher)

Prüfung:

Die überwiegende Zahl der Bäume konnte bei einer Bebauung zwar nicht erhalten werden, doch stellte sich das Plangebiet aufgrund der Parkplatznutzung als versiegelte Fläche dar.

Demgegenüber setzt der Bebauungsplan jedoch eine Vielzahl von Begrünungsmaßnahmen fest sowie im Profil der ehemaligen Pommerschen Straße den Erhalt

von zwei Baumreihen zwischen Sächsische Straße und Hohenzollerndamm. Es wurde weiterhin empfohlen, gut erhaltene Bäume, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen, in die Freiraumplanung einzubeziehen bzw. bei gesundem Vegetationszustand örtlich zu versetzen.

Die Begrünnungsmaßnahmen schreiben vor, dass sämtliche nicht überbaubare Grundstücksflächen – einschließlich der Tiefgaragen – gärtnerisch angelegt und erhalten werden. Die Erdschicht von mindestens 0,60 m oberhalb der Tiefgaragen lässt eine qualitativ hochwertige Begrünung zu.

Auch die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 geforderte Begrünung von Flachdächern trägt dazu bei, dass der Vegetationsanteil erhöht wird.

Die Freiraumplanung auf dem Grundstück Emser Platz 5, 5 A – 5 F sieht einen platzartig gestalteten Eingangsbereich für den in die Gartengestaltung integrierten öffentlichen Fußweg am Hohenzollerndamm vor. Der Bereich der ehemaligen Pommerschen Straße wird durch die Anlegung mit Schotterrasen offen gestaltet.

Die Blockinnenbereiche bleiben bis auf Wegeflächen und Tiefgaragen unversiegelt. Oberirdische Stellplätze werden mit Ausnahme einer ca. 130 m² großen Flächen auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 28, 28 A ausgeschlossen.

Auch Flächen mit Leitungsrechten werden begrünt, wenn auch mit Rücksicht auf die Leitungen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen.

Diese Bebauungsplanfestsetzungen geben die Voraussetzung für eine insgesamt ökologische Verbesserung des Bereiches. Den Anregungen wird insofern gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Schaffung von Stellplätzen (ein Bürger)

Prüfung:

Auf den Grundstücken Sächsische Straße 47-49 und Emser Platz 5, 5 A – 5 F wurde der Bau von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Unterhalb der übrigen Gebäude sind Tiefgaragen zulässig. Somit können auch neue Stellplätze geschaffen werden. Auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 28, 28 A ist ein positionierter ebenerdiger Stellplatz zulässig.

Die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen bedeutet den Verlust von ca. 270 Pkw-Einstellplätzen auf dem ehemaligen Grundstück Emser Straße 53, die bis dahin mehrheitlich von den Beschäftigten der Verwaltungen am Fehrbelliner Platz und abends und an den Wochenenden von den Anwohnern kostenfrei genutzt wurden. Diese privilegierte Stellung ist durch die kostenpflichtig vermietete Parkraumbewirtschaftung seit September 1997 weggefallen. Sofern keine Einstellmöglichkeiten auf den Grundstücken bestehen, kann auf die Vergünstigungen des „Anwohnerparkens“ zurückgegriffen werden, denn der Bebauungsplangeltungsbereich befindet sich in einer parkraumbewirtschafteten Zone.

Ebenerdige Stellplatzflächen dieser Größenordnung in einer so exponierten Innenstadtlage waren auch in Abwägung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit

Grund und Boden nicht vertretbar und zudem stadtwirtschaftlich nicht mehr zu verantworten. Einer Verwertung und Zuführung als Baugrundstücksflächen wurde daher der Vorrang eingeräumt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Damit führte die vorgenommene Abwägung der Einzelgesichtspunkte zu keiner Veränderung des Planinhaltes. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vom 29. August 1997 bildet somit die Grundlage für die Planfestsetzung.

18 Planreifebeschlüsse gemäß § 33 Abs. 1 BauGB

18.1 Ehemaliges Grundstück Emser Straße 53 (WA-Teil)

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung stellte das Bezirksamt in seiner 96. Sitzung am 9. Dezember 1997 (Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 147) fest, dass das im Kapitel 12.3 erwähnte Bauvorhaben der Rentaco auf dem (damaligen) Grundstück Emser Straße 53 nun mit dem künftigen Bebauungsplaninhalt übereinstimmt. Nach Einschaltung der Bezirksverordnetenversammlung (Kenntnisnahme im Ausschuss für Bauleitplanung am 17. Dezember 1997) wurde in Anwendung des § 33 BauGB (sog. Planreife) am 29. Januar 1998 die Baugenehmigung erteilt. Das Gebäude wurde entsprechend errichtet.

18.2 Grundstück Sächsische Straße 46

Der Eigentümer des Grundstücks Sächsische Straße 46 stellte am 29. Juni 2000 einen Bauantrag zur Errichtung einer 7-geschossigen Seniorenpflegeanlage mit maximal 138 Plätzen und vermietbaren Ladenflächen im Erdgeschoss. Nach Überprüfung des Vorhabens mit dem künftigen Bebauungsplaninhalt beschloss das Bezirksamt in seiner 221. Sitzung am 19. September 2000 mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 350 die Anwendung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB. Die Bezirksverordnetenversammlung war bereits im Rahmen eines Bauantrags im Jahr 1999 für dieses Grundstück beteiligt worden; der Ausschuss für Bauleitplanung hatte in diesem Zusammenhang in seiner 34. Sitzung am 24. Juni 1999 der Anwendung der Planreife zugestimmt. Das Vorhaben ist realisiert worden.

19 Redaktionelle Änderungen im Nachgang zur öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Klarstellungen und / oder Änderungen von rechtlichen Voraussetzungen, wurden im Nachgang zur öffentlichen Auslegung folgende redaktionellen Änderungen vorgenommen, die keine Veränderungen der Inhalte nach sich zogen und deshalb zu keinem erneuten Beteiligungsschritt führen.

- Die textlichen Festsetzung Nr. 11 zu passiven Schallschutzmaßnahmen konnte entfallen, da diese Anforderungen mittlerweile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte im Jahre 1997 sichergestellt werden und eine Regelung im Bebauungsplan entbehrlich ist.

- Die Festsetzung des Flachdaches wurde in die eines Gründaches geändert, weil eine gestalterische Festsetzung nach der gegenwärtigen Rechtslage nicht erfolgen kann und die Erhöhung des Grünvolumens und nicht die Gestaltung Hintergrund der Festsetzung ist.

20 Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 in Verbindung mit § 244 BauGB und des § 36 AGBauGB wird Gebrauch gemacht.

Demzufolge sind

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2 a BauGB und,
- der Hinweis während der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf umweltbezogenes Informationsmaterial,

nicht erforderlich.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304)

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 422), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260)

Berlin, den 8. Februar 2005

Th i e m e n

Bezirksbürgermeisterin

G r ö h l e r

Bezirksstadtrat

Redaktionelle Änderungen nach Beschlussfassung

Berlin, den 3. Mai 2005

G r ö h l e r

Bezirksstadtrat