

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 34-6142/IX-177
Telefon: bei Durchwahl 867-68 55
intern (95) 68 55

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-177 im Bezirk
Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-177 im Bezirk Wilmersdorf, Orts-
teil Schmargendorf

Vom 11. Mai 1994

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezem-
ber 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und
mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom

11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-177 vom 7. Juni 1991 für die Grundstücke Cunostraße 54 - 56 und 57/Charlottenbrunner Straße 5, 5 A und 6/Orber Straße 9 und 10 - 16 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

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

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

2. Mängel der Abwägung,

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

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

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan IX-177 erfaßt ein Gelände, das überwiegend kleingärtnerisch genutzt war.

Das ursprünglich durch Bezirksamtsbeschluß vom 24. Februar 1987 eingeleitete Bebauungsplanverfahren für das Grundstück Cunostraße 54 - 56 und Orber Straße 10 - 16 galt der Sicherung der vorhandenen privaten Kleingärten, eines Standortes für eine Kindertagesstätte und eines öffentlichen Spielplatzes.

Diese Zielsetzung wurde bei gleichzeitiger Geltungsbereichserweiterung durch den Bezirksamtsbeschluß vom 30. Januar 1990 geändert.

Der Geltungsbereich umfaßt nunmehr die Grundstücke Cunostraße 54 - 56 und 57/Charlottenbrunner Straße 5, 5 A und 6/Orber Straße 9 und 10 - 16. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es jetzt, Wohnbauland festzusetzen, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte auszuweisen sowie eine Durchwegung des Blockes in Ost-West-Richtung bei gleichzeitigem weitestgehendem Erhalt vorhandener Vegetation planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes wird unter Komplettierung des Stadtgrundrisses und unter Aufgabe der Kleingärten dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen. Besonders bei relativ kleinen kleingärtnerisch genutzten Flächen, die in zusammenhängend bebauten Bereichen liegen und Baulandqualität haben, läßt sich in Anbetracht des enormen Wohnungsbedarfes die Verfestigung dieser Zwischennutzung nicht mehr rechtfertigen. Im vorliegenden Fall erfordert die städtebauliche Situation eine Bebauung auch als Beitrag zur Stadtreparatur.

Die Entwicklungsgeschichte des Wohngebietes um den Planbereich Cunostraße/Orber Straße hängt mit der Entwicklung Schmargendorfs vom Bauerndorf zum attraktiven Wohnviertel am Rande Berlins um 1900 zusammen. In Schmargendorf wurden nach dem Anschluß an das Berliner Nahverkehrsnetz durch Baugesellschaften große, geschlossene Wohnblocks geplant und zum Teil errichtet.

Die vorhandene Bebauungsstruktur im Geltungsbereich war gekennzeichnet durch einzeln stehende Wohnbauten beziehungsweise Wohnhausgruppen unterschiedlichen Baualters. Bei der Charlottenbrunner Straße 5 A und 6 handelt es sich um zwei viergeschossige Altbauten mit Seitenflügel (Baujahr 1911), deren Eckanschlüsse durch den Krieg zerstört wurden, so daß sie zur Orber Straße und Cunostraße mit Brandwänden in Erscheinung treten.

Die Altbauten Orber Straße 17 und 18 sind in der Gestaltung und Geschossigkeit den zuvor genannten Wohnbauten vergleichbar. Auch sie entstanden im Jahr 1911 als Teil einer geplanten Blockrandbebauung. Im Norden des Geltungsbereichs befinden sich drei vier- bis sechsgeschossige Wohnbauten aus den 50er Jahren, die in Lage und Freiraumgestaltung von der ehemaligen Blockrandbebauung abweichen; das Wohnhaus Cunostraße 53 schließt an den Geltungsbereich mit einer viergeschossigen Brandwand an. Die bauliche Verwertung der restliche Blockfläche, die - wie bereits erwähnt - zwischenzeitlich als Kleingartenanlage (47 Parzellen) genutzt wurde, ist erst nach einem Eigentümerwechsel im Jahre 1988 weiterverfolgt worden. Das Interesse des neuen Eigentümers an einer wirtschaftlichen Verwertung seines Grundstücks hatte hier Vorrang vor dem Interesse der Gartenpächter an einer weiteren kleingärtnerischen Nutzung dieser Fläche primär für Erholungszwecke.

Zur Förderung einer qualitativ hochwertigen Bebauung und einer adäquaten Gestaltung des Ortbildes wurde für die Bebauung des Kleingartengeländes nach Erstellung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Blockkonzeptes ein beschränkter Realisierungswettbewerb für eine Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte ausgelobt.

Das weiterverfolgte Bauwettbewerbsergebnis vom September 1989 sah vier typologisch gleichartige siebengeschossige Wohngebäude entlang der damals noch geltenden Baufluchtlinien vor sowie im Innenhof die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Die Einbeziehung der Grundstücke Orber Straße 9/Charlottenbrunner Straße 6 und Cunostraße 57/Charlottenbrunner Straße 5 A, 5 in den Bebauungsplangeltungsbereich wurde notwendig, um eine in sich stimmige städtebauliche Gesamtkonzeption, die Auswirkungen auf die bauliche Nutzung dieser Grundstücke hat, umsetzbar zu machen.

Die im Nordteil des Blockes gelegenen Grundstücke sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht einbezogen worden, weil eine die Geräuschsituation des Gesamtblockes günstig beeinflussende zusätzliche Bebauung dieses Areals mit Wohngebäuden wegen der hohen Belastung dieses Bereiches nicht in Betracht kam.

Mit der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption wird das Ziel verfolgt, durch Blockrandbebauung den Blockinnenraum von Bebauung weitgehend freizuhalten, dabei aber dem Baublock durch Öffnungen und eine Durchwegungsmöglichkeit Transparenz zu geben.

Die Traufkante des Altbaus an der Orber Straße 17 und der Dachabschluß des "50er-Jahre-Baus" an der Cunostraße setzen die Maßstäbe für die Höhenentwicklung der Neubauten und geben den Anlaß, das sechste und siebente Vollgeschoß als Staffelgeschoß auszubilden und auf diese Weise die Traufkante der fünfgeschossigen Bauteile zu betonen.

Im Süden war die Randbebauung bis an die Charlottenbrunner Straße heranzuführen, um das Straßenbild der Cunostraße und der Orber Straße zu verbessern und auch dem Bild der Charlottenbrunner Straße eine gewisse Geschlossenheit zu geben; andererseits galt es, die vorhandene Bausubstanz wegen ihres Baustils zu reparieren. Dies führte dazu, zwischen den geplanten Neubauten und dem Altbaubestand schmale Abstände einzuhalten.

Das heutige Grundstück Orber Straße 13 (2 000 m²) ist vom Land Berlin für den Bau der Kindertagesstätte erworben worden.

Im Rahmen des Grundstückserwerbs wurde zugunsten der neuen Wohnbebauung ein Unterbaurecht für Tiefgaragen eingeräumt und Berlin von Folgelasten aus Betrieb und Unterhalt dieser Tiefgarage freigestellt.

Das Erfordernis der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - im Bereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Mangel an Kindertagesstättenplätzen im Umfeld dieses neuen Standortes und unter Berücksichtigung der etwa 130 neuen Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zugleich ist hier aber auch einem Bedarf an Kindertagesstättenplätzen aus dem Grunewaldbereich Rechnung zu tragen, zumal sich seit Jahren der Trend, den zuletzt genannten Platzbedarf vermehrt in der Innenstadt zu decken, verstärkt. Der Standort Cunostraße/Orber Straße ist mithin notwendig, um zusammen mit dem geplanten Kindertagesstättenstandort Warmbrunner Straße/Paulsborner Straße den Bedarf an Kindertagesstättenplätzen aus einem engeren und einem weiteren Einzugsbereich zu decken.

Der Stadtentwicklungsplan, Teilplan "Öffentliche Einrichtungen/Ver-sorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen - Kindertagesstätten -" ordnet den Bebauungsplangeltungsbereich einem Gebiet mit einem Defizit von 50 bis 150 Kindertagesstättenplätzen zu.

Vorgesehen ist, in der Kindertagesstätte in drei Geschossen drei pädagogische Einheiten mit jeweils drei Gruppen unterzubringen, so daß von einer Belegung mit 128 Kindern auszugehen ist.

Das Unterschreiten des Flächenrichtwertes um ca. 22 % von 20 m² auf ca. 15,6 m² Grundfläche pro Platz ist im vorliegenden Fall vertretbar, weil die Freiflächen der Kindertagesstätte organisatorisch zwar von den Freiflächen des allgemeinen Wohngebietes getrennt sein sollen, vom Erscheinungsbild her aber mit den Außenanlagen der Wohnungsneubauung einen großen zusammengehörigen Freiraum bilden. Es kommt hinzu, daß eine Teilfläche der Außenanlage der Wohnungsneubauung unmittelbar südlich der Gemeinbedarfsfläche als Gemeinschaftsspielfläche sowohl den Kindern der Anwohner als auch den Kindertagesstättenkindern zur Verfügung stehen wird. Trotz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden finden sowohl die Erfordernisse der Infrastruktureinrichtung (wohnungsnahe, gut erreichbarer Standort

abseits von Straßen mit hinreichendem Immissionsschutz und ausreichenden Spielflächen) als auch die Wohnbedürfnisse der Bewohner der Neubauten ausreichend Berücksichtigung.

Der Stadtentwicklungsplan, Teilplan "Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit wohnbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen - Kinderspielplätze -" stellt für den betroffenen Bereich zur Versorgung mit Kinderspielplatzflächen die Dringlichkeitsstufe 4 dar, so daß ein relativ zufriedenstellender Versorgungsgrad erreicht ist. Unter Abwägung zwischen diesem Versorgungsgrad und dem Wohnungsbedarf hat die Abstimmung des Blockkonzeptes zwischen den beteiligten Verwaltungen ergeben, daß die ursprüngliche Zielsetzung des Bezirkes, im Bebauungsplanbereich auch einen öffentlichen Spielplatz planungsrechtlich zu sichern, nicht durchsetzungsfähig ist. Auf seine Festsetzung wurde deshalb zugunsten des Wohnungsbaues verzichtet.

Im gesamten Geltungsbereich sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt:

Die Grundflächen der baulichen Anlagen der neuen Randbebauungen lassen Grundrisse zu, die eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume primär nach Osten und Westen unter Umständen aber auch nach Süden ermöglichen. Es besteht mithin durchaus die Möglichkeit, die Grundrisse der Neubauten so zu gestalten, daß die durch enge Gebäudeabstände befürchteten Beeinträchtigungen des Ausblicks zumindest an Fenstern für Aufenthaltsräume zu vermeiden sind. Die Altbauten und die Grundfläche der Kindertagesstätte erlauben die Belichtung von Aufenthaltsräumen aus südlicher Richtung.

Die Besonnungssituation der Blockinnenfläche stellt sich nach Ermittlung des Bezirkes bei mittlerem Sonnenstand (21. März bzw. 23. September) wie folgt dar:

In den Morgen- beziehungsweise Nachmittagsstunden wird eine etwa 50 %ige Besonnung erreicht. Auf den Nordfreiflächen der Kindertagesstätte wird die hier durch den dreigeschossigen Bau eintretende Eigenverschattung durch Fremdverschattung, verursacht durch die

Randbebauungen, ungünstig ergänzt.

Dennoch kann in Anbetracht der Größe des Blockinnenbereiches und der Besonnungssituation der übrigen Freiflächen des Kindertagesstättenstandortes und des Gemeinschaftsspielplatzes von einer zufriedenstellenden Nutzbarkeit der Freiflächen ausgegangen werden, die für Zwecke der Kindertagesstätte und für Zwecke der Anwohner Verwendung finden.

In den Mittagsstunden tritt zur Tag- und Nachtgleiche eine äußerst geringe Verschattung in den Terrassenbereichen der Neubebauung auf: Etwa 60 % des südlichen Abschnittes der Blockinnenfläche liegen außerhalb des Schattens der Altbauten an der Charlottenbrunner Straße 5 - 6. Die äußeren Bereiche der Nordfreifläche der Kindertagesstätte sind nur in Teilen besonnt.

Trotz der nicht optimalen Besonnungsverhältnisse ist dennoch eine gute Belichtung der Freiflächen möglich, was der neuen Wohnanlage zugute kommt. Auch die Belichtung der Freifläche der Kindertagesstätte ist als zufriedenstellend zu beurteilen. In den Sommermonaten, in denen die Freiflächen besonders intensiv genutzt werden, stellt sich insgesamt eine gute Besonnungs- und Belichtungssituation dar.

Die stärkste Lärmquelle, von der das Plangebiet beeinträchtigt wird, ist die nördlich des Baublocks gelegene Stadtautobahn, doch wirken die Häuser an der Friedrichsruher Straße als Lärmsperren für den direkt dahinter liegenden Freiraum und damit auch für die Hoffassaden. Da die nördliche Bebauung des Blockes an der Friedrichsruher Straße nicht vollständig geschlossen ist, dringt Verkehrslärm der Stadtautobahn dennoch in gewissem Umfang in das Blockinnere ein. Die Verkehrsräume der Orber und der Cunostraße sind vom Eindringen von Autobahn-Verkehrsräuschen nicht beziehungsweise nur wenig geschützt.

Eine hohe Lärmbelastung ergibt sich für den äußersten Nordteil des Grundstücks Cunostraße 54 - 56/Orber Straße 10 - 16. Nach Messungen des Akkustik-Ingenieurbüros Moll vom 25. Mai 1989, ermittelt an den vier straßenseitigen Eckpunkten des oben genannten Grundstücks in ca. 12 m Höhe, ergaben sich für die Bereiche an der Orber Straße und im Bereich Cunostraße 56 Außenlärmpegel von $L_a = 61 - 63$ dB (A) (Lärmpegelbereich III). Für den Bereich Cunostraße 54 - 55 wurden $L_a = 70$ dB (A) (Lärmbereich IV) gemessen. Bei dem gemessenen Außenlärm handelt es sich ausschließlich um Straßenverkehrslärm.

Da der Tages-Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 danach um bis zu 8 dB (A) beziehungsweise 15 dB (A) überschritten ist, hat der Bebauungsplan zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm entsprechende Immissionsschutzregelungen zu treffen, und zwar sowohl straßenseitig als auch für die von den Straßen abgewandten Umfassungsbauteile aller Neubauten einschließlich der Fenster und Türen.

Für den südlich angrenzenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund geringerer Lärmwerte derartige Regelungen nicht notwendig.

Grundsätzlich ist im Nahbereich der Stadtautobahn von erhöhten Luftbelastungen durch den Kfz-Verkehr auszugehen. So weisen die 1984 und 1988 im Rahmen von Stichprobenmeßprogrammen ermittelten Stickoxidbelastungen (Summe der Stickoxide) auf eine erhöhte Schadstoffbelastung durch den Kfz-Verkehr für die Rasterfläche, in der sich das Plangebiet befindet, hin.

Für Stickstoffdioxid wurden für diese Rasterfläche folgende Kennwerte ermittelt:

	Jahresmittelwert	98%-Wert
1984	48	99 ug/m ³
1988	39	71 ug/m ³

Diese Werte liegen deutlich unter den rechtlich verbindlichen Immissionswerten der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (Jahresmittel 80 ug/m³, 98%-Wert 200 ug/m³).

Bei der Beurteilung der Luftgütesituation des Plangebietes ist zu beachten, daß mit zunehmender Entfernung von der Straße die Schadstoffbelastung sehr schnell bis zum allgemeinen Niveau abnimmt. Bedingt durch die Entfernung von der Stadtautobahn und die Bebauungsstruktur (Wohnbebauung an der Friedrichsruher Straße) ist im Planungsgebiet nur ein geringer Einfluß der Stadtautobahn auf die Luftgütesituation zu erwarten. Somit kann man davon ausgehen, daß auch im Planungsgebiet keine höhere Stickstoffdioxidbelastung vorliegt als für die Rasterfläche (1 x 1 km) ermittelt wurde. Eine Überschreitung der Immissionswerte der TA-Luft ist mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Auch eine Überschreitung der Leitwerte der EG-Richtlinie 85/203/EWG (50 ug/m³ für den Jahresmedian, 135 ug/m³ für den 98%-Wert), die bei Planungen berücksichtigt werden sollen, ist nicht zu erwarten, so daß der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Infrastruktureinrichtung der oben beschriebenen Art aus der Sicht der Luftverunreinigung nichts entgegensteht.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind ausreichend erschlossen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984, ist das Gebiet als Wohnbaufläche (Typ 2) mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl (GFZ) bis 1,5 dargestellt. Darüber hinaus gehört der nördliche Teil des vom Bebauungsplan überwiegend erfaßten Baublocks zum Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Bei Realisierung der nach dem Bebauungsplan IX-177 zulässigen Bebauung wird - auf den Baublock bezogen - ein Nutzungsmaß von GFZ 1,56 erreicht, so daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Gemäß der Karte "Altlastenverdachtsflächen und Altlastenflächen" aus dem Umweltatlas Berlin sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist den Planbereich als allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 aus, das heißt mit einer Geschößflächenzahl von 1,2.

Für die Errichtung der neuen Wohngebäude einschließlich der Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet wurde am 14. März 1991 die Planreife bestätigt. Die Bebauung wurde inzwischen realisiert.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 24. Februar 1987 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-177 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1987 S. 501 bekanntgemacht.

Nach grundlegender Änderung des Planungsziels und Erweiterung des Geltungsbereiches faßte das Bezirksamt Wilmersdorf am 30. Januar 1990 den Beschluß über die Änderung des Bebauungsplanes.

Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1990 S. 448 bekanntgemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 26. März bis 4. Mai 1990 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs vom 2. April bis 25. Mai 1990 beteiligt.

Die erforderlichen planungsrechtlichen Änderungen, wie zum Beispiel die Konkretisierung von mit Rechten zu belastenden Flächen, Änderung der Festsetzung zur Fassadenbegrünung der Bebauung an der Charlottenbrunner Straße, die Sicherung der vorhandenen, erhaltenswerten Bäume (Einzelplatane und Platanenallee) durch Planzeichnung und Planergänzungsbestimmung Nr. 7, Aufnahme von Planergänzungsbestimmungen zum Immissionsschutz, Änderung und Erweiterung einiger Planergänzungsbestimmungen zu Staffelgeschossen, Dachbegrünung, Aufnahme einer weiteren Nebenzeichnung sowie ergänzende Erläuterungen zur Besonnung beziehungsweise Verschattung und die verbindlichen Festsetzungen für Tiefgaragen sowie auch die Aufteilung der privaten und öffentlich zugänglichen Freiflächen, wurden veranlaßt und in den Bebauungsplanentwurf vom 21. August 1990, Reg. Nr. 2050 A beziehungsweise in seine Begründung eingearbeitet.

Durch Abstimmung mit dem Bauantrag vom 7. September 1990 ergab sich eine Änderung im Text der 12. Planergänzungsbestimmung. Sie fand ihren Niederschlag im Bebauungsplanentwurf vom 23. Oktober 1990, Reg. Nr. 2050 B.

Weitere Änderungen plantechnischer Art wurden durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen veranlaßt und im Bebauungsplanentwurf vom

12. Februar 1991, Reg. Nr. 2050 C berücksichtigt.

Für den Teil des Grundstücks Cunostraße 54 - 56, Orber Straße 10 - 16, der dem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen war, wurde am 14. März 1991 auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 12. Februar 1991 das Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 BauGB bestätigt.

Ein Widerspruch des Eigentümers der Grundstücke Cunostraße 57/Charlottenbrunner Straße 5, 5 A und Charlottenbrunner Straße 6/Orber Straße 9 gegen die Baugenehmigung wurde zurückgewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 7. Juni 1991 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 14. Juni 1991 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 24. Juni 1991 bis einschließlich 26. Juli 1991 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht in insgesamt vier Schreiben. In einem Schreiben trug ein Grundstückseigentümer, dessen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, seine Bedenken vor, in einem weiteren Schreiben äußerte sich das Rechtsanwaltsbüro als Beauftragter des oben genannten Eigentümers; der Inhalt des dritten Schreibens wurde durch zwei Unterschriftenlisten beziehungsweise durch Zustimmungserklärungen von 74 Anwohnern unterstützt und in einem weiteren Schreiben äußerte ein Anwohner seine Bedenken.

Im wesentlichen wurde vorgebracht:

1. Zur künftigen Kindertagesstätte:

- a) Bedenken gegen die zu erwartende Verkehrslärmbelastung des Wohnquartiers durch den An- und Abfahrtverkehr der Kinderta-

gestätte. Für die Kindertagesstätte solle zur Verkehrslärmmin-
derung der Betriebsbeginn auf 7.00 Uhr festgelegt werden, so
wie dies für den Lieferverkehr einer im Wohngebiet befindli-
chen Margarinefabrik getan wurde.

- b) Es wird ein Interessenkonflikt zwischen Profitmaximierung und sozial-ökologischer Infrastruktur unterstellt, der sich darle-
ge in der Veränderung des Spielflächenschlüssels als Richtwert
für Kindertagesstätten (1980 = 20 m²/Platz und 1991 = 6 m²/Platz)
und in der Änderung der ursprünglichen Planung unter Verzicht
auf einen ursprünglich geplanten, öffentlich zugänglichen Kin-
derspielplatz zugunsten eines privaten sowie in der Nichter-
wähnung der Kindertagesstätte im Haushaltsansatz 1991/92.
- c) Die Fürsorgepflicht des Staates sei verletzt, wenn sich das
Land Berlin von den Folgekosten aus dem Betrieb und der Unter-
haltung der Tiefgarage unter der Kindertagesstätte freistellen
läßt. In diesem Zusammenhang wird auf einen angenommenen Hava-
rieffall der Be- und Entlüftung der Kindertagesstätte hingewie-
sen.

2. Zur festzusetzenden Bebauung im allgemeinen Wohngebiet:

- a) Die festzusetzende siebengeschossige Bebauung sei ohne Bezug
zum vorhandenen Wohnquartier, daher sollte die Geschößzahl der
Neubauten auf die für die Umgebung übliche Höchstzahl von fünf
Vollgeschossen begrenzt werden.
- b) Die Einbeziehung der Grundstücke Orber Straße 9/Charlottenbrun-
ner Straße 6 und Charlottenbrunner Straße 5, 5 A/Cunostraße 57
in den Bebauungsplan sei unverständlich, da die beiden Grund-
stücke nicht Gegenstand des Wettbewerbs waren und es sich um
Bauland mit geschlossener Bauweise handelt und die Grundstücke
damit keines neuen Bebauungsplanes bedürfen. Der Bebauungsplan
sei nur für das Gelände der ehemaligen Kleingartenkolonie er-
forderlich, wie in der ursprünglichen Fassung des Bebauungspla-
nes aus dem Jahre 1987 vorgesehen. Eine Ausdehnung des Bebau-

ungsplanes auf die beiden oben genannten Grundstücke sei weder vom Bauplanungsrecht noch von der Sache her geboten. Die vorgesehene Bebauung sei zudem unter städtebaulichen Aspekten nicht vertretbar, da die vorhandenen Baukörper nicht als alleinstehende Bauten konzipiert waren und ihren durch die Kriegsschäden verursachten Eindruck der Unvollständigkeit so auf Dauer behalten würden. Die nackten Brandwände seien dem Charakter des Planungsgebietes fremd; der Bebauungsplan widerspräche dem Wohl der Allgemeinheit, einer sozial-gerechten Bodennutzung und dem Belang der Erhaltung vorhandener Ortsteile.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, die Grundstücke Orber Straße 9/ Charlottenbrunner Straße 6 und Charlottenbrunner Straße 5, 5 A/ Cunostraße 57 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, da

- bauaufsichtliche Probleme einer Realisierung des Wettbewerbsentwurfs des ersten Preisträgers im Wege stünden, weil die Räume der Neubauten nicht ausreichend belichtet und belüftet werden könnten;
- die Freihaltung der Brandwand lediglich aus nostalgischen Gründen gefordert werde; sie entspreche nicht der typischen Berliner Blockrandbebauung in der Umgebung;
- aus städtebaulicher Sicht die vorgesehene Planung nicht auf die gegenüberliegenden "50er-Jahre-Ecken" mit kleinen Vorplätzen eingehe und der Abstand zwischen den Neu- und Altbauten zu gering sei; er habe keine räumlich einladende Wirkung; durch die offenen Blockecken dringe zudem Lärm in den Innenhof;
- aus ökonomischer und praktischer Sicht die Räume in den Neubauten nicht optimal geschnitten werden könnten; die einander gegenüberliegenden Fassaden seien unwirtschaftlich, es

ergäben sich im Vergleich zu einer geschlossenen Eckbebauung unnötige Außenwandflächen; nur bei geschlossener Bauweise seien die Grundstücke sinnvoll zu nutzen;

- im Wettbewerbsverfahren seien bei der schriftlichen Beurteilung der Planungsvarianten die Auswirkungen der im Bebauungsplan berücksichtigten "Lösung" auf die Grundstücke Orber Straße 9/Charlottenbrunner Straße 6 und Charlottenbrunner Straße 5, 5 A/Cunostraße 57 nicht bewertet worden.

- c) Für den Fall, daß die Grundstücke Orber Straße 9/Charlottenbrunner Straße 6 und Charlottenbrunner Straße 5, 5 A/Cunostraße 57 nicht aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden sollten, wird anstelle der "Ecklösung" eine geschlossene Blockrand-Bebauung mit Übernahme der Traufhöhe und einer Abtreppung an die geplante Neubebauung vorgeschlagen. In den ersten drei Etagen sollten in den durch die Blockrandbebauung entstehenden nicht belichteten Ecken Gewerbeflächen untergebracht werden.
- d) Der Wohnwert der beiden gerundeten Ecken der Randbebauung sei unbefriedigend, da die Bewohner der Neubauten von dort aus nur einen Ausblick auf die Giebelwände der vorhandenen Altbauten hätten; zur Durchlüftung des Innenbereiches des Blockes bedürfe es keiner Baulücke im Südbereich.
- e) Die Errichtung von Räumen für den Einzelhandel sowie für freie Berufe in der Charlottenbrunner Straße als Hauptstraßenzug im Plangebiet werde durch die vorgesehene Planung unmöglich gemacht, jedenfalls sehr erschwert.

3. Bezüglich der Erschließung der Grundstücke und der Lärmbelastung:

- a) Die bestehende Verkehrslärmbelastung des Wohnquartiers würde durch die Errichtung von 150 Wohnungen zusätzlich erhöht und führt zu einer Minderung der Wohnqualität.

- b) Für die Cunostraße und Orber Straße sollte eine Einbahnstraßenregelung getroffen werden.
- c) In der Orber Straße werde beidseitig in beiden Fahrtrichtungen geparkt, in der Cunostraße jedoch nur einseitig. In der Orber Straße stehe deshalb nur eine Spur für den Fahrverkehr zur Verfügung. Alle Tiefgaragenein- und -ausfahrten sollten daher an die Cunostraße angebunden werden, und das auch deshalb, weil die Gesamtstraßenbreite der Cunostraße mit 15,05 m um über zwei Meter breiter sei als die der Orber Straße mit 12,87 m.

Je Wohnung sollte in der Tiefgarage ein Stellplatz nachgewiesen werden.

- d) Die in der Auslegungsbegründung aufgeführten Werte zur Luftgüte, so wurde vorgetragen, werden sich bei einem angenommenen Anstieg des Kfz-Verkehrs auf der Stadtautobahn im Abschnitt zwischen Hohenzollerndamm und Paulsborner Straße auf 177 000 Kfz/24 h erheblich verschlechtern.

Außerdem wird bemängelt, daß in der Bereichsentwicklungsplanung - BEP Wilmersdorf 1 - entlang der Bundesautobahn - Friedrichsruher Straße ein Schallpegel von 71 - 75 dB (A) zwischen 6.00 und 22.00 Uhr angegeben sei. Eigene Verkehrslärmmessungen hätten höhere Verkehrslärmbelastungen ergeben als diese und die in der Auslegungsbegründung angegebenen. Der Bürger gab an, am 30. Juli 1991 um 14.30 Uhr mit dem Bewertungsfilter A nach DIN 18005 folgende Meßergebnisse erzielt zu haben:

Orber Straße/Friedrichsruher Straße:	85 - 92 dB (A)
Orber Straße 20:	78 - 84 dB (A)
Orber Straße 22:	70 - 76 dB (A)
Orber Straße 23 a:	75 - 82 dB (A)

Die Lärmhöchstwerte des Verkehrslärmschutzgesetzes und die Orientierungswerte der DIN 18005 seien danach bereits überschritten.

4. a) Es werden Bedenken geäußert, daß sich durch die künftige Bebauung - "Zubetonierung der restlichen Baulücken mit überdimensionierter baulicher Dichte" - eine Grundwasserabsenkung ergibt, die die Pflanzung von Jungbäumen erschwere. Noch im Jahre 1950 hätte ein Grundwasserstand von 32,8 m nachgewiesen werden können. Es wäre unklar, wie durch die bevorstehenden Baumaßnahmen einem eventuellen Rückstau des Entwässerungsniveaus durch erhöhte Niederschläge konstruktiv begegnet werden könne.
 - b) Die Kleingartenkolonie hätte als "grüne Lunge" positiven Einfluß auf die unmittelbare Wohnumfeldqualität gehabt; hierzu habe insbesondere der Baumbestand beigetragen. Es wird bemängelt, daß ein Baumkataster fehle und daß lediglich ein Baum unter Schutz gestellt werde. Eine Vernichtung des Baumbestandes würde die Wohnqualität des Gebietes verschlechtern.
 - c) Die Ziele des Umweltschutzes würden durch den hohen Bebauungsgrad mit Wohnungen vernachlässigt.
5. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein normativer Verfahrensfehler gesehen, da nicht chronologisch nachvollziehbar sei, wann und in welchen Tageszeitungen die Auslegungsankündigung rechtsverbindlich öffentlich vorgelegen hat.
 6. Es werden Bedenken geäußert, die geplanten Wohnungsneubauten führten zu einem allmählichen Anstieg der Vergleichsmieten im Gebiet. 1991/92 fertigzustellende Neubauten würden nach Angaben des Bürgers zu Mieten von 18,00 DM/m² führen.

Nach Prüfung und Abwägung ist zu den Bedenken und Anregungen zu bemerken:

Zu 1. a)

Eine Kindertagesstätte ist eine Wohnfolgeeinrichtung, die von ihrer Zweckbestimmung her in das von ihr versorgte Gebiet gehört. Sie ist eine Anlage für soziale Zwecke und damit nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 Bau-nutzungsverordnung in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Die von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes sind in einem allgemeinen Wohngebiet infolgedessen hinzunehmen und nicht vergleichbar mit dem Lieferverkehr einer gewerblichen Einrichtung (wie hier beispielsweise mit der vorhandenen Margarinefabrik).

Es gibt mithin keinen Grund, wegen des An- und Abfahrverkehrs auf den Betriebsbeginn der Kindertagesstätte, der im übrigen auch von anderen Faktoren abhängig ist, Einfluß zu nehmen. Der Bebauungsplan wäre hierzu auch nicht das geeignete Mittel (fehlende Rechtsgrundlage).

Zu 1. b)

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - ist ein Neubau einer Kindertagesstätte mit 128 Plätzen vorgesehen. Die Kosten für die Baumaßnahme sind in der Haushaltsplanung ab 1994 erfaßt.

Der Richtwert für die Standortgröße von Kindertagesstätten beträgt 20 m² Grundstücksfläche/Platz; hiervon sind 6 - 10 m² als Netto-Freispielfläche/Platz anzusetzen. Bei 128 Kindertagesstättenplätzen ergäbe sich hiernach eine ideale Standortgröße von 2 560 m². Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird diese Flächengröße im Bebauungsplan um rund 560 m² auf 2 000 m² unterschritten und damit der Richtwert von 20 m² um etwa 22 % auf rund 15,6 m²/Platz. Dies ist im Hinblick auf die geringen Flächenansprüche dieser Einrichtung für Wege und Zufahrten vertretbar, zumal die

nicht überbaubaren Flächen des Standortes etwa eine Größe von 1 000 m² haben (ca. 8 m²/Platz), so daß zumindest unter Einbeziehung des etwa 365 m² großen Gemeinschaftsspielplatzes südlich der Gemeinbedarfsfläche, der auch zugunsten der Kindertagesstätte festgesetzt worden ist, und unter Berücksichtigung der für die zu begründenden Einfriedungen in Anspruch zu nehmenden Flächen der Mindestwert von 6,0 m²/Platz eingehalten, wenn nicht sogar überschritten werden kann. Dies trägt den Bedürfnissen der in Rede stehenden Infrastruktureinrichtung hinreichend Rechnung.

Die Vermutung, die Richtwerte seien zwischen 1980 und 1991 willkürlich verändert worden, basiert - wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt - auf einem Irrtum. Verglichen wurden fälschlicherweise der Richtwert für die Standortgröße mit dem Richtwert für die Nettospielplatzfläche von Kindertagesstätten.

Die Angaben des Bürgers zur Versorgung mit öffentlichen Kinderspielplätzen basieren auf der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung für den Mittelbereich Wilmersdorf 1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine derartige Bereichsentwicklungsplanung nicht vor, so daß hinsichtlich der Bedarfsfrage auf den Stadtentwicklungsplan, Teilplan "Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit wohnungsnahen Gemeinbedarfseinrichtungen - Kinderspielplätze" zurückgegriffen werden muß. Hier wird für die Schaffung von öffentlichen Kinderspielplatzflächen im Planungsgebiet lediglich die Dringlichkeitsstufe 4 ausgewiesen, so daß unter Abwägung zwischen dem relativ zufriedenstellenden Spielflächenversorgungsgrad und dem Wohnungsbedarf die ursprüngliche Planung eines öffentlichen Kinderspielplatzes aufgegeben wurde. Der Interessenkonflikt ist mithin aus fachlichen Gründen zugunsten des Wohnungsbaus bewältigt. Dies ist nicht zu beanstanden.

In dem erst für die Errichtung der Kindertagesstätte bereitzuhaltenen Haushaltsansatz wird auf die Ausführungen zu C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung verwiesen.

Zu 1. c)

Beim Erwerb der für die Kindertagesstätte vorgesehenen Teilfläche durch das Land Berlin wurde vertraglich und grundbuchrechtlich ein Unterbaurecht für der Wohnnutzung zugeordnete Tiefgaragen eingeräumt; mit dem Unterbaurecht zugunsten des Privateigentümers ist das Land Berlin von künftigen Belastungen aus dem Unterhalt der Tiefgarage freigestellt. Die Bewirtschaftung der Tiefgarage und die Beseitigung von Störungen im Betriebsablauf obliegen dem Betreiber der Tiefgarage. Dies entspricht dem Verursacherprinzip. Die Fürsorgepflicht des Landes Berlin für die Kindertagesstätte bleibt hiervon unberührt.

Die Erfordernisse für eine ordnungsgemäße Entlüftung der Tiefgarage sind im übrigen im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Dies ist nicht Sache des Bebauungsplanes.

Zu 2. a)

Der Bebauungsplan setzt maximal sieben Vollgeschosse fest, wobei das sechste und siebente Vollgeschoß als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Durch diese Festsetzung wird mit der Oberkante des fünften Vollgeschosses auf die Gebäudehöhe der umliegenden im allgemeinen vier Vollgeschosse umfassenden Bebauung ausreichend Rücksicht genommen, in etwa an deren Traufkante angeknüpft sowie den Neubaukörpern die Massivität genommen. Die Firsthöhe der mit Giebeldächern versehenen Altbauten wird durch die für die Neubauten vorgesehene Festsetzung von sieben Vollgeschossen mit Flachdach sowie durch die Festsetzung von Firsthöhen angemessen berücksichtigt:

Die Neubauten weisen bis zur Oberkante des fünften Vollgeschosses eine Gebäudehöhe von etwa 14 m auf. Durch die ausgeführten Staffelgeschosse (sechstes und siebentes Vollgeschoß) wird eine Gesamthöhe von etwa 19,80 m (zulässig etwa 20 - 21 m) erreicht. Der Altbau Orber Straße 17 beispielsweise weist eine Traufhöhe von 15,83 m, die Altbauten auf den Grundstücken Orber Straße 9/Charlottenbrunner

Straße 6 sowie Charlottenbrunner Straße 5, 5 A/Cunostraße 57 eine von 16,11 m auf. Die den geplanten Neubauten gegenüberliegende Bebauung Orber Straße 23 - 29 weist eine Traufhöhe von 13,50 m auf.

Das sechste und siebente Vollgeschoß hat die Aufgabe, zwischen den Flachdächern der Neubauten und den Giebeldächern der Altbauten zu vermitteln. Die Firsthöhe der Altbauten mit überwiegend vier Vollgeschossen entspricht ungefähr sechs bis sieben Vollgeschossen von Neubauten mit Flachdach. Die Neubebauung fügt sich infolgedessen in ihrer Höhe in die bereits vorhandene Bebauung ein, und zwar auch ohne die in Vorschlag gebrachte Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse.

Zu 2. b) bis 2. d)

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert. Für eine Teilfläche des Blocks wurde 1989 ein beschränkter Bauwettbewerb durchgeführt. Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Untersuchungen bezogen den gesamten Block ein. Die Wettbewerbsausschreibung forderte im Anschluß an das gutachterlich erstellte und in der Verwaltung abgestimmte Blockkonzept ausdrücklich, die südlich und nördlich der Kolonie Cunostraße/Orber Straße gelegenen Grundstücke in die Planungsüberlegungen mit einzubeziehen. Aufgrund der Ergebnisse wurden die nördlich der Kolonie gelegenen Grundstücke nicht in den Bebauungsplangeltungsbereich einbezogen, während die südlich davon gelegenen Grundstücke, wegen des hier bestehenden Neuordnungsbedarfs folgerichtig in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Mit der Einbeziehung dieser Grundstücke wurde das Ziel verfolgt, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Konzeption in Gänze umzusetzen und zugleich eine städtebauliche Geschlossenheit der Neuordnung zu erzielen, und dies durch Festsetzung größerer homogener Baustrukturen und eines ensembleorientierten Städtebaus. Nur hinsichtlich der Einordnung der Kindertagesstätte wurde auf den Entwurf des zweiten Preisträgers zurückgegriffen.

Nach geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan: allgemeines Wohngebiet, Baustufe IV/3, zulässige GFZ 1,2) wäre auf beiden Grundstücken mit der vorhandenen Bebauung die zulässige Geschößflächenzahl bereits ausgeschöpft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher planungsrechtlich und auch von der Sache her geboten und ermöglichen dem Grundstückseigentümer aus den dargelegten städtebaulichen Erwägungen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten.

Eine Einschränkung des Planbereiches kam mithin nicht in Betracht.

Die beiden vorhandenen Baukörper im Südbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes finden aus gestalterischen Gründen bezüglich ihrer Fassadenausbildung in Anlehnung an den Baustil der 20er Jahre in der Charlottenbrunner Straße keinen direkten Anschluß an die Altbauten. Die Charlottenbrunner Straße stellt eine stadträumlich dominante Blickachse dar. Die Neubauten sollen deshalb hier nicht den Charakter freistehender Zeilenbauten haben, sondern die optische Wirkung einer geschlossenen Bebauung an der Charlottenbrunner Straße erzielen, ohne aber an die vorhandene Bausubstanz angebaut zu sein. Auf die Bildung einer Zäsur zwischen den Altbauten und den Neubauten wird stadtgestalterisch größter Wert gelegt. Dem Vorschlag, die Blockecken zu schließen und durch Abtrennung den Übergang von vier auf sieben Vollgeschosse zu schaffen, konnte nicht gefolgt werden.

Nach § 30 Baugesetzbuch regelt ein Bebauungsplan neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht, sofern die Erschließung gesichert ist. Ergeben sich aus dem Bebauungsplan - wie hier - durch Festsetzung der Grundflächen der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse (Baukörperausweisung) geringere Abstandflächen als in der Bauordnung für Berlin gefordert, so hat es dabei sein Bewenden (§ 6 Abs. 13 Bauord-

nung Berlin). Die Befürchtung, die Baukörperausweisung sei mit den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften nicht vereinbar, ist insofern unbegründet.

Die Planergänzungsbestimmung Nr. 9 regelt wegen der geringen Gebäudeabstände allerdings den Ausschluß von Fenster in den Giebeln der Altbauten. Die Giebelwände sind nach den getroffenen Festsetzungen zu begrünen. Ein direkter Anschluß an die vorhandenen Gebäude der Charlottenbrunner Straße ist - wie dargelegt - aufgrund der unterschiedlichen Fassadentypologie der Neu- und Altbauten städtebaulich unerwünscht und daher unzulässig. Mit der gefundenen städtebaulichen Lösung wird ein guter Beitrag zu einer ensembleorientierten städtebaulichen Neuordnung geleistet.

Die Forderung, bei der Neuordnung auf gegenüberliegende "50er-Jahre-Ecken" stärker einzugehen und womöglich kleine Vorplätze auszubilden, ist unter Berücksichtigung der östlichen Situation unbegründet.

Eine räumlich einladende Wirkung der Blocköffnungen ist nicht beabsichtigt.

Die Charlottenbrunner Straße ist als Wohnstraße einzustufen. Die von ihr ausgehenden Verkehrslärmbelastungen sind im Vergleich zu denen der Bundesautobahn gering. Der größte Anteil der Lärmimmission im Blockinnenbereich ergibt sich aufgrund der Lärmemission der Bundesautobahn. Die Nachteile, die sich unter Verkehrslärmgesichtspunkten aus der Blocköffnung ergeben, sind mithin nicht so gravierend, daß sie eine Blockrandschließung mit den sich daraus ergebenden gestalterischen Nachteilen rechtfertigen könnten. Bei Beibehaltung der nach bisher geltendem Planungsrecht zulässigen Bebauung wäre die Blocköffnung zudem weitaus größer als nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Wohnwert der Neubauten auf den Grundstücken Orber Straße 9/Charlottenbrunner Straße 6 und Charlottenbrunner Straße 5, 5 A/Cunostraße 57 kann nicht als unbefriedigend angesehen werden. Die Wohnungen sind weitestgehend in Ost-West- Richtung und im (nicht zwingend

auszubildenden) Kurvenbereich orientierbar und damit auch nach Süden nicht ungünstiger auszurichten, als es bei einer Eckbebauung der Fall wäre. Die Anordnung der Fenster in den Neubauten läßt sich im übrigen im Kurvenbereich auch so beschränken, daß die (zu begrünenden) Giebelwände der Altbauten den Ausblick aus den Fenstern nicht stören.

Für die beiden oben genannten Grundstücke sind im Bebauungsplan ca. 300 beziehungsweise 400 Bruttoneubaugeschoßfläche je Geschoß zur Festsetzung gekommen. Dies erlaubt auch den Bau von familiengerechten Wohnungen mit wirtschaftlichen Grundrissen und gesunden Wohnverhältnissen. Hierfür bedarf es nicht einer geschlossenen Eckbebauung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Eckbereiche an der Charlottenbrunner Straßen erfolgten - wie dargelegt - aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und nicht zur Durchlüftung des Blockinnenbereiches.

Den wirtschaftlichen Interessen des Petenten wird durch die Intensivierung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit der in Rede stehenden Grundstücke hinreichend Rechnung getragen.

Im Abwägungsprozeß konnte und mußte daher das private Interesse an einer noch intensiveren baulichen Nutzung durch Eckschließung unberücksichtigt bleiben, weil im vorliegenden Fall das Interesse an einer die Ensemblesituation gebührend berücksichtigenden städtebaulichen Blockrandgestaltung überwiegt. Dies gilt auch für alle anderen Argumente des Petenten, mit denen er seine Bedenken gegen die für seine Grundstücke getroffenen Festsetzungen untermauerte.

Zu 2. e)

Die Nutzung von Räumen für Einzelhandelsbetriebe und freie Berufe ist primär nicht von der Form eines Baukörpers abhängig, sondern von der Gebietsart. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet läßt die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zu, soweit die

Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Auch Räume für freie Berufe schließt der Bebauungsplan nicht aus. Ziel des Bebauungsplanes ist es allerdings, mit seinen Festsetzungen vorwiegend dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Dies rechtfertigt die Bemessung und Abgrenzung der festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen.

Zu 3. a)

In den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Straßen findet im wesentlichen nur Anwohnerverkehr statt, der keine andauernde Lärmbelästigung im Sinne eines kontinuierlich meßbaren Schallpegels darstellt. Durch die geplante Neubebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Gebiet erhöhen. Dieser Nachteil ist unter Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes wegen des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung von den Anwohnern hinzunehmen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen in Folge der geplanten Neubebauung ist für ein Berliner Wohngebiet dieser Lage und dieser planungsrechtlichen Zuordnung als allgemein üblich einzustufen. Von einer Minderung der Wohnqualität kann aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme nicht gesprochen werden.

Zu 3. b)

Regelungen zur Verkehrsführung sind nicht im Rahmen von Bebauungsplänen, sondern auf der Grundlage straßenrechtlicher Vorschriften vom Tiefbauamt in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde zu treffen.

Zu 3. c)

Nach den Tiefgaragenfestsetzungen des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, daß zu ihrer Erschließung sowohl an der Orber als auch an der Cunostraße jeweils zwei bis drei Zufahrten notwendig sind. Für eine ausschließliche Anbindung aller Tiefgaragen an die Cunostraße gibt es planungsrechtlich keinen überzeugenden Grund, zumal sich die Fahrbahnbreiten der Orber und der Cunostraße nur um rund 50 cm unterscheiden. Es kommt hinzu, daß die Gesamtzahl der in Tiefgaragen

unterzubringenden Kraftfahrzeuge nicht so groß ist, daß eine in etwa gleichmäßige Verteilung des An- und Abfahrverkehrs zu den Tiefgaragen auf beiden Straßen zu unzumutbaren Verkehrsverhältnissen auf der Orber Straße führen würde.

Städtebaulich ist es sinnvoll, den ruhenden Verkehr auf möglichst kurzem Wege an mehrere öffentliche Verkehrsflächen anzubinden. Dies spricht für den Anschluß der Tiefgaragen an die Orber und die Cunostraße, auch wenn auf der Orber Straße zur Zeit zweiseitig geparkt wird.

Die dezentrale Tiefgaragenschließung bietet zudem den Vorteil, daß die entstehenden Lärm- und Geruchsemissionen nicht konzentriert auf einer Straße auftreten. Sowohl die Cunostraße als auch die Orber Straße genügen von ihrem Straßenquerschnitt her den Anforderungen, die an Wohnstraßen gestellt werden. Daher kann dem Vorschlag, sämtliche Tiefgaragenein- und -ausfahrten in die vom Straßenquerschnitt breitere Cunostraße zu verlegen nicht gefolgt werden.

Die Anregung, je Wohnung einen Stellplatz in Form von Tiefgaragen herzustellen, deckt sich nicht mit dem bauordnungsrechtlichen Stellplatzerfordernis. Nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, die als Anlage den Ausführungsvorschriften zu § 48 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder - vom 2. Juli 1992 (ABl. S. 2216) beigelegt sind, werden unter Ziffer 2 für "sonstige Gebäude mit Wohnungen" als bauordnungsrechtlich notwendig, 0,5 Stellplätze je Wohnung gefordert; für behindertengerechte Wohnungen wurde je Wohnung ein Stellplatz vorgesehen.

Bei insgesamt 129 zu erstellenden Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet auf dem Grundstück Cunostraße 54 - 56/Orber Straße 10 - 16 ergibt sich nach Ziffer 2 der Anlage ein rechnerischer Stellplatzbedarf von 65 Stellplätzen. Mit der vorgesehenen Tiefgaragenkapazität von rund 75 Stellplätzen wird den bauordnungsrechtlichen Anforderun-

gen entsprochen. Der Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen diesen Anforderungen nicht entgegen. Die konkrete Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist allerdings Sache der Bauaufsicht.

Der Umstand, daß auf umliegenden Grundstücken zum Teil keine oder nur in unzureichendem Umfang Stellplätze vorhanden sind, kann nicht dazu führen, daß dem Bauträger der Neubebauung ein Stellplatznachweis im Verhältnis 1 : 1 abverlangt wird. Dies widerspräche auch dem stadtpolitischen Ziel der Minimierung des Individualverkehrs und wäre auch einer qualitätvollen Grüngestaltung des Blockinnenbereiches womöglich abträglich.

zu 3. d)

Das Argument, die Luftgüte könnte sich bei weiterem Verkehrsanstieg auf der Autobahn erheblich verschlechtern, mag für Bereiche die in der Hauptwindrichtung unmittelbar neben der Autobahn liegen, von Bedeutung sein. Für den Bebauungsplanbereich hat dieses Argument aber aus den bereits unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - dargelegten Gründen keine Rückwirkungen auf die Planungsinhalte. Den Vermutungen würde zuviel Gewicht beigemessen werden, wenn man ihretwegen das vom Bebauungsplan erfaßte ehemalige Koloniegelände unbebaut lassen und auf die Stadtreparatur an dieser Stelle in der festgesetzten Art und Weise verzichten wollte.

Es gibt bisher für die Ortsteile Grunewald sowie Schmargendorf keine die Behörden bindende beschlossene Bereichsentwicklungsplanung (BEP). Die im Jahr 1980 erstellte BEP Wilmersdorf 1, deren Untersuchungsbereich am S-Bahn-Ring endet, hat nur Gutachtercharakter und erfüllt nicht die Anforderung, die an eine beschlossene BEP gemäß den Berliner Planungsebenen gestellt werden.

In der Bereichsentwicklungsplanung Wilmersdorf 1 werden keine Schallpegel für die Bundesautobahn - Friedrichsruher Straße angegeben. Der Umweltatlas, Teil 07.02 "Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung" weist für diesen Bereich einen Mittlungspegel von 76 - 80 dB

(A) (6.00 - 22.00 Uhr) aus. Die vom Petenten angegebenen 71 - 75 dB (A) finden sich mithin weder in der Bereichsentwicklungsplanung noch im Umweltatlas.

Die in der Auslegungsbegründung angegebenen und unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - aufgeführten Außenlärmpegel wurden von einem anerkannten Akustik-Ingenieurbüro gemessen. Da Messungen jeweils punktuell vorgenommen werden und die des Bürgers darüber hinaus nicht an den gleichen Meßpunkten erfolgten, sind die Angaben des Petenten nicht mit den in der Auslegungsbegründung aufgeführten Werten vergleichbar. Die vom Petenten gemessenen Schallpegel entsprechen im übrigen bis auf den an der Ecke Orber Straße/Friedrichsruher Straße gemessenen in etwa den Angaben des Umweltatlas, Teil 07.02 "Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung" entlang der Friedrichsruher Straße. Da die Schallpegel über dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 liegen, ist im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Gebäuden im Bereich Cunostraße 54 - 56 und Orber Straße 10 - 16 vorgesehen:

"In den Gebäuden auf den Grundstücken Cunostraße 54 - 56 und Orber Straße 10 - 16 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Lärmimmissionen, die von den Straßenverkehrsflächen ausgehen können, Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch in der Weise zu treffen, daß entlang der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche die Umfassungsbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß (R'_w) von mindestens 45 dB und die Fenster und Türen von mindestens 40 dB aufweisen; ansonsten müssen die Umfassungsbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß (R'_w) von mindestens 40 dB und die Fenster und Türen von mindestens 35 dB aufweisen." (PEB 15)

Dies trägt den Belangen des Lärmschutzes hinreichend Rechnung. Die niedrigeren dB-Werte berücksichtigen die Abschirmwirkung der vorhandenen Altbebauung entlang der Friedrichsruher Straße beziehungsweise den Umstand, daß die Umfassungsbauteile, Fenster und Türen, für die diese Werte gelten, nicht den Straßenverkehrsflächen zugewandt sind.

Zu 4. a)

Der Grundwasserspiegel lag 1950 bei ca. 32,8 Metern über NN. Bei einer Geländehöhe von durchschnittlich 45 bis 46 Metern über NN ergibt sich ein Flurabstand des Grundwassers von rund 13 Metern. Durch die geplante Bebauung sowie die Lage der Tiefgaragen sind mithin keine Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und damit auch keine Erschwernisse für das Anpflanzen junger Bäume zu erwarten.

Durch die Anordnung angemessen hoher Baukörper entlang der Cunostraße und der Orber Straße und durch die begrenzte Festsetzung von Tiefgaragen kann trotz Anhebung des Nutzungsmaßes die überbaubare Fläche vergleichsweise gering gehalten werden. Die Versickerung des Niederschlagwassers ist auf diese Weise und durch die Anlegung eines zusammenhängenden begrünten Blockinnenbereichs sowie durch Dachbegrünungen auch weiterhin gewährleistet. Die Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Grundwasserstand und die Befürchtung, es könne zu einem Regenwasserrückstau kommen, können somit entkräftet werden.

Zu 4. b)

Eine Verringerung des Baumbestandes der ursprünglichen Kleingartenkolonie ist bei einer Bebauung der Grundstücke unumgänglich; im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist aber alles getan worden, um einen großen Teil des Grüncharakters dieses Bereiches zu erhalten und begrünte Flächen zu sichern. Um den Verlust an Grünflächen auszugleichen, berücksichtigt der Bebauungsplan den Belang von Natur und Landschaft in besonderem Maße. So wurde im Bebauungsplan neben der Erhaltung einzelner Bäume der Erhalt und die Komplettierung einer vorhandenen Allee vorgeschrieben. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist der Laubbaumbestand bei Abgang durch Neupflanzung standortgerechter und gebietstypischer Arten, der Obstbaumbestand durch Hochstammobstbäume zu ersetzen. Die als gebietstypisch und standortgerecht anzusehenden Laubbäume sind in Form einer Liste in der Planergänzungsbestimmung Nr. 7 aufge-

führt, deren Verwendung empfohlen wurde. Der Baumbestand der ehemaligen Kleingartenkolonie wurde kartiert. Die Grundstückseigentümer sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtet, den auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung befindlichen Baumbestand zu erhalten, ggf. zu ersetzen und zu pflegen. Diese planungsrechtliche Vorschrift wird hier durch die Regelungen des § 1 Abs. 1 bis 3 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250) überlagert.

Es kommt hinzu, daß der Bebauungsplan Dachbegrünungen und Giebelbegrünungen vorschreibt. Er regelt darüber hinaus die Erdaufschüttung über Tiefgaragen und überwiegend auch deren Begrünung. Auf diese Weise wurde auch unter dem Aspekt von Natur und Landschaft für die vom Petenten gewünschte Wohnqualität Sorge getragen.

Aufgrund der oben dargestellten Schutzregelungen für Bäume können die Bedenken hinsichtlich des Baumschutzes entkräftet werden. Die konkrete Einzelfallentscheidung sowie die Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen obliegt dem Umweltamt Wilmersdorf (Untere Naturschutzbehörde).

Zu 4. c)

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sollen unter anderem Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Anlässlich der Überlegungen, die Kleingartenkolonie Cunostraße - Orber Straße zu bebauen, wurden auf Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens die Auswirkungen verschiedener Bebauungsvarianten aus landschaftsplanerischer Sicht beurteilt. Diese Beurteilung sowie die landschaftsplanerischen Anforderungen an eine zukünftige Bebauung wurden in die Wettbewerbsausschreibung aufgenommen.

Durch Festsetzung der überbaubaren Fläche in Form von Baukörperausweisungen wird die zulässige Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 (bezogen auf den Geltungsbereich) nicht ausgeschöpft (0,37). Durch teilweise 7-geschossige Bebauung wird allerdings die für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Geschosflächenzahl überschritten, hier begründet durch das städtebauliche Erfordernis der Stadtreparatur und die Vorschrift des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, und sonstige öffentliche Belange stehen der intensiveren Nutzung nicht entgegen.

Durch große zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich, Bindungen für Bepflanzungen, verbunden mit einer Nachpflanzverpflichtung für abgehende Obst- und Laubbäume zur Sicherung der Artenvielfalt, Festsetzung zu erhaltender Einzelbäume beziehungsweise einer Baumallee, Begrünung der Dach- und einiger Fassadenflächen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichend gemindert. Um oberirdische Stellplatzflächen zu vermeiden, wurde eine weitestgehende Begrünung der Blockinnenflächen vorgeschrieben und der ruhende Verkehr auf die Ebene unterhalb der Geländeoberfläche verwiesen.

Die Tiefgaragen sind zu bepflanzen. Dies ergibt sich aus der Planergänzungsbestimmung 7 beziehungsweise aus dem Bauordnungsrecht. Da der Sicherung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung eine besondere Bedeutung zukommt, war diesem Belang hier im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen Rechnung zu tragen, auch wenn dies zum Verlust der Kleingartenanlage und damit des Erholungsraumes für die Familien dort ehemals ansässiger Kleingärtner führte. Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt wurden dabei aber im Sinne der Darlegungen hinreichend ausgeglichen.

Zu 5.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-177 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wurde fristgerecht im Amtsblatt für Berlin vom 14. Juni 1991 bekanntgemacht. Über diese gesetzliche Verpflichtung hinaus wurde auf die Auslegung ferner in drei Berliner Tageszeitungen hingewiesen. Wann diese Information erfolgte, dürfte nachvollziehbar sein. Diese Zusatzinformation ist kein im Baugesetzbuch vorgeschriebener Verfahrensschritt. Sie kann mithin auch nicht zu Verfahrensfehlern führen.

Zu 6.

Die Bedenken, durch die Errichtung der Neubauten könnte die Vergleichsmiete im Gebiet nach und nach ansteigen, betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplanes. Sie sind insofern auch unbegründet, weil der Berliner Mietspiegel 1992 die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen unterschiedlich festlegt, und zwar nach Wohnfläche, Wohnlage, Wohnungsausstattung und nach dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen. Die Mieten für einzelne Neubauten haben mithin nicht zur Folge, daß sich ganz allgemein alle Vergleichsmieten in einem Gebiet erhöhen. Der Mietpreis der neu entstehenden und weiterer neu entstehender Wohnungen in Wilmersdorf könnte sich nur auf die Kategorie der zuletzt bezugsfertig gewordenen Wohnungen auswirken. Dies aber ist hinzunehmen, da das öffentliche Interesse an der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes ein höheres Gewicht als das private durchaus verständliche Interesse von Wohnungsmietern hat, Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmieten zu vermeiden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 25. Februar 1993 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest:

1. Teilflächen der Cunostraße, Charlottenbrunner Straße und Orber Straße als Straßenverkehrsflächen;
2. Teilflächen der Baugrundstücke Cunostraße 54 - 56/Orber Straße 10 - 16 sowie die Grundstücke Charlottenbrunner Straße 5, 5 A/ Cunostraße 57 und Charlottenbrunner Straße 6/Orber Straße 9 als allgemeines Wohngebiet mit Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen und Baulinien, unter Angabe von fünf bis sieben beziehungsweise vier zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung) mit Vorgabe der Firsthöhe als Höchstgrenze, der Dachform (Flachdach) und der zulässigen Geschößflächen;
3. eine Teilfläche des Baugrundstücks Cunostraße 54 - 56/Orber Straße 10 - 16 (nach letztgültigem Numerierungsplan Orber Straße 13) mit einer Fläche von 2 000 m² als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindertagesstätte - mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlage durch Baugrenzen unter Angabe von drei zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze und der zulässigen Geschößfläche (Baukörperausweisung), wobei abweichend von dieser Nutzungsart für das erste Geschöß unterhalb der Gebäudeoberfläche die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet zur Festsetzung kam.

Auf dem Grundstück Cunostraße 54 - 56/Orber Straße 10 - 16 sind an der Orber Straße im Bereich des sogenannten "Quartierplatzes" die ersten beiden Vollgeschosse aus städtebaulich-gestalterischen und räumlichen Gründen als Luftgeschosse auszubilden. Der Begriff des Luftgeschosses schließt die Zulässigkeit von Stützen zum Abfangen der Lasten der vom dritten Vollgeschöß an auskragenden Geschosse mit ein.

Die Baugrenzen der Baukörper an der Orber Straße vom dritten bis fünften Vollgeschoß werden durch Nebenzeichnung 1, die Baugrenzen der Baukörper an der Orber Straße vom sechsten bis siebenten Vollgeschoß und die Baugrenzen der Baukörper der Cunostraße vom sechsten bis siebenten Vollgeschoß werden durch Nebenzeichnung 2 festgesetzt.

Dabei werden die Grundflächen der baulichen Anlagen dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Die Baugrenzen der sechsten und siebenten Vollgeschosse (Nebenzeichnung 2) sind in bezug auf die Baugrenzen der Grundflächen der baulichen Anlagen in der Hauptzeichnung straßenseitig vorwiegend um mindestens zwei Meter und zur Blockinnenseite überwiegend um 1,45 m zurückgesetzt. Hierdurch wird erreicht, daß die Neubauten oberhalb des fünften Vollgeschosses eine Traufe haben, die die Traufhöhe der umliegenden, überwiegend viergeschossigen Zwischen- und Nachkriegsbauten in etwa aufnimmt. Auf diese Weise fügt sich die Neubebauung mit ihrer unteren Trauflinie harmonisch in den Altbaubestand ein.

Die Staffelung der oberen Geschosse wie auch die Ausformung der Fassade lehnen sich gestalterisch an den Baustil der 20er Jahre an. Eine Gestaltungsregelung für die Fassade, die diesen Baustil festschreibt, enthält der Bebauungsplan allerdings nicht.

Die Firsthöhen der vier Grundflächen baulicher Anlagen entlang der Orber und der Cunostraße, in der 2. Nebenzeichnung festgesetzt, weichen entsprechend der Höhenunterschiede des natürlichen Geländeniveaus voneinander ab.

Die Begrenzung dieser Höhen war erforderlich, um das städtebauliche Ziel einer stadtbildverträglichen Einordnung der neuen Baukörper auch von ihrer Gesamthöhe her in die vorhandene Bebauung zu sichern sowie eine gute Belichtung und Besonnung des Blockinnenbereichs zu gewährleisten.

Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse und Firsthöhen sind architektonisch Gliederungen mit einer Breite bis jeweils 0,5 m und einer Höhe bis 1,3 m sowie Dachbauten für technische Einrichtungen (Aufzugüberfahrten) in geringem (im Bebauungsplan näher beschriebenen) Umfang zulässig (12. Planergänzungsbestimmung).

Andere als die hier genannten Aufbauten und Gestaltungselemente fanden in der Regelung keine Berücksichtigung, um nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Planergänzungsbestimmung) ausgeschlossen, weil sie mit dem Neuordnungsziel nicht vereinbar sind. Da im Umfeld des Bebauungsplanes Wohngebietsnutzung überwiegt, soll sie auch im Bebauungsplanbereich nicht zugunsten derartiger Nutzungen eingeschränkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet überschreitet die nach den Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Geschosßflächenzahl. Nach § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können die in Abs. 1 genannten Obergrenzen (Geschosßflächenzahl 1,2 für allgemeine Wohngebiete) überschritten werden, wenn die Überschreitung aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und unter anderem durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt (siehe Darlegung in den Abschnitten I. und II.).

Im einzelnen werden für die Baugrundstücke folgende zulässige Geschosflächen (GF) festgesetzt:

- für das allgemeine Wohngebiet

a) Cunostraße 54 - 56 und Orber Straße 10 - 16 12 700 m²

(Dieser Wert kann nach der 5. Planergänzungsbestimmung unter Berücksichtigung der in § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung genannten Voraussetzungen bis zu einer Geschosfläche von 14 900 m² überschritten werden.)

b) Cunostraße 57/Charlottenbrunner Straße 5, 5 A 4 500 m²

c) Charlottenbrunner Straße 6/Orber Straße 9 4 100 m²

- für die Gemeinbedarfsfläche 2 200 m².

Dies entspricht etwa folgenden Geschosflächenzahlen:

zu a: 1,5 ohne Anwendung von § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung

zu b: 2,3

zu c: 2,7 und bei der

Gemeinbedarfsfläche: 1,1.

Die mittlere Geschosflächenzahl für den Planbereich liegt damit bei 1,7, ohne Berücksichtigung der Bonusregelung nach § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung (5. Planergänzungsbestimmung).

Die Anhebung des generell zulässigen, mittleren Nutzungsmaßes für alle Bauflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf eine GFZ von etwa 1,7 (ohne Tiefgaragenbonus) ist aus Gründen der Stadtreparatur und damit aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Es kommt hinzu, daß gut erschlossene Innenstadtbereiche auch aus stadtwirtschaftlichen Gründen, nicht zuletzt aber auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mög-

lichst intensiv zu nutzen sind. Schließlich war auch von Belang, daß eine Teilfläche des Areals für eine dringend erforderliche Kindertagesstätte in Anspruch genommen werden mußte, ohne dabei die hier verfügbare Wohnbaulandreserve zu stark einzuschränken.

Das Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - ausführlich dargelegt.

Durch die festgesetzte Bebauung (Baukörperausweisung) wird die gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete im Mittel allerdings nicht ausgeschöpft, so daß - bezogen auf den Gesamtbereich - eine ausreichend große zusammenhängende Freifläche verbleibt, die eine angemessene Berücksichtigung der ökologischen Belange ermöglicht.

Hohe Geschöß- und zum Teil auch Grundflächenzahlen ergeben sich im allgemeinen Wohngebiet für die Grundstücke Charlottenbrunner Straße 6/Orber Straße 9 und Charlottenbrunner Straße 5, 5 A/Cunostraße 57. Während die Geschößflächenzahlen, wie dargelegt, etwa bei 2,7 beziehungsweise 2,3 liegen, werden Grundflächenzahlen von 0,6 beziehungsweise 0,4 erreicht. Diese Werte sind erforderlich, um in Abstimmung mit den Nachbarblöcken das städtebauliche Bild einer nahezu geschlossenen Blockrandbebauung zu wahren und die raumbildenden Kanten der Orber und der Cunostraße nach Süden angemessen zu verlängern. Die intensivere Nutzung bei Blockrandstrukturen auf nicht allzu tiefen Grundstücken ist eine typische, aber auch unvermeidbare Folge der nahezu geschlossenen Bauweise und hier zudem der sensiblen Einordnung neuer Baustrukturen in die bestehende Stadtlandschaft bei zugleich sparsamem Umgang mit Grund und Boden. In Anbetracht des weiträumigen landschaftlich gestalteten Blockinnenbereiches, an dem diese Grundstücke partizipieren, sind diese Nutzungsmaßüberschreitungen auch im einzelnen zu vertreten.

Die Überschreitung der Nutzungsmaße verändert den Charakter des Baugebietes nicht; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, denn eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude bleibt gewährleistet.

Das Erfordernis der verhältnismäßig hohen Geschoszahl (III) und Grundflächenzahl (0,5) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich einerseits aus der Zweckbestimmung und dem Raumbedarf der Gemeinbedarfseinrichtung und andererseits wiederum aus dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Als ausgleichende Maßnahmen für die Nutzungsmaßüberschreitungen im Planbereich, die in den Abschnitten I. und II. bereits ausführlich behandelt wurden, sind hier noch einmal zu nennen die Sicherung einer großen zusammenhängenden Freifläche im Blockinnenbereich, überwiegend verbunden mit einer Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung (7. Planergänzungsbestimmung), die Dach- und Fassadenbegrünungen (9. und 11. Planergänzungsbestimmung), die Festsetzung der zu erhaltenden Einzelbäume sowie der zu erhaltenden beziehungsweise zu komplettierenden Baumallee (7. Planergänzungsbestimmung).

Auch der ausschließliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen mit Erdaufschüttungen für Dachbegrünungen (4. bis 7. Planergänzungsbestimmung sowie Festsetzungen durch Planzeichen) gehört dazu. Mit diesen Regelungen wird dafür gesorgt, daß dem ruhenden Verkehr hinreichend Rechnung getragen wird und zugleich ausreichend große weitestgehend begrünte Freiflächen verbleiben.

Im einzelnen gilt folgendes:

Die Dächer der Tiefgaragen sind mit mindestens 0,60 m Erdaufschüttung zu versehen. Die Höhenlagen der Tiefgaragen bestimmen sich daraus, daß die Deckenoberkante der Tiefgaragen einschließlich

der Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m die Höhenlagen über NN der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche um nicht mehr als 0,50 m übersteigen darf (6. Planergänzungsbestimmung).

Damit soll weitestgehend die Erhaltung des natürlichen Geländeni-
veaus im Verhältnis zu seiner jeweiligen zur Erschließung dienen-
den Straßenverkehrsfläche sichergestellt und ein unzureichendes
Absenken der Tiefgarage, verbunden mit gravierenden Geländeerhe-
bungen (Aufschüttungen), die das natürliche Niveau nachhaltig ver-
ändern, verhindert werden. Die Erdaufschüttung von 0,60 m schafft
die Mindestvoraussetzung für eine qualitätsvolle Bepflanzung der
Tiefgaragen, die auch regenarme Perioden überdauert.

Eine Erdaufschüttung von mehr als 0,60 m wäre bei Erhaltung des
natürlichen Geländeni-
veaus nur durch weitere Absenkung der Tiefga-
ragen möglich und würde, da sich der Rampenbereich dadurch verlän-
gert, zu größeren Versiegelungen führen. Dies ist unerwünscht.

Insgesamt sind ca. 75 Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet
innerhalb der für Tiefgaragen vorgesehenen und festgesetzten
Flächen erstellbar. Für die Kindertagesstätte sind als öffentli-
che Einrichtung gemäß § 48 Bauordnung Berlin keine Stellplätze
nachzuweisen.

In der Tiefgarage unterhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen des-
halb ausnahmslos Stellplätze zugunsten des allgemeinen Wohngebie-
tes untergebracht werden. Daher war für das erste Geschoß unter-
halb der Geländeoberfläche die Festsetzung eines allgemeinen Wohn-
gebietes durch die Nebenzeichnung 3 erforderlich. Diese Nutzungs-
art schließt Kellerräume für die Kindertagesstätte innerhalb der
überbaubaren Fläche ebensowenig aus, wie die Herstellung von
Tiefgaragen.

Zur Sicherung einer öffentlichen Durchwegung setzt der Bebauungsplan im mittleren Bereich des Blockes Flächen fest, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Diese Flächen verbinden die Cunostraße mit der Orber Straße und dienen der Verkürzung von Fußwegen und der besseren Erreichbarkeit der Kindertagesstätte (Planergänzungsbestimmungen Nr. 2 und 3).

Die Durchwegung findet an der Cunostraße in einer Baumallee ihren Anfang und mündet in eine platzartige Fläche an der Orber Straße.

Die angrenzenden zusammenhängenden Freiflächen werden räumlich funktional gegliedert und fördern somit auch die Verweilqualität für den mit dem Gehrecht zu belastenden Bereich.

Durch die Durchwegung wird zugleich die südlich angrenzende nicht-überbaubare Grundstücksfläche HJKLMH erschlossen, die als Gemeinschaftsanlage (privater Kinderspielplatz) zugunsten der Baugrundstücke Cunostraße 54 - 56/Orber Straße 10 - 16 einschließlich der Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) anzulegen und zu unterhalten ist (8. Planergänzungsbestimmung). Die Spielfläche deckt insbesondere einen durch die Neubebauung entstehenden Bedarf und sichert der Kindertagesstätte die Mitbenutzung.

Die Fläche ABCDEFGA ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (3. Planergänzungsbestimmung). Diese Regelung sichert neben der bereits erwähnten Blockdurchquerung die Erschließung der innenliegenden Gemeinbedarfsfläche durch Leitungen und Fahrverkehr.

Im allgemeinen Wohngebiet kann für bauliche Anlagen ein Vortreten von Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für architektonische Gliederungen mit einer Breite bis 0,5 m und einer Tiefe bis 4,0 m auf der Fläche ABCDGA sowie für Treppen-

häuser mit einer Grundfläche bis 10 m² im sechsten und siebenten Vollgeschoß zugelassen werden (13. Planergänzungsbestimmung).

Mit dieser Regelung sind Gestaltungsabsichten realisierbar, die den engen Rahmen des § 23 Abs. 3 Satz 2 sprengen würden.

Für die Giebel der Bebauung der südlichen Grundstücke des Geltungsbereiches wird aufgrund des geringen Abstandes zwischen der vorhandenen Bebauung, die, da erhaltenswert, festgesetzt wird, und den entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen ein Ausschluß von Fenstern und zugleich eine Begrünung von 50 bis 25 % ihrer Fläche festgesetzt (9. Planergänzungsbestimmung).

Die an den Eckpunkten festgesetzten Baulinien von je 15 m finden ihre Begründung in der städtebaulichen Absicht, an den Straßenkreuzungen die Wirkung eines geschlossenen Eckbereiches zu erzielen.

Die Gestaltung der Einfriedungen der Grundstücke an der Charlottenbrunner Straße nach historischem Vorbild wird durch die 10. Planergänzungsbestimmung gefordert. Gedacht ist hierbei an die ursprüngliche Einfriedung zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude. Die Vorschrift bezweckt, das Ortsbild qualitativ zu erhöhen.

Die Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) darf mit einer bis zu 1,0 m hohen Einfriedung versehen werden, die mit Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten (10. Planergänzungsbestimmung).

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, daß die Gemeinbedarfsfläche, die mit ihren Freiflächen ein Element der gesamten Außenanlage darstellt, nicht durch das Erscheinungsbild von Einfriedungen die aufeinander abgestimmte landschaftsplanerische

Gestaltung des Blockinnenbereiches stört, insbesondere durch die Höhe der Einfriedungen oder auch durch die Dominanz der Baumaterialien.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind (14. Planergänzungsbestimmung).

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

Der Flächennutzungsplan stellt einen Teilbereich des Plangeltungsbereiches als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dar. Unter Betrachtung der gemessenen Werte und der vorgesehenen Nutzung ist die Festsetzung der in Rede stehenden Regelung für das gesamte Plangebiet verhältnismäßig, zumal der Flächennutzungsplan nicht grundstücksscharf darstellt.

In den Gebäuden auf den Grundstücken Cunostraße 54 - 56 und Orber Straße 10 - 16 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Lärmimmission, die von den Straßenverkehrsflächen ausgehen können, Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch in der Weise zu treffen, daß entlang der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche die Umfassungsbauteile ein bewer-

tetes Schalldämmmaß (R'_w) von mindestens 45 dB und die Fenster und Türen von mindestens 40 dB aufweisen; ansonsten müssen die Umfassungsbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß (R'_w) von mindestens 40 dB und die Fenster und Türen von mindestens 35 dB aufweisen (15. Planergänzungsbestimmung).

Diese Festsetzung findet ihre Begründung in den erhöhten Lärmwerten im oben angegebenen Bereich, bedingt durch die Bundesautobahn. Für die vornehmlich dem Blockinnenbereich zugewandten Wohn-, Schlaf- und Loggienbereiche, die durch die Bebauung im nördlichen Blockbereich eine gewisse Lärmabschirmung erfahren, sind geringere Anforderungen entsprechend der oben angegebenen Planergänzungsbestimmung zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu erfüllen als für die Bereiche, die an der Orber und Cunostraße liegen. Für den südlich angrenzenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund geringerer Lärmwerte Immissionsschutzregelungen für Aufenthaltsräume nicht notwendig.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Baumaßnahme "Neubau der Kindertagesstätte" ist im Entwurf der Investitionsplanung 1994 bis 1996 mit Gesamtkosten von 8 580 000 DM vorgesehen.

Das für die Kindertagesstätte erforderliche Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 18. Juni 1991 erworben. Ferner sind Kosten für die grundbuchrechtliche Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu erwarten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Wie bereits zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, II. Verfahren und III. Inhalt des Planes ausgeführt, wird der durch die Bebauung der Grundstücke bedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch planungsrechtliche Regelungen - Festsetzung einer großen zusammenhängenden Freifläche, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung, Erhalt einzelner Bäume und einer weitgehend vorhandenen, zu komplettierenden Baumallee, Dach- und Fassadenbegrünungen und durch Nachweis der Stellplätze nur in Tiefgaragen - angemessen gemindert.

Berlin, den 2. Juni 1994

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....
Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen