

B E G R Ü N D U N G
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch *) zum

Bebauungsplan IX-94

für die Grundstücke Bundesallee 208-210, Regensburger Straße 22, Nachodstraße 8,
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite - C ... -</i>		
I Planungsgegenstand	1	IV Verfahren	21
1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	1	1 Einleitung (Bezeichnung IX – 94a)	21
2 Beschreibung des Plangebietes	1	1.1 Aufstellungsbeschluss IX – 94a	21
2.1 Stadträumliche Einordnung	1	1.2 Information zur Aufstellung	22
2.2 Plangebiet und Bestand	2	1.3 Öffentliche Bekanntmachung	22
2.3 Eigentumsverhältnisse	2	1.4 Beschluss zur Beteiligung gemäß § 4 und 3 Abs. 2 BauGB	22
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2	1.5 BVV-Beteiligung	22
II Planinhalt	4	2 Änderung und Fortführung unter der Bezeichnung IX – 94b (später IX – 94) ..	23
1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	4	2.1 Änderungsbeschluss	23
2 Intention der Planung	5	2.2 Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23
3 Wesentlicher Planinhalt	6	2.3 BVV-Beteiligung	23
4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	7	2.4 Senatsinformation	23
4.1 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet	7	2.5 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1	23
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9	2.6 Umstellung der Rechtsgrundlage	29
4.3 Straßenverkehrsflächen	14	2.7 Beteiligung der Träger öffentl. Belange	29
4.4 Begrünungsfestsetzungen	16	2.8 Änderungen im Nachgang zur Trägerbeteiligung	32
4.5 Luftreinhaltung	17	2.9 Fortführung des Verfahrens unter der Bezeichnung IX-94	32
4.6 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften	17	2.10 Beschluss zur öffentlichen Auslegung	33
4.7 Hinweis	18	2.11 Öffentliche Auslegung	33
III Auswirkungen des Bebauungsplanes	18	2.12 Planreifebeschluss gemäß § 33 Abs. 1	34
1 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten	18	2.13 Erstellung eines Deckblattes	34
2 Auswirkungen auf die Umwelt	18	2.14 Festsetzungsverfahren	34
3 Finanzielle Auswirkungen	21	2.15 Unterbrechung des Festsetzungsverfahrens	34
		2.16 Erstellung des 2. Deckblattes und Änderungsbeschluss	35
		2.17 Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	35
		2.18 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3	35
		2.19 Planreifebeschluss gemäß § 33 Abs. 1	36
		3 Anwendung der Überleitungs-	36
		vorschriften	
		V Rechtsgrundlagen	37

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der für die damalige Wohnungsbaukreditanstalt (WBK) zu Beginn der siebziger Jahre errichtete Bürokomplex an der Spichernstraße / Bundesallee / Nachodstraße mit einem vierzehngeschossigen Hochhaus an der Bundesallee und einer Parkpalette sowie einem Wohnhaus an der Regensburger Straße sollte zu Beginn der neunziger Jahre umstrukturiert und ergänzt werden. Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans IX – 94 war somit die Erweiterungsabsicht für einen Verwaltungsbau der ehemaligen WBK.

Die städtebaulichen Ziele waren auf der Basis des geltenden Planungsrechts (festgesetzter Bebauungsplan IX – 34), das u.a. für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IX – 94 Straßenverkehrsfläche vorsieht, nicht zu verwirklichen (vgl. Kap. II 1). Es bestand ein Planungserfordernis, um einerseits die nicht mehr benötigten Straßenverkehrsflächen für eine Bebauung in Anspruch nehmen zu können und um andererseits die städtebauliche Gliederung und Differenzierung der Baukörper sowie die gewünschte Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielvorgaben planungsrechtlich zu sichern und zu steuern.

Der Bebauungsplan IX – 94 ändert in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan IX – 34 und den Baunutzungsplan.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt nahe der City am Schnittpunkt der im Ostteil Wilmersdorfs bedeutendsten nord-südorientierten Straßenachse (Bundesallee) mit einer ost-westorientierten Hauptverkehrsstraße (Nachodstraße). Der Standort ist zugleich durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) hervorragend erschlossenen (Umsteigebahnhof für zwei U-Bahnlinien unmittelbar vor dem Gebäude Bundesallee 208 - 210 sowie mehrere Buslinien in fußläufiger Entfernung).

Das Planungsgebiet liegt zudem im Zentrum einer prägnanten, durch den Hamburger Kaufmann und Wohnungsbauunternehmer Carstenn (1822 – 1896) im Jahre 1870 geplanten städtebaulichen Großform, wodurch es zusätzlich einen besonderen Stellenwert erlangt.

Mit den Ausbauplanungen für die Hauptverkehrsadern Bundesallee sowie für den Hohenzollerndamm/Nachodstraße zu Beginn der sechziger Jahre des vorigen Jahrhunderts wurde dem an der Bundesallee gelegenen Randbereich des reinen Wohnquartiers der Vorkriegszeit eine neue stadtstrukturelle Funktion als Verwaltungsstandort zugewiesen.

2.2 Plangebiet und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX – 94 umfasste zu Beginn des Verfahrens (damals noch unter der Bezeichnung IX-94a) die Grundstücke Spichernstraße 10 - 12/Bundesallee, Bundesallee 212, Nachodstraße 8 - 12 und 13/Bundesallee 209, Regensburger Straße 23 und 17 - 18/Bundesallee 210/Spichernstraße 14 im Bezirk Wilmersdorf sowie angrenzende Straßenverkehrsflächen. Nach abschließender Bebauung (siehe Punkt IV, 2.12) gelten nunmehr folgende Grundstücksbezeichnungen: Bundesallee 208 - 210, Regensburger Straße 22 und Nachodstraße 8.

Die Bundesallee und die Nachodstraße weisen eine sehr hohe Verkehrsbelastung auf (siehe Punkt I, 2.4, Stadtentwicklungspläne).

Ende der achtziger Jahre befanden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der 1974 realisierte Verwaltungsbau der Wohnungsbaukreditanstalt an der Bundesallee mit bis zu vierzehn Geschossen und die dazugehörige zweigeschossige Parkpalette an der Nachodstraße einschließlich Erschließungsspindel und einem Wohnhaus für Mitarbeiter der damaligen WBK auf dem ehemaligen Grundstück Regensburger Straße 23. Auf dem Bereich, der durch die Planungen der sechziger und siebziger Jahre als Straßenverkehrsfläche vorgesehen, aber niemals als Straße ausgebaut worden war, hatte sich eine Brachfläche mit ruderaler Vegetation entwickelt.

In der alten Trasse der Regensburger Straße unterhalb der Überbauung liegen noch Versorgungsleitungen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Bundesallee 208 – 210, Regensburger Straße 22 und Nachodstraße 8 befinden sich nach der Durchführung von diversen bodenordnenden Maßnahmen durch freihändigen Ankauf im Eigentum der Investitionsbank Berlin (IBB), einer Anstalt der Landesbank Berlin (Anstalt des öffentlichen Rechts).

In der Folge der Grundstücksneuordnung haben sich die Grundstücksbezeichnungen im Laufe des Bebauungsplanverfahrens mehrfach geändert.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX – 94 gemischte Baufläche M1 in einer symbolischen Breite entlang der Bundesallee dar. Für die M1-Flächen ist eine hohe Nutzungsintensität mit überwiegendem Kerngebietscharakter vorgesehen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet geht über die dargestellte Breite des M1 zwar hinaus, da der Flächennutzungsplan jedoch mit seiner generalisierten Darstellung keine parzellenscharfen Aussagen trifft und das Kerngebiet zudem unterhalb der 3-ha-Regelung bleibt, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Für M1-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen.

Für eine Teilfläche des Geltungsbereiches an der Nachodstraße ist Wohnbaufläche W1 dargestellt.

Die Bundesallee bis zur Einmündung Nachodstraße sowie die Nachodstraße selbst sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die vorhandenen U-Bahnlinien sind in die Darstellung übernommen worden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stadtentwicklungspläne (StEP)

Gemäß Stadtentwicklungsplan Gewerbe/Zentren und Einzelhandel ist das Gebiet Teil des Zentrumsbereichs Zoo, der vorrangig der Unterbringung von Einzelhandel dienen soll.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen stuft das Gebiet als hochwertige Lage ein, in welcher kleinteilige Vorhaben der Innenentwicklung mobilisiert werden sollen. Dabei steht die Sicherung von stadträumlichen Qualitäten und die Entwicklung hochwertiger Bautypologien im Vordergrund.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr sind in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz – Bestand 2002“ die Bundesallee, Nachodstraße und Spichernstraße als übergeordnete Straßen der Stufe II („übergeordnete Straßenverbindung“) dargestellt. In der Planung 2015 ist dies für die Nachodstraße und die Bundesallee südlich der Nachodstraße weiterhin der Fall; der Abschnitt der Bundesallee nördlich der Nachodstraße ist – wie die Spichernstraße – nur noch als übergeordnete Straße der Stufe III („örtliche Straßenverbindung“) dargestellt. Dies steht im Zusammenhang mit dem Entlastungskonzept Innenstadt, das dieser Kreuzung die Funktion eines Knotenpunktes außerhalb der Innenstadt zur tangentialen Ableitung des Verkehrs zuweist. Das Plangebiet selbst befindet sich in einem Bereich, der vom großräumigen Durchgangsverkehr entlastet werden soll. Außerdem liegt das Plangebiet in einer vorhandenen Parkraumbewirtschaftungszone.

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 – 94 Kerngebiet vor.

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Im Plan „Landschaftsbild“ sowie „Biotop- und Artenschutz“ wird das Gebiet als Innenstadtbereich mit dem Entwicklungsziel der Straßenraumbegrünung, Platz- und Vorgartengestaltung, Dach- und Hofbegrünung gekennzeichnet.

Der Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den Geltungsbereich der Dringlichkeitsstufe III (dritthöchste von vier Stufen) zu.

Der Plan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Luftreinhaltung aus und ordnet ihn als Siedlungsgebiet 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.

Altlasten

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches nicht enthalten.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Die ehemaligen Grundstücke Bundesallee 210, Spichernstraße 14 (teilweise), Regensburger Straße 18 (teilweise), Bundesallee 209/Nachodstraße 13/Regensburger Straße 19, Regensburger Straße 20 – 22 sowie Nachodstraße 10 – 12 befinden sich im Geltungsbereich des durch Verordnung am 28. August 1961 festgesetzten Bebauungsplanes IX – 34. Sie sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die ehemaligen Grundstücke Spichernstraße 14 (teilweise), Regensburger Straße 17, 23 und Nachodstraße 8, 9 liegen außerhalb festgesetzter Bebauungspläne. Aufgrund der f. f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 25. November 1895 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 liegen sie innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Sie sind als gemischtes Gebiet, Baustufe V/3 festgesetzt.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis von Wilmersdorf ist durch Eintragung vom 04.05.1992 als Baulast auf dem Grundstück Bundesallee 210/ Ecke Regensburger Straße 17 – 23 auf der Basis von Architektenplänen die Unterbringung von 13 Stellplätzen in der Tiefgarage zu Gunsten des Grundstückes Regensburger Straße 24 eingetragen.

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Planungen im Eckbereich Bundesallee/Nachodstraße gehen bis auf den Anfang der sechziger Jahre zurück. Wechselnde Planungsziele mit wechselnden Planerfordernissen zogen Planverfahren mit unterschiedlichen Geltungsbereichen nach sich. Lediglich das Bebauungsplanverfahren IX – 34 wurde zu Ende geführt.

Bereits im Jahre 1970 beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung IX – 94. Dieses Verfahren hatte eine Bebauung an der Bundesallee Ecke Regensburger Straße mit einem 4 bis 14-geschossigen Bürogebäude und einer Parkpalette in der Regensburger Straße sowie mit einem 3 bis 8-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus an der Spichernstraße zum Ziel. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde nicht fortgeführt.

Am 28. Mai 1970 stellte die damalige WBK (heute IBB) einen Antrag auf eine Baugenehmigung für das Hochhaus auf dem Grundstück Bundesallee 210 und die

angrenzende Bebauung an der Spichernstraße sowie für eine Parkpalette samt Erschließungsspindel an der Regensburger Straße.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde im sogenannten KO- (Koordinierungs-) Ausschuss beim Senator für Bau- und Wohnungswesen behandelt und in einer Stellungnahme vom 11. August 1970 grundsätzlich befürwortet. Das Stadtplanungsamt Wilmersdorf stimmte dem Antrag auf Baugenehmigung mit einer Stellungnahme vom 10. Juni 1971 auf Grundlage des damaligen Bebauungsplan-Entwurfs IX – 94 zu. Die Baugenehmigung wurde per 30. Juni 1972 erteilt und das Vorhaben 1974 realisiert.

Durch die Realisierung dieses Hochhauses der damaligen WBK wurde das Planungsgebiet in seiner Funktion als Verwaltungsstandort determiniert. Mit dem vierzehngeschossigen Hochhaus wurde eine städtebauliche Dominante geschaffen.

Für den seit 1989 im Verfahren befindlichen Bebauungsplan IX – 94 waren darüber hinausgehend zwei wesentliche Entwicklungen von entscheidender Bedeutung.

Zum einen wurde dadurch, dass die Ziele des 1961 festgesetzten Bebauungsplans IX – 34 aufgegeben worden waren, die Möglichkeit eröffnet, das nicht benötigte Straßenland wieder als Baugrundstück zurückzugewinnen. Der festgesetzte Bebauungsplan IX – 34 war wesentlich von der Verkehrsplanung des Kreuzungsbereiches von Hohenzollerndamm und Bundesallee mit dem „Fly-Over“ in Richtung Meierottostraße/Fasanenstraße und dem Bundesalleetunnel bestimmt. Er sah verkehrstechnische Maßnahmen vor, die die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Bundesallee und der Nachodstraße im Einmündungsbereich der Bundesallee zum Ziel hatten und steht damit im Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen, die alle Straßenplanungen zur Umfahrung der City im Bereich Bundesallee/Maierottostraße/Fasanenstraße/Müller-Breslau-Straße/Bachstraße planungsrechtlich vorbereiten sollten. Diese Planungen hatten seit in Kraft Treten des Flächennutzungsplanes 1984 keinen Bestand mehr, da die überbezirkliche Straßenplanung aufgegeben worden war.

Stattdessen werden nun durch den Rückbau von Straßen bzw. die Rücknahme von festgesetzten Straßenverkehrsflächen Flächen, die vor dem Krieg bebaut waren, wieder als Bauland festgesetzt. Hierzu wurde zunächst das Bebauungsplanverfahren IX – 34 – 2 durch den Beschluss des Bezirksamtes am 13. Mai 1986 eingeleitet, dessen Weiterbearbeitung dann mit der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IX – 94 hinfällig wurde (siehe Kapitel IV).

Zum anderen lag durch die Erweiterungsabsichten der ehemaligen WBK Ende der achtziger Jahre ein konkretes Nutzungskonzept vor, das die städtebauliche Konzeption der frühen siebziger Jahre teilweise revidierte. Dies betrifft den Abriss der Parkpalette und des Wohnhauses Regensburger Straße 23 und die dadurch ermöglichte städtebauliche Neuordnung auf diesem Areal, das durch die nicht mehr benötigte Straßenverkehrsfläche ergänzt wird.

2 Intention der Planung

Der Bebauungsplan IX – 94 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verbesserung der städtebaulich unbefriedigenden Situationen im Zentrum einer bedeutenden Platzkonfiguration und ermöglicht die bedarfsgerechte Nutzungsinten-

sivierung eines Citygrundstückes. Damit entspricht die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Durch den Bebauungsplan wird ein funktionsfähiges Baugrundstück geschaffen, auf dem im Sinne einer kritischen Rekonstruktion ein Gebäudekomplex planungsrechtlich gesichert wird, der sowohl die städtebauliche Epoche der frühen siebziger Jahre nicht negiert als auch im Sinne der Stadtreparatur die Gebäudehöhen und die historische Bauflucht in der Nachodstraße wieder aufnimmt. Auch die von Carstenn geplante Platzkonfiguration wird hierdurch in Teilen wieder ablesbarer.

Mit der teilweisen Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes IX – 34 wird Straßenverkehrsfläche in Baufläche umgewandelt. An der Nachodstraße und in der Regensburger Straße bis zur Überbauung geschieht dies wieder im historischen Profil. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Bundesallee wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Gleichzeitig entspricht der Gebäudekomplex den in mittlerweile drei Jahrzehnten jeweils unterschiedlich definierten Aufgaben und Nutzungsanforderungen der damaligen WBK bzw. der heutigen Investitionsbank Berlin.

Der Verwaltungsstandort soll eine städtebaulich erkennbare Zäsur gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung östlich des Planungsgebietes erfahren, um zu verdeutlichen, dass eine Erweiterung des Bürokomplexes in die Wohngebiete hinein städtebaulich nicht gewünscht ist. Um die Schnittstelle zwischen (neuen) Bürogebäuden und vorhandener Wohnnutzung für jedermann erkennbar zu machen, soll zwischen Regensburger Straße und Nachodstraße eine öffentlich zugängliche Freifläche entstehen, die durch Begrünungsmaßnahmen qualitativ das Stadtbild aufwertet.

3 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan IX – 94 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Als Art der baulichen Nutzung setzt er Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO) fest, das durch textliche Festsetzungen in den zulässigen Nutzungen gegliedert wird.

Durch eine differenzierte Baukörperausweisung mit Hilfe von Baugrenzen und Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden in Kombination mit der maximalen Geschossfläche das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und die Baukörper definiert. Hierzu zählt auch die Regelung zur Zulässigkeit von Dachaufbauten.

Durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien setzt er die öffentliche Straßenverkehrsfläche fest und definiert ein neues Baugrundstück.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan die Sicherung eines Leitungsrechtes und Gehrechtes für die Allgemeinheit vor, um die Versorgungs- und Verkehrsfunktionen der ehemaligen Regensburger Straße auf nunmehr privatem Grundstück teilweise aufrecht zu erhalten.

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, indem er Regelungen zur Luftreinhaltung trifft und durch Begrünungsmaßnahmen eine qualitativ hochwertige Bepflanzung von Freiflächen und Dächern sichert.

4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet

Aufgrund der exponierten Lage im Stadtgefüge (Nähe Kurfürstendamm und Fehrbelliner Platz) in städtebaulicher und verkehrlicher Hinsicht wird als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet festgesetzt. Die Attraktivität des Standortes für eine tertiäre Nutzung ist nicht nur durch die optimale Lage des eigentlichen Geltungsbereiches gegeben, sondern ergibt sich auch aus dem Kontext der sonstigen Verwaltungsnutzungen um den U-Bahnhof „Spichernstraße“. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine Angebotsplanung, sondern um die Unterbringung der zentralen Verwaltungseinrichtung der bisherigen Wohnungsbaukreditanstalt (WBK), die mit Wirkung vom 1. Januar 1993 in die Investitionsbank Berlin (IBB) umgewandelt worden war.

Im Laufe von über zwanzig Jahren hatte sich das Unternehmensprofil und das Aufgabenprofil geändert und erweitert, was auch mit einer steigenden Zahl von Mitarbeitern verbunden war, die an diesem einen Standort konzentriert werden sollten (1974 etwa 275, 1991 etwa 550).

Die Abwägung zur Kerngebietsfestsetzung erfolgte gegen die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Befürchtungen, dass der Verwaltungsstandort sich in das vorhandenen Wohngebiet ausdehne und zu einer Monostruktur führe (siehe Kapitel IV.4.5.2). Der Bebauungsplan reagiert stattdessen städtebaulich auf den Einwand (siehe Kapitel II. 4.2).

Andere Nutzungen als Büros sind im Rahmen der Zulässigkeit des § 7 BauGB zulässig, soweit durch die textlichen Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird.

4.1.1 Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen (textliche Festsetzung Nr. 1)

Im Kerngebiet sind Wohnungen allgemein zulässig, um einen Spielraum zur Schaffung von Ersatzwohnungen für das ehemalige WBK-eigene Wohnhaus auf dem ehemaligen Grundstück Regensburger Straße 23 zu ermöglichen.

Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt in diesem Fall auch bei einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen gewahrt, da der dringende Bedarf der IBB an Büroflächen keine Wohnnutzung in größerem Umfang zulässt und das Gebäude zudem aufgrund seiner Struktur und seiner Grundrisse – so sind die Anordnung der Büros im Erweiterungsbau im Norden und Süden einhüftig und um westlichen und östlichen Quertrakt zweihüftig angeordnet – nur in sehr eingeschränktem Maß für eine Wohnnutzung geeignet ist.

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 einschließlich des Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine Festsetzung von Schalldämmmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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.

4.1.2 Ausschluss von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

(textliche Festsetzung Nr. 2)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die ansonsten ausnahmsweise im Kerngebiet zulässig wären, und die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im Kerngebiet generell ausgeschlossen.

Es ist an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht, ein Parkhaus in Verbindung mit einer Tankstelle zu errichten, da diese Nutzung dem Ziel einer städtebaulichen Qualifizierung des Gebietes zuwider läuft. Darüber hinaus würden Tankstellen und Großgaragen den Ziel- und Quellverkehr erheblich erhöhen, was bei der bereits hohen verkehrlichen Vorbelastung der Bundesallee und der Nachodstraße problematisch wäre. Eine Erschließung der genannten Nutzungen über die Regensburger Straße kann nicht in Frage kommen, da das angrenzende Wohngebiet durch Immissionsbelastungen in einer Weise beeinträchtigt würde, die mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht vereinbar wäre.

4.1.3 Regelung zu Vergnügungsstätten

(textliche Festsetzung Nr. 3)

Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX – 94 begründet sich im Wesentlichen darin, dass sich das Plangebiet in direkter Nachbarschaft des angrenzenden traditionellen Wohnquartiers befindet und die Bewohner vor zusätzlichen Belästigungen geschützt werden müssen. Dies gilt besonders für die Regensburger Straße, die ihren Charakter als stille Wohnstraße nicht verlieren soll. Die Wohnnutzung darf dadurch nicht gefährdet werden, dass insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, aber auch an Wochenenden durch Parksuchverkehr, an- und abfahrende Kraftfahrzeuge, laute Unterhaltungen im Freien etc. eine Lärmbelästigung entsteht, die Menschen dazu veranlassen könnten, den Wohnstandort zu verlassen. Negative Erfahrungen waren diesbezüglich gemacht worden, als eine sich einst in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes befindliche Diskothek zu erheblichen Belästigungen geführt hatte. Die Vermeidung solcher zusätzlichen Störungen ist um so wichtiger, als das Gebiet insgesamt eine hohe Vorbelastung durch den Verkehr entlang der Nachodstraße und der Bundesallee aufweist.

Das Wirtschaftsamt begrüßte deshalb ausdrücklich im Rahmen der Trägerbeteiligung den Ausschluss unerwünschter Nutzungen wie Spielhallen, Sex-Shops und Nachtbars und bestätigte somit die Planungsabsicht.

Durch die textliche Festsetzung soll ferner sichergestellt werden, dass das Kerngebiet selbst frei von Vergnügungsstätten gehalten werden kann, die nicht im Einklang mit der übrigen spezifisch qualitätvollen Struktur der

Kerngebietsnutzungen (den in gewissem Grade repräsentativen Aufgaben der Investitionsbank sowie der zentralen Verwaltungseinrichtung) stehen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, das vorwiegend der Unterbringung von zentralen Verwaltungs- und Einzelhandelseinrichtungen dienen soll, bleibt gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan IX – 94 setzt eine städtebauliche Konzeption um, die auf drei zeitlich teilweise erheblich auseinanderliegenden Entstehungsphasen zurückzuführen ist und fasst diese in einer Baukörperfestsetzung zusammen.

Die drei städtebaulichen Konzeptionen sind:

1. Hochhausplanung für die damalige WBK (heute IBB), die auf dem Ergebnis eines 1969 durchgeführten Ideenwettbewerbs aufbaute und 1974 in Verbindung mit einer fünfgeschossigen Anschlussbebauung in der Spichernstraße sowie einer Parkpalette und Erschließungsspindel mit Wohnhaus in der Regensburger Straße umgesetzt wurde,
2. Erweiterungsbau entsprechend den Empfehlungen, die aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren „Spichernplatz“ des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz 1988 hervorgingen, und dem damit verbundenen Abriss der Parkpalette und des Wohnhauses in der Regensburger Straße,
3. Ergebnis des Ideenwettbewerbs aus dem Jahre 1994 zur Neuplanung des Eingangsbereiches, zur Umgestaltung der ehemaligen Parkplatzebene, zur Umgestaltung der Passage zwischen Regensburger Straße und Bundesallee sowie zur gestalterischen Überarbeitung bzw. Neufassung der Fassade des bestehenden Hochhauses.

Die unter 1. genannte städtebauliche Planung zielt auf die Errichtung eines Solitärs, der nicht den Duktus der historischen Blockrandschließung aufnehmen sollte. Die Planung stand auch im Kontext der Verkehrsplanung und städtebaulichen Gewichtung der Belange des Verkehrs in der damaligen Zeit, die sich nicht nur in den Straßenaufweitungen widerspiegelte, sondern auch in der Errichtung oberirdischer Parkpaletten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Diese letztgenannten Ziele werden im Bebauungsplan nicht mehr planungsrechtlich verfolgt. Der Bebauungsplan setzt lediglich das Hochhaus und – in modifizierter, das heißt begradigter Form zur Bundesallee hin – die Anschlussbebauung zur Spichernstraße fest.

Die unter 2. genannten Empfehlungen zielten darauf, eine klare städtebauliche Zäsur zwischen Wohngebiet und Verwaltungsstandort baulich zu dokumentieren. Der Erweiterungsbau ist im Kontext der Bundesallee zu sehen und soll sich deutlich von den angrenzenden Wohnquartieren unterscheiden, indem er „Abstand hält“ von der Wohnbebauung durch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Darüber hinaus verbindet sich mit diesem städtebaulichen Konzept der Freistellung des Baukörpers des Erweiterungsbaus die Vorstellung einer autonomen Architektur, die in Material und Fassadengliederung keine Anleihen an die bestehende Nachbarbebauung aufnehmen soll.

Die Gründung der IBB im Jahre 1993 hatte zur Folge, dass das damalige Unternehmensprofil geändert wurde. Durch eine Erweiterung der Aufgabenstellung sollte eine stärkere aktive Hinwendung zur Öffentlichkeit und eine Steigerung der Attraktivität der Institution erreicht werden. Dies zog die Durchführung des unter 3. genannten Ideenwettbewerbes nach sich, da in der vorausgegangenen Entwurfsplanung für das Erweiterungsgebäude auf einen zentralen Eingangsbereich für das bestehende (ehemalige WBK-) Hochhaus und das Erweiterungsgebäude verzichtet worden war.

Damit verbunden war der Umbau des gesamten zweigeschossigen Sockelbereiches des Hochhauses und der Verzicht auf die auskragenden Teile der ehemaligen Parkpalette zur Spichernstraße. Das Gebäude folgt damit nicht mehr dem gebogenen Straßenverlauf, sondern orientiert sich geradlinig an den vertikalen und horizontalen Fluchten des Hochhauses. Die Baugrenzen wurden entsprechend geändert und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt (siehe Kapitel IV.4.16).

Im Eckbereich zwischen Spichernstraße und Nachodstraße ermöglicht der Bebauungsplan nunmehr einen gemeinsamen Eingangsbereich für das bestehende Hochhaus und den Erweiterungsbau, einschließlich eines großzügigen Kundenberatungszentrums. Die einst geplante Verbindungsbrücke zwischen Hochhaus und Erweiterungsbau oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist deshalb nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

4.2.1 Baukörperausweisung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschossfläche als Höchstgrenze erfolgt eine sogenannte erweiterte Baukörperfestsetzung (Hauptzeichnung und drei Nebenzeichnungen).

Die Fläche des Baukörpers wird allseitig so mit Baugrenzen umschlossen, dass ein geringfügiger Spielraum für die konkrete Entwurfsplanung besteht. Die durch die Planzeichnung bestimmte Fläche des Baukörpers ist zum einen 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.

Zusätzlich begrenzt der Bebauungsplan die zulässige Geschossfläche auf 32.500 m², was einer GFZ von ca. 4,2 entspricht.

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 BauOBl. Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „einer anderen ausdrücklichen“ planerischen Ausweisung im Sinne des § 6 Abs. 14 BauOBl. gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss.

Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung im Hinblick auf die Abstandflächenunterschreitung und betrifft im Wesentlichen die Überschreitungen der Abstandflächen für das Hochhaus. Sie sind aber dadurch, dass sie weit-

gehend auf öffentlichem Straßenland liegen, bzw. durch die Exposition des Gebäudes an der Ecksituation Bundesallee/Nachodstraße unproblematisch.

Die Abstandflächen für den Erweiterungsbau werden zur östlichen Wohnbebauung hin eingehalten und nur unmittelbar an der Nachodstraße um ca. 1 m überschritten. Durch die Aufnahme der historischen Traufhöhe für den Erweiterungsbau aus stadtgestalterischen Gründen wird keine Abstandflächenüberschreitung begünstigt, die über das hinausgeht, was innerstädtisch der Normalfall ist.

4.2.2 Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO

Der § 17 der BauNVO sieht im Kerngebiet als Obergrenze eine GFZ von 3,0 und eine GRZ von 1,0 vor. Durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Kerngebiet liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des zulässigen Wertes der BauNVO.

Die errechnete Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 4,2. Dieser Wert überschreitet den zulässigen Wert des § 17 BauNVO.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Werte nach § 17 Abs. 1 überschritten werden, wenn das Gebiet bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut war. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die Überschreitung ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Die Citylage des Gebietes in der Nähe des Kurfürstendamms prädestiniert das Gebiet für eine dichte Kerngebietsnutzung.
- Die städtebauliche besondere Situation im Zentrum der prägnanten Platzkonfiguration erfordert eine architektonische Antwort, die durch die Errichtung einer städtebaulichen Dominante mit vierzehn Geschossen erreicht werden soll. Für das Hochhaus ist ein entsprechend hohes Nutzungsmaß erforderlich.
- Die benachbarten Grundstücke im Bereich der Regensburger Straße und der Nachodstraße sind mit einer Blockrandbebauung bebaut, bei der der Althausbestand überwiegt. Aufgrund der sich darstellenden Situation aus dem Bestand ist die Höhenentwicklung für den Erweiterungsbau sowie die verdichtete Ausnutzung der Grundstücke vorgeprägt.
- Die Stellung des Baukörpers passt sich der vorhanden baulichen Situation auch an, indem er im Sinne der Stadtreparatur die historische Bauflucht aufnimmt.
- Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB entsprechend ist die maximale Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstückes geboten.

Das Überschreiten des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- Die zulässige Grundfläche wird unterschritten und ein Grundstücksanteil mit Anschluss an das Grundwasser erhalten.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird gärtnerisch angelegt und dient der Erholung. Der Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und die Bindungen zum Anpflanzen lassen eine Freifläche entstehen, die qualitativ gärtnerisch gestaltet werden kann.

- Die festgesetzte 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. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend, luftbefeuchtend und kaltluftbildend. Sie bildet zugleich Lebensraum von Kleintieren und ist potenzieller (Teil)Lebensraum von Vögeln.
- Die gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz sowie das ausgebaute Straßennetz ermöglichen eine der Baudichte und Nutzung angemessene Erschließung. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.
- Die dichte Blockrandschließung bildet für die Wohnbebauung an der Regensburger Straße einen immissionsschützenden Riegel.
- Die „notwendigen“ Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

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 Geschossfläche in Nichtvollgeschossen und Dachaufbauten (textliche Festsetzung Nr. 9)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind in anderen als Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Um das – gemessen an den Obergrenzen der BauNVO hohe – Nutzungsmaß nicht weiter zu erhöhen, wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, durch die sichergestellt wird, dass das tatsächliche Nutzungsmaß durch weitere Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nicht vergrößert wird. Durch die Anrechnung von Aufenthaltsräumen auf die Geschossfläche ist mittels textlicher Festsetzung Nr. 9 eine planungsrechtliche Begrenzung der tatsächlichen Geschossfläche eingeführt.

Räume für technische Einrichtungen sind hingegen als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4,50 m ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig. Sie müssen jeweils mindestens 5,0 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen des 5. Vollgeschosses zurückbleiben.

4.2.4 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. Nr. 7)

Für das 1974 an der Bundesallee errichtete Hochhaus das zur Spichernstraße hin mit einer fünf- bis sechsgeschossigen Bebauung an den Altbau Spicherstraße 15 anschließt, wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend differenziert festgesetzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von vierzehn Vollgeschossen ermöglicht die gewünschte Ausprägung des Baukörpers als städtebauliche Dominante.

Die Höhe des Baukörpers des Erweiterungsbau orientiert sich mit der Festsetzung von maximal fünf Vollgeschossen an der benachbarten Wohnbebauung mit einer Traufhöhe von ca. 21 m. Eine Verschattung der gegenüberliegenden Bebauung in

der Regensburger Straße findet folglich nicht über das in der Innenstadt typische Maß hinaus statt.

Nach innen hin ist der Gebäudetrakt des Erweiterungsbaus gegliedert. Hier sollte ursprünglich ein Innenhof über einer eingeschossigen Bebauung entstehen. Aufgrund der erweiterten Aufgaben der WBK (heute IBB) ist im 2. Vollgeschoss des „Innenhofes“ ein Kundenberatungszentrum entstanden, das mit einem Glasdach im 4. Obergeschoss überspannt wird. Hierdurch wurde die Festsetzung von zwei Vollgeschossen an dieser Stelle erforderlich. Der Anregung eines Bürgers, einen begrünten Innenhof vorzusehen, wurde in Abwägung mit anderen Belangen nicht gefolgt (siehe Kapitel IV.4.5.2).

Die textliche Festsetzung Nr. 7 setzt die Höhe baulicher Anlagen im Bereich des „Innenhofes“ (Fläche STUVS) mit 52,76 m über NN fest. Durch die textliche Festsetzung wird einerseits gesichert, dass das Glasdach die Höhe des Erweiterungsbaus insgesamt nicht überschreitet und andererseits eine großzügige, verglaste Atriumssituation mit einer ausreichenden lichten Höhe entsteht.

Die Angabe der Höhenfestsetzung erfolgt seit dem 01. Januar 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 Baugenehmigungen und Bestätigung der Planreife nach § 33 BauGB auf der Basis des Bezugssystems NN erteilt wurde.

4.2.5 Unterbaubarkeit der Grundstücke (Tiefgarage)

Der Bebauungsplan setzt zwar keine Tiefgarage fest, gleichwohl ist sie Gegenstand der Abwägung, da

- sie auf Anregung der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen in ihrer Ausdehnung reduziert wurde,
- durch ihren Bau der Abriss der ehemaligen Parkpalette und die gesamte Neuordnung des Areals erst ermöglicht wurde,
- sie entgegen einer Bürgeranregung nicht auf zwei Tiefgeschosse begrenzt wurde (siehe Kapitel IV. 4.5.2),
- ihre Kapazität im Zusammenhang mit dem hervorgerufenen Ziel- und Quellverkehr steht.

Die Tiefgarage erstreckt sich nur unterhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass ein unversiegelter Bereich mit direktem Bodenanschluss (Grundwasserneubildung) und der Möglichkeit zur Bepflanzung z. B. mit Bäumen verbleibt. Damit wird der Anregung der ehemaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen entsprochen, die gefordert hatte, unversiegelte Bereiche für Baum- und Gehölzpflanzungen vorzusehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz gab im Rahmen der Trägerbeteiligung den Hinweis auf den relativ hohen Grundwasserstand. Die Errichtung von drei Tiefgeschossen ist jedoch im Hinblick auf den Grundwasserschutz unproblematisch. Dies ist das Ergebnis mehrerer Gutachten (siehe Kapitel III und IV.4.5.2).

Die Tiefgarage berücksichtigt die (zum Zeitpunkt der Durchführung der Verfahrensschritte noch bauordnungsrechtlich) erforderlichen Stellplätze für die damals vorhandenen und geplanten Nutzungen. Darüber hinaus mussten die als Baulast für die ehemaligen Grundstücke Regensburger Straße 17, 18, 19, und 23 a/Spichernstraße 14/Bundesallee 210 eingetragenen 13 Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden. Diese Stellplätze befanden sich zuvor auf der Parkpalette in der Regensburger Straße. Insgesamt waren 183 Stellplätze (davon 170 für die Mitarbeiter und Besucher) auf dem Grundstück vorhanden.

Die Kapazität der Tiefgarage konnte im Laufe des Verfahrens durch eine zwischenzeitliche Neufassung des § 48 Abs. 4 BauOBln im September 1990 gegenüber den ursprünglichen Entwurfsansätzen auf etwa 170 Stellplätze reduziert werden. Damit weist die Tiefgarage unter dem Erweiterungsbau eine geringfügig kleinere Kapazität auf als die ehemalige Parkpalette.

Dies sowie die Begrenzung der Garage auf drei Tiefgeschosse war Gegenstand eines BVV-Beschlusses vom 6. September 1990.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen und Erschließung

(zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 11)

Der Bebauungsplan übernimmt im Bereich der ehemaligen Grundstücke Regensburger Straße 23 und Nachodstraße 8 und 9 die gültigen Straßen- und Baufluchtlinien f. f. vom 25. November 1895 und setzt diese als Straßenbegrenzungslinie erneut fest.

Er setzt ferner die durch den Bebauungsplan IX – 34 aufgehobene f. f. Straßen- und Baufluchtlinie vom 25. November 1895 im Bereich der ehemaligen Nachodstraße 10, 11 und 12 und ehemaligen Regensburger Straße 20 - 22 sowie Regensburger Straße 17 (teilweise) erneut als Straßenbegrenzungslinie fest.

Für den Bereich der ehemaligen Regensburger Straße 17 und 18/Bundesallee 210 wird die Straßen- und Baufluchtlinien f. f. vom 25. November 1895 aufgehoben.

Neu festgesetzt wird eine Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Bundesallee 208 - 210 mit einer Eckabschrägung von 5 m x 5 m zur Nachodstraße. Die Eckabschrägung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtfläche) erforderlich. Schließlich wird eine Straßenbegrenzungslinie zum Abschluss des öffentlichen Straßenlandes in der Regensburger Straße festgesetzt.

Der Bebauungsplan IX – 94 reduziert damit insgesamt Straßenverkehrsfläche und setzt ehemaliges Straßenland als Bauland fest. Die Abwägung zugunsten von Bauland wurde möglich, nachdem sich in den 80er Jahren herauskristallisiert hatte, dass die einst für eine autogerechte Stadt geplanten und in einer Vielzahl von Bebauungsplänen rechtlich gesicherten Straßenaufweitungen nicht mehr realisiert werden würden. Dieser „planungsrechtliche Rückbau“ der für Verkehrszwecke nicht mehr benötigten Straßenverkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage des geänderten FNP mit Zustimmung der zuständigen Senatsverwaltungen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wird durch den Straßenrückbau nicht eingeschränkt.

Die Bundesallee, Nachodstraße, Regensburger Straße und Spichernstraße sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

4.3.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche (textliche Festsetzung Nr. 11)

Die textliche Festsetzung Nr. 11 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

4.3.2 Festsetzung der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung der Tiefgarage war Gegenstand der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken, die eine nicht zumutbare Belästigung der Anwohner durch Abgase und Lärm sowie Beeinträchtigungen durch Rückstau in der Regensburger Straße zum Gegenstand hatten. Ferner äußerte der Polizeipräsident im Rahmen der Trägerbeteiligung verkehrliche Bedenken, die jedoch ausgeräumt werden konnten (vgl. Kapitel IV.4.5.2 und 4.7.2).

Die vorgebrachten Stellungnahmen verdeutlichten jedoch die Erforderlichkeit einer planungsrechtlichen Regelung der Lage der Ein- bzw. Ausfahrt für die Tiefgarage.

Ihre Festsetzung richtet sich nach dem Ergebnis eines Verkehrsgutachtens, welches die Größe und Position der Zu- und Abfahrt vorrangig im Hinblick auf die Minimierung der Belästigungen für die Anwohner in der Regensburger Straße untersucht hat. Die generelle Eignung einer Tiefgarage zur Unterbringung der (damals noch) notwendigen Stellplätze wurde durch das Gutachten auch im Hinblick auf die Verkehrsanbindung nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen führten verkehrstechnische und Sicherheitsbedenken zu einer getrennten Festsetzung der Einfahrt in der Regensburger Straße und der Ausfahrt in der Nachodstraße.

4.3.3 Geh- und Leitungsrechte (textliche Festsetzungen Nr. 5 und 8)

Der Bebauungsplan sichert die Überbauung der ehemaligen Regensburger Straße mit einem 14-geschossigen Hochhaus, wobei für die Fläche I K L M N O P Q R I ein Luftgeschoss festgesetzt ist. Die hier befindlichen Leitungen waren ehemals im öffentlichen Straßenland verlegt worden als die Regensburger Straße noch bis zur Bundesallee durchgebunden war. Die Leitungen müssen in ihrer Lage erhalten und zukünftig genutzt werden, da sie zur überörtlichen Erschließung erforderlich sind. Es ist folglich eine planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger erforderlich. Um die Funktionalität der Leitungen und deren Wartung nicht zu beeinträchtigen, werden in den textlichen Festsetzungen Bedingungen für die Oberflächengestaltung formuliert.

Die im Zuge der ehemaligen Regensburger Straße ebenfalls planungsrechtlich mit einem Gehrecht belastete Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit 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 die Regensburger Straße nicht funktional von der Achse Bundesallee und dem U-Bahnhof Spichernstraße abzuhängen.

Die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastete Fläche B C F G B ermöglicht in einer Breite von 5 m eine zusätzliche Fußwegverbindung zwischen Regensburger Straße und Nachodstraße und trägt dazu bei, dass die entstandene Grünfläche auch angenommen werden kann.

4.4 Begrünungsfestsetzungen

4.4.1 Fläche zum Anpflanzen (textliche Festsetzung Nr.4)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird die zeichnerische Festsetzung zur Bindung für Bepflanzung und Erhaltung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche C D E F C präzisiert. Es soll sichergestellt werden, dass auf der geschaffenen Freifläche keine „Baulücke“ entsteht, sondern eine qualitativ hochwertige Grünfläche, die nicht nur den Mitarbeitern der IBB zur Verfügung steht, sondern auch der Naherholung von Anwohnern dienen kann.

Durch die textliche Festsetzung werden Werbeanlagen und oberirdische Stellplätze auf der Freifläche ausgeschlossen, um den Charakter als Grünfläche nicht zu stören bzw. diese als zusammenhängende und einheitlich gestaltete Fläche realisieren zu können und zusätzliche Lärm- und Luftimmissionen in der kleinen Parkanlage zu verhindern. Die Belange des Verkehrs (Erschließung) werden durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan eine ausreichend große Tiefgarage zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen vorsieht.

Wege sind in den Flächen mit Bindung zum Anpflanzen zulässig.

Die Freifläche wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kontrovers diskutiert und von einigen Bürgern auch kritisch gesehen („Baulücke“, „Dorfidylle“, „schmutzige und zugige Ecken“, „zieht Lärm der Nachodstraße in Regensburger Straße“). Die geäußerten Bedenken wurden im Zuge der Abwägung (vgl. Kapitel IV.4.5.2) nicht mitgetragen. Hingegen wurde das Konzept zur Realisierung der Freifläche von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz im Rahmen der Trägerbeteiligung ausdrücklich begrüßt (vgl. Kapitel IV. 4.7.2).

4.4.2 Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 6)

Die Dächer innerhalb der überbaubaren Fläche A B G H A, ausschließlich der Fläche S T U V S, sind mit 60 cm Erdreich aufzuschütten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Anforderungen können am besten umgesetzt werden, wenn das Dach als flach geneigtes Dach (beispielsweise mit einer Neigung von weniger als 10° ausgebildet wird. Die festgesetzten Oberkanten sind einzuhalten.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser intensiven 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 Ausgleichsströmungen.

Die Dachbegrünung geht in die Bewertung des Bauvorhabens als Auswirkung zu Natur und Landschaft ein.

4.5 Luftreinhaltung

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

Die textliche Festsetzung Nr. 10 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 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften

(textliche Festsetzung Nr. 12)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 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.

4.7 Hinweis

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof. Gemäß §§ 12 – 15 und § 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093) ist zu beachten, dass im Bereich von 4 bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die zulässige Bauhöhe von 93,16 m bis 148,16 m über NHN nicht überschritten werden darf.

Die sich heraus ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

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.

Der Abriss des WBK-eigenen Wohnhauses Regensburger Straße 23 bedeutete einen Verlust von sechs Wohnungen. Die Mieter dieses Hauses waren sämtlich Mitarbeiter der ehemaligen WBK und hatten in einer Erklärung vom 9. Mai 1989 versichert, keine Einwendungen gegen die Planungen zu erheben, nachdem ihnen dargelegt worden war, in welcher Weise ihre Interessen „im Rahmen der Neubauplanung bzw. durch Wahrnehmung der Fürsorgepflicht des Arbeitgebers bei der Ersatzwohnungsbeschaffung berücksichtigt werden sollen ...“

2 Auswirkungen auf die Umwelt

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan IX – 94 unterliegt nicht dem 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 1997 bzw. § 233 Abs. 1 BauGB 2004).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

2.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach dem seit dem 1. Mai 1993 geltenden § 8a BnatSchG (Fassung 25. März 2002 = § 21) 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 zum Zeitpunkt der Wiederaufnahme des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss vom 11. April 1989) wie folgt dar:

Auf den damaligen Grundstücken Bundesallee 209, 210 befand sich der 1974 realisierte Verwaltungsbau der Wohnungsbaukreditanstalt mit bis zu vierzehn Geschossen. Die Grundstücke an der Regensburger Straße waren mit einer zweigeschossigen Parkpalette und einem Wohnhaus auf dem damaligen Grundstück Regensburger Straße 23 bebaut. Auf dem Grundstücksstreifen zwischen Nachodstraße und der Parkpalette hatte sich eine Brachfläche mit ruderaler Vegetation entwickelt. Diese Fläche war unversiegelt.

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.

Die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücks dient der teilweisen Vermeidung eines darüber hinaus gehenden Eingriffs. 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. Entsprechend der Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wird ausgeschlossen, dass sich die Tiefgarage unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erstreckt.

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

Im Gebiet schränkt folgender rechtlicher Sachverhalt das Ausgleichserfordernis ein:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX – 94 ist zu einem Großteil im festgesetzten Bebauungsplan IX – 34 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass hier eine vollständige Versiegelung zulässig wäre. Dies gilt nicht für den Grundstücksteil Bundesallee 210 (östliche Teilfläche zwischen Regensburger Straße und Spichernstraße), dessen Bebauung bereits auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurfs IX – 94 (Stellungnahme des Stadtplanungsamts Wilmersdorf vom 10. Juni 1971) zugelassen wurde und auch nicht für den Grundstücksteil Regensburger Straße 22-23 (östliche Teilfläche), Bundesallee 208 (östliche Teilfläche), Nachodstraße 8, wo der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit den f. f. Straßen- und Baufluchtlinien ein Baugrundstück des gemischten Gebietes der Baustufe V/3 festsetzt.

Hier sind fünf Vollgeschosse mit einer maximalen GRZ von 0,3 und einer maximalen GFZ von 1,5 in geschlossener Bauweise zulässig. Der Bebauungsplan IX – 94 setzt auf diesem Grundstücksteil zum Teil nicht überbaubare Grundstücksfläche fest, zum Teil ermöglicht er mittels Baukörperfestsetzung die Überbauung. Rechnerisch ergibt sich auf diesem Grundstücksteil eine GRZ von 0,5. Der Bebauungsplan bereitet an dieser Stelle somit planungsrechtlich einen Eingriff in den Boden vor.

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

- Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird eine Dachbegrünung verbindlich geregelt, mit der die bereits beschriebenen ausgleichenden Wirkungen erzielt werden können.
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer Bindung zum Anpflanzen versehen. Die ausgleichenden Wirkungen erstrecken sich nicht nur auf die ökologischen positiven Folgen, sondern stellen auch einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes dar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt wurden gutachterlich in mehreren Stufen untersucht, die zu folgenden Ergebnissen kamen:

„Das Gebäude im Bereich des Neubaus liegt auf einer Höhe von NN + 34,90 m. Der Untergrund besteht aus einer bis zu 3 m mächtigen Auffüllung unterschiedlicher Böden. Darunter befinden sich (Tal-)sande aus der Weichsel- und Saale-Eiszeit. Nachgewiesen wurden zudem Schlamm-, Mudde- oder Torfkissen, so dass insgesamt auch im Bereich der Baustelle Inhomogenitäten des Sandkörpers nicht auszuschließen sind.“

Der Grundwasserstand lag in den 80er Jahren im Mittel NN + 31 m, variierte aber zwischen NN + 26 m in den Jahren 1969 - 1971 und dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz in einem Gutachten ermittelten maximalen Wasserstand von NN + 32 m.

In einem Ergänzungsgutachten vom Oktober 1990 wurde der Bau von 4 Tiefgeschossen untersucht. Demzufolge liegt die OK Fußboden des 4. UG bei 11,1 m unter Geländeoberkante (= NN + 23,80 m). Aufgrund dieser Annahmen kam der Gutachter zu folgender Einschätzung:

„Durch die geplante Tiefgarage wird der Grundwasserquerschnitt teilweise verbaut, der verbleibende Anteil beträgt rund 75 - 85 %. Daraus ergibt sich bei hohen Grundwasserständen ein Aufstau von 10,9 cm, bei niedrigen Grundwasserständen von 2,2 cm.“ Bei Anwendung einer allseits gedichteten Baugrube seien „die umweltbelastenden Emissionen – die über das normale Maß hinausgehen – während und nach Baumaßnahmen nicht zu erwarten.“

Da das Gutachten zum Ergebnis kam, dass „unter den gegebenen Bedingungen eine allseits gedichtete Baugrube erforderlich“ sei, diese jedoch bauleitplanerisch nicht umsetzbar sind, wurden die Anforderungen an die Bauausführung, die sich in Bezug auf den Grundwasserschutz ergeben, als Auflagen im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren eingebracht und dort verbindlich geregelt.

Auch in Bezug auf das Schutzgut Luft / Kleinklima liegt hinsichtlich einer Veränderung der Strömungsverhältnisse kein Eingriff vor. Eine gutachterliche Stellungnahme der TU-Berlin kommt im September 1990 zu folgender Einschätzung:

„Die Regensburger Straße verläuft etwa in Ost-West-Richtung, ihr westliches Ende wird durch das bestehende WBK-Hochhaus abgeschlossen. Auf der Nordseite der Regensburger Straße schließen direkt an das Hochhaus viergeschossige Wohnhäuser mit einer geschlossenen Fassadenfront an.“

Auf der Südseite befindet sich derzeit die WBK-Parkpalette in offener Bauweise. Der an ihre Stelle tretende WBK-Erweiterungsbau soll etwa die gleiche Höhe haben wie die gegenüberliegenden Wohnhäuser. Dadurch entsteht gewissermaßen eine „Hofsituation“ in der es eher zu einer Windberuhigung in diesem Straßenbereich kommen wird. Gebiete mit erhöhten lokalen Windgeschwindigkeiten, wie sie in der direkten Umgebung von freistehenden Hochhäusern beobachtet werden, sind wegen der vorgesehenen Anschlussbebauung nicht zu erwarten.

Auch im Hinblick auf die nach der Berliner Windstatistik häufigsten Windrichtungen Ost, West und Süd-Südwest, liegt keine für eine Stadtlandschaft untypische Gebäudeanordnung vor. So sind auch von dieser Seite her keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Es kann also insgesamt davon ausgegangen werden, dass durch den WBK-Erweiterungsbau keine nachteiligen Änderungen der derzeitigen, durch den natürlichen Wind verursachten Strömungsverhältnisse zu erwarten sind.“

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Wiederherstellung der Bauflucht entlang der Nachodstraße und der Regensburger Straße in einer qualitativ hochwertigen Architektur an Stelle der ungestalteten Brachfläche und der gestalterisch problematischen Parkpalette sowie durch die Anlage der attraktiv gestalteten Grünfläche erheblich verbessert, so dass kein Eingriff vorliegt.

3 Finanzielle Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Tiefbaumaßnahme zum Rückbau der Nachodstraße ist abgeschlossen.

Dem Land Berlin ist eine Einnahme bei der Veräußerung von Grundstücksflächen an die damalige WBK entstanden.

3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV Verfahren

1 Einleitung des Verfahrens unter der Bezeichnung IX – 94a und Einstellung des Verfahrens IX – 34 -2

1.1 Aufstellungsbeschluss IX – 94a

Durch die Erweiterungsabsichten der öffentlich-rechtlichen Anstalt zur Förderung des Wohnungsbaues (WBK) ergaben sich grundlegende Veränderungen in Bezug auf die Inhalte der vorausgegangenen Bebauungsplanverfahren IX – 94 (alt) und IX – 34 – 2, die eine Weiterbearbeitung der genannten Bebauungsplanentwürfe hinfällig werden ließen.

Am 11. April 1989 beschloss das Bezirksamt, den Bebauungsplanentwurf IX – 94a neu aufzustellen (Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 410). Grundlage für die weitere Bearbeitung bildet der Entwurf vom 11. April 1989, Reg. Nr. 2038.

Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens IX – 34 – 2.

1.2 Information zur Aufstellung

Der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes IX – 94a mit Schreiben vom 20. April 1989 gemäß Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches vom 11. Dezember 1987 zur Kenntnis gegeben.

In den Schreiben vom 25. Juni 1989 und 18. August 1989 äußerte die Senatsverwaltung Bedenken und gab Hinweise, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

1.3 Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens IX – 94a sowie über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens IX – 34 – 2, wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 vom 19. Mai 1989, S. 1130 bekannt gemacht.

1.4 Beschluss zur Beteiligung gemäß § 4 und 3 Abs. 2 BauGB

Der Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur öffentlichen Auslegung erfolgte durch das Bezirksamt im Zusammenhang mit dem Beschluss am 11. April 1989 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 410.

1.5 BVV-Beteiligung

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme Drs. Nr. 110 vom 31. Mai 1989 über die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes IX – 94 informiert.

Der Ausschuss zur Beratung von Bebauungsplänen hatte den Entwurf IX – 94a in seinen Sitzungen am 14. Juli und 26. Oktober 1989 zur Kenntnis genommen und Empfehlungen bezüglich zu ändernder Festsetzung abgegeben. Demnach sollte das Bebauungsplanverfahren mit der damaligen Baukörperfestsetzung fortgeführt, in der Nachodstraße eine zusätzliche Tiefgaragenzufahrt vorgesehen und die Tiefgaragenfestsetzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entfallen.

2 Änderung des Bebauungsplanes IX – 94a und Fortführung zunächst unter der Bezeichnung IX – 94b sowie im Weiteren dann IX – 94

2.1 Änderungsbeschluss (Fortführung als IX – 94b)

Die von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen geäußerten Bedenken und Hinweise sowie die Empfehlungen des Ausschusses zur Beratung von Bebauungsplänen führten zu einer Änderung des Geltungsbereichs und des Planinhalts in der geforderten Weise: Am 6. Februar 1990 beschloss das Bezirksamt (Vorlage z. B. Nr. 80) den Bebauungsplanentwurf zu ändern und unter der Bezeichnung IX – 94b für die Grundstücke Bundesallee 209, 210 und Regensburger Straße 21, 22, 23 / Nachodstraße 8 / Bundesallee 208 im Bezirk Wilmersdorf fortzuführen (Reg. Nr. 2049).

Die Grundstücke nordwestlich der Spichernstraße (Spichernstraße 10 – 12 und Bundesallee 212) verblieben unter Hinweis auf die „Richtlinien über Bauten im Kerngebiet“ innerhalb des alten Verfahrens IX – 94.

Der Änderungsbeschluss des Bezirksamtes wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 13 vom 02. März 1990 bekannt gemacht.

2.2 Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung berührt wurden, wurde gleichzeitig der Beschluss zur Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB herbeigeführt.

2.3 BVV-Beteiligung

Die BVV wurde durch Vorlage zur Kenntnisnahme Drs. Nr. 570 vom 7. März 1990 hierüber informiert.

2.4 Senatsinformation

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde mit Schreiben vom 23. Februar 1990 über die geänderten Planungsabsichten informiert.

Die Hinweise der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Schreiben vom 27. März 1990) wurden vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

2.5 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 26. März bis 4. Mai 1990 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

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

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch amtliche Anzeige am 23. März 1990 in drei Berliner Tageszeitungen und am 22. März 1990 im Landespressedienst hingewiesen.

Zum Bebauungsplanverfahren gingen vierzehn schriftliche Äußerungen ein. Davon stammt eine Zuschrift von der BVV-Fraktion einer politischen Partei. Fünf Zuschriften stammen von Mitgliedern der Bürgerinitiative (WBK – Wir Bürger kommen).

2.5.2 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Anregung:

Durch die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kürze bevorstehende deutsche Wiedervereinigung werde die geplante Bürokapazität für die dann erweiterten Aufgaben der Wohnungsbau-Kreditanstalt nicht ausreichen, mit der Konsequenz, dass sich die WBK dann weiter in bestehende Altbauquartiere ausdehne oder für einen neuen Standort entscheidet.

Prüfung:

Die damalige Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK) war eine Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Berlin. Sie hatte die Aufgabe, durch Finanzierungsmaßnahmen das Schaffen von Wohnraum sowie die Erhaltung und Modernisierung von Wohngebäuden zu fördern und zu überwachen. Außerdem konnte der Senat der Anstalt weitere Finanzierungsaufgaben übertragen (§ 2 des Gesetzes über die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in der Fassung vom 22. Januar 1969).

Zur Wahrnehmung dieser ständig umfangreicher werdenden Aufgaben sollte das bestehende Bürogebäude Bundesallee 210 durch einen Erweiterungsbau ergänzt werden. Das Geschäftsgebäude Bundesallee 210 wurde im Jahr 1974 fertiggestellt. Zu diesem Zeitpunkt hatte die WBK rund 275 Mitarbeiter. In den Anfängen der neunziger Jahre ging die Anstalt von zukünftig über 500 Mitarbeitern aus. Daher war die Notwendigkeit zur Errichtung des Erweiterungsbau dringender denn je.

Ein gänzlich neuer Standort konnte wegen der bereits getätigten hohen Investition am Standort Bundesallee nicht erwogen werden. Einer weiteren Ausdehnung der Büronutzung über den geplanten Baukörper hinaus wurde – sofern sich dies auf den Geltungsbereich bezieht – durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entgegengewirkt, da er eine klare räumliche Zäsur zwischen Wohnen und Bürostandort vornimmt.

Der Standort für die WBK-Erweiterung wurde auch aufgrund der außerordentlich günstigen Erschließung durch den ÖPNV (2 U-Bahnlinien, Busverbindung) als zentraler Dienstleistungsstandort weiterhin befürwortet. Er ist im Flächennutzungsplan für eine Kerngebietenutzung vorgesehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Der Vorwurf, mit dem Neubau der WBK werde ein „grundlegender konzeptioneller Fehler“ begangen, der zu weiterer Stadtzerstörung führe, basierte auf der Annahme,

dass sich aufgrund fehlender Lageattraktivität nur „introvertierte Nutzungen“ im Kreuzungsbereich ansiedeln würden, die keinen Zusammenhang mit dem Stadtbereich herstellen.

Prüfung:

Dem wurde entgegengehalten, dass aufgrund der hervorragenden Erschließung durch den ÖPNV (U-Bahn-Knotenpunkt) und des sich weiter anschließenden Geschäftsbesatzes in der Nachodstraße eine Unterlagerung des Verwaltungsgebäudes mit Geschäften im Erdgeschoss möglich sei und dadurch geeignet sei, den Charakter eines monolithischen Fremdkörpers zu vermeiden. Die baulichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Dienstleistungsnutzung lägen vor. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten (textliche Festsetzung Nr. 3), der auch vom Wirtschaftsamt ausdrücklich begrüßt wurde, unterstützte die Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes solche Nutzungen auszuschließen, die von vornherein die Ansiedlung qualitativ besserer gewerblicher Nutzungen unterminieren würden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Die Freistellung des Baukörpers für den Neubau der WBK wurde beanstandet, da hierdurch neue Baulücken geschaffen würden und Brandwände weiterhin freistünden.

Der bauliche Anschluss an die Altbauten wurde gefordert.

Prüfung:

Hintergrund für die Empfehlungen des Gutachtens, das 1988 beim Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz durchgeführt wurde, waren folgende Überlegungen:

„Der Erweiterungsbau der WBK ist von seiner Nutzung und Gestaltung im Kontext der Bundesallee zu sehen und soll sich deutlich von den angrenzenden Wohnquartieren unterscheiden. Die Hauptorientierung der WBK zur Bundesallee hin zeigt sich auch darin, dass die Haupteinschließung (Haupteingang) von dieser Straßenseite her erfolgen wird. Die Freistellung des Baukörpers soll auch in baulicher Weise dokumentiert, dass eine Nutzung (Kerngebiet bzw. Verwaltungsgebäude) endet und nicht in den angrenzenden Gründerzeitblock eingreift.“

Dieses „Abstandhalten“ von der Wohnnutzung führt zu der besagten „Baulücke“, die aber als Freifläche qualitativ hochwertig gestaltet wird.

Die Auffassung, dass Stadtreparatur in jedem Fall „Lückenschließung“ und Wiederherstellung der alten Blocksituation sein sollte, wurde nicht geteilt, zumal mit dem vorhandenen Baukörper der damaligen WBK ein so deutlicher Akzent im Sinne der Städtebau- und Architekturauffassung der 60er Jahre gesetzt wurde, dass eine Lückenschließung an dieser Stelle städtebaulich fragwürdig erschien. Der Bebauungsplanentwurf setzt die Empfehlung des Gutachtens „Das Gebäude der WBK-Erweiterung ist als autonomer Baukörper auszubilden, der von der Brandwand des Wohngebäudes Nachodstraße 7, einen ausreichenden Abstand einhält“ um.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Es wurde der Vorwurf geäußert, in Maßstab, Proportion, Gliederung und Reihung widersprüche der Baukörper allen im Stadtteil bisher vertretenen Entwurfsansätzen „vom Wilhelminismus bis zur Moderne“.

Prüfung:

Diese Auffassung wurde nicht geteilt, da gerade Wilmersdorf eine Fülle von Verwaltungs- und Bürogebäuden aufweist, die im Maßstab, ihrer Proportion und Gestaltung dem jetzt geplanten Baukörper ähneln bzw. ihn weit übersteigen: z. B. Bauten um den Fehrbelliner Platz, Umweltbundesamt, BfA-Gebäude etc. Die Maßstäblichkeit des Erweiterungsgebäudes selbst ist in der Höhenentwicklung auf den östlich angrenzenden Blockteil bezogen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Gegen die Freistellung des Neubaus der damaligen WBK wurde eingewendet, dass durch die Feifläche eine zugige und schmutzige Ecke entstünde. Ferner wurde befürchtet, dass durch die „glattflächige Fassadengestaltung“ der Düseneffekt in der Regensburger Straße verstärkt werde.

Prüfung:

Zur Frage des Einflusses des geplanten Neubaus auf die Windströmungsverhältnisse im Bereich der dort befindlichen Wohnhäuser wurde eine gutachterliche Stellungnahme von der TU-Berlin eingeholt. Demnach liegt die angedachte Grünfläche vorwiegend im Windschatten, was eine gute Voraussetzung für ihre Benutzbarkeit darstellt.

Da die gutachterliche Stellungnahme insgesamt davon ausging, „dass durch den WBK-Erweiterungsbau keine nachteiligen Änderungen der derzeitigen, durch den natürlichen Wind verursachten Strömungsverhältnisse zu erwarten sind“, lag keine Veranlassung vor, eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes vorzunehmen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Es wurde eine Beschränkung auf zwei Tiefgaragenebenen wegen „der erforderlichen Grundwasserabsenkung, der Baugrubenabstützung und der Maßnahmen gegen den Auftrieb“ gefordert.

Prüfung:

Die Auswirkung der Baumaßnahme auf die Grundwasserverhältnisse wurden durch private Ingenieurbüros in mehreren Teilgutachten untersucht.

Bei Zugrundelegung von vier Tiefgaragengeschossen stellte sich die Situation wie folgt dar:

„Durch die geplante Tiefgarage wird der Grundwasserquerschnitt teilweise verbaut, der verbleibende Anteil beträgt rund 75 – 85 %. Daraus ergibt sich bei hohen

Grundwasserständen ein Aufstau von 10,9 cm, bei niedrigen Grundwasserständen von 2,2 cm“.

Die ermittelten Werte ließen auf eine ökologische Unbedenklichkeit schließen. Eine aufgrund des Grundwasserschutzes vorzunehmende Beschränkung auf zwei bzw. drei Tiefgeschosse war folglich nicht notwendig.

Die Gutachter kamen des Weiteren zum Ergebnis, dass eine allseits gedichtete Baugrube erforderlich sei. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die angesprochenen Anforderungen konnten als Auflagen im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren eingebracht und dort verbindlich geregelt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Das Freihalten des östlichen Grundstücksteils von Über- und Unterbauung wird für unsinnig gehalten, da man im Kerngebiet keine Dorfidylle schaffen sollte und vorhandene Straßenbäume genügend „Grün für das Auge und zum Atmen“ bereitstellten. Wertvoller Baugrund werde verschwendet.

Prüfung:

Der Einschnitt zwischen den Teilblöcken unterstreicht die unterschiedliche Nutzung zwischen Kerngebiet und Wohngebiet und eröffnet die Chance zur Verwirklichung eines autonomen Baukörpers. Neben diesen gestalterischen Gesichtspunkten dient die entstehende Freifläche der Berücksichtigung von Umweltaspekten. Das Bebauungsplangebiet liegt im Schwerpunktgebiet Entsiegelung des Landschaftsprogrammes. Eine vollständige Versiegelung des Grundstückes sollte auch auf Anregung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vermieden werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass die entstehende Freifläche nur dazu diene, Straßenlärm und Abgase aus der Nachodstraße in die Regensburger Straße zu leiten.

Prüfung:

Messungen bzw. Hochrechnungen für die künftige Situation lagen nicht vor. Es war jedoch zu vermuten, dass die in Ost-West-Richtung durchgängige zweigeschossige Parkpalette, die keine geschlossenen Fassaden aufwies, weder Lärm noch Abgase vollständig abweisen konnte. Der fünfgeschossige Neubau kann demgegenüber für die westlichen Gebäude in der Regensburger Straße sogar eine Verbesserung der Lärmsituation bedeuten. Die Begrünung der Freifläche wirkt lärmindernd. Die Entscheidung für die Freihaltung des östlichen Grundstücksteils wurde in Abwägung mit anderen Belangen, insbesondere aus städtebaulichen Gründen getroffen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Dachbegrünung wird als nicht benutzbar und deshalb als zu teuer und unsinnig kritisiert.

Prüfung:

Dachbegrünungen haben ihre Berechtigung nicht nur in ihrer Benutzbarkeit, beispielsweise Begehbarkeit. Bepflanzte Dächer und Wandflächen können in beschränktem Umfang für verlorene Vegetationsflächen Ersatz schaffen. Die Bepflanzung von Dächern trägt durch temperatenausgleichende und staubbindende Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des kleinräumigen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse bei.

Durch die Anlage begrünter Dächer wird erreicht, dass die Niederschlagsmengen größtenteils auf dem Grundstück verbleiben und zur Regulierung des Wasserhaushaltes beitragen. Der erreichte technische Standard von Dachbegrünungen gewährleistet eine dauerhafte und sichere Funktion. Insofern ist auch die Behauptung, ein begrüntes Dach sei zu teuer, nicht stichhaltig.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Es wurde angeregt, statt des Kundenzentrums im Erdgeschoss einen begrünten Innenhof anzulegen.

Prüfung:

Die Umstrukturierung und Erweiterung der Aufgabenbereiche der damaligen WBK schloss auch die Verbesserung der Kundenberatung, die zukünftig von der eigentlichen Sachbearbeitung getrennt sein sollte, mit ein. Hierfür war ein gesondertes Kundenberatungszentrum von ca. 750 m² vorgesehen, das sich im sonstigen Baukörper nicht mehr unterbringen ließ. Dadurch entfiel die Anlage eines begrünten Innenhofes. In Abwägung anderer Belange (Städtebau und Grundwasserschutz) wurde der Anlage einer unversiegelten Grundstücksteilfläche außerhalb des Baukörpers der Vorzug gegeben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Eine Kapazitätserweiterung der Tiefgarage wurde abgelehnt, da sich hierdurch der Zielverkehr und damit zusammenhängende Konflikte erhöhen würden.

Prüfung:

Nach Änderung des § 48 der Bauordnung für Berlin im September 1990 wurde die Möglichkeit eröffnet, auf die Herstellung von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zu verzichten, wenn es sich um Anlagen handelt, die öffentlichen Zwecken dienen, der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und wenn sie überwiegend unter Einsatz öffentlicher Mittel errichtet werden. Die verkehrsmäßigen Belange der Benutzer müssten dann anderweitig sichergestellt sein. Dies war im Falle der damaligen WBK durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV (U-Bahn Umsteigebahnhof vor dem Eingang der WBK, Buslinie) gegeben.

Im BVV-Ausschuss zur Beratung von Bebauungsplänen wurde deshalb unter Rückgriff auf den § 48 BauO Bln folgende Beschlussempfehlung getroffen:

„Das Bezirksamt wird aufgefordert, für das Vorhaben der WBK

1. die Zahl der Tiefgeschosse auf 3 zu reduzieren.
2. die Zahl der Stellplätze auf 150 - 170 zu reduzieren, nachdem die WBK schriftlich und verbindlich gegenüber dem BA erklärt hat, diesen Kompromiss im Bauantrag aufzunehmen.

Zur Realisierung der Flächenansprüche für Einstellplätze und Lagerraum können geringe Teile der östlich gelegenen Grundstücksfläche genutzt werden.“

Der Dringlichkeitsbeschlussempfehlung (Drs. 879) wurde in der BVV am 06. September 1990 mehrheitlich zugestimmt. Damit würde sich gegenüber dem damaligen Bestand an Stellplätzen von 185 (163 auf der Parkpalette, 22 im UG.) eine geringfügige Reduzierung ergeben. Eine zusätzliche Belastung des Quartiers durch Erhöhung der Stellplatzkapazität wurde damit ausgeschlossen. Eine Umsetzung dieser Vereinbarung blieb dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Anregung:

Es wurde gegen eine Einfahrt zur Tiefgarage in der Regensburger Straße Einspruch erhoben bzw. vorgeschlagen, die Ein- und Ausfahrt ausschließlich in die Nachodstraße zu verlegen.

Prüfung:

Aufgrund von gutachterlichen Empfehlungen und der im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Stellungnahmen wurde als Kompromisslösung für das weitere Verfahren eine Trennung vom Einfahrtsbereich in der Regensburger Straße und Ausfahrtsbereich in der Nachodstraße vorgenommen. Einer Verlegung von Einfahrt und Ausfahrt ausschließlich in die Nachodstraße standen Sicherheits- und Verkehrsbelange entgegen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

2.6 Umstellung der Rechtsgrundlage

Das Verfahren wurde im Folgenden auf der Basis der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 weitergeführt.

2.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

2.7.1 Beteiligungsverfahren – Art und Weise –

Die Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB) fand in der Zeit vom 14. Juni 1990 bis 27. Juli 1990 statt.

Es wurden 29 Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange im Schreiben vom 14. Juni 1990 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bis zum 27. Juli 1990 abzugeben. Grundlage für die Trägerbeteiligung bildete der Ent-

wurf vom 25. April 1990 (Reg.-Nr. 2049 A), in den die Hinweise der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Schreiben vom 27. März 1990) eingearbeitet worden waren. Als Anlage war der Bebauungsplanentwurf mit der Reg.-Nr. 2049 A sowie die Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. 22 Rückantworten gingen beim Stadtplanungsamt ein.

2.7.2 Ergebnis der Trägerbeteiligung

Polizeipräsident

Anregung:

In der abschließenden Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vom 22. August 1990 äußerte der Polizeipräsident verkehrliche Bedenken. Die Stellungnahme beruhte auf der zum damaligen Zeitpunkt angedachten Größenordnung der Tiefgarage von ca. 300 Einstellplätzen und beinhaltete den Vorschlag, die Tiefgarage solle anstelle nur einer Zufahrt in der Regensburger Straße und einer Ausfahrt zur Nachodstraße, kombinierte Zu- und Abfahrten zu beiden Straßen erhalten. Hierdurch werde der Verkehr gleichmäßig verteilt und Umwegfahrten würden vermieden. Die Zufahrt an der Nachodstraße müsse auf jeden Fall auf den Verkehr aus Richtung Osten und die Ausfahrt in Richtung Westen beschränkt werden. Um ein Anfahren der Tiefgarage aus Richtung Westen ohne Umwege und Wendevorgänge zu ermöglichen, sei die Zufahrt in der Regensburger Straße erforderlich. Die Ausfahrt in der Regensburger Straße sei notwendig, um Wendevorgänge an der Kreuzung Nachodstraße/Bundesallee zu vermeiden, wenn nach Osten abgefahren werde. Weitere Bedenken bestünden nicht.

Prüfung:

Der Bebauungsplanentwurf, der zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Ansicht vorlag, hatte bereits das Ergebnis eines Verkehrsgutachten vom November 1989 berücksichtigt, welches bei einer Größenordnung von 300 Einstellplätzen die Alternativen

- Ein- und Ausfahrt in der Regensburger Straße
- Ein- und Ausfahrt in der Nachodstraße
- Einfahrt in der Regensburger Straße, Ausfahrt in der Nachodstraße

untersucht hatte. Dies geschah unter der Prämisse, die Belastung für die Anwohner in der Regensburger Straße so gering wie möglich zu halten. Das Gutachten war – unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen – zu folgenden Ergebnissen gekommen:

„Die Anordnung der Ein- und Ausfahrt in der Regensburger Straße kann wegen der damit verbundenen gegenüber dem jetzigen Zustand erhöhten Belästigungen der Anwohner nicht empfohlen werden, obwohl damit die geringsten Beeinträchtigungen eines reibungslosen Verkehrsablaufes verbunden wären. Die Lage der Einfahrt an der Nachodstraße wird wegen verkehrstechnischer und Sicherheitsbedenken sowohl gegenüber den Kraftfahrern als auch den Radfahrern abgelehnt. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile ist die Kompromisslösung mit Einfahrt in die Regensburger Straße und Ausfahrt in die Nachodstraße (mit Rechtsabbiegegebot) zum empfehlen.“

Ein Ergänzungsgutachten wurde im Herbst 1990 erstellt. Dabei war die Stellungnahme des Polizeipräsidenten im Rahmen der Trägerbeteiligung, der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung, unter Rückgriff auf den geänderten § 48 BauOBl die Zahl der Stellplätze auf 150 - 170 zu reduzieren, sowie die Bereitschaft der damaligen WBK, zukünftig einen gestaffelten Arbeitsbeginn von 6:30 Uhr - 8:30 Uhr und ein gestaffeltes Arbeitsende von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr einzuführen, als Grundlage der Beurteilung zu berücksichtigen. Wieder sprach das Gutachten die Empfehlung Einfahrt Regensburger Straße/Ausfahrt Nachodstraße aus. Das Tiefbauamt schloss sich in einer Stellungnahme zum Gutachten dieser Empfehlung an.

Zur abschließenden Klärung wurde ein Erörterungstermin am 23. Januar 1991 durchgeführt, bei dem Vertreter der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, des Polizeipräsidenten, des Tiefbauamtes, des Stadtplanungsamtes, der Verkehrsgutachter sowie der Stadtrat für Bauwesen anwesend waren.

Die ausschließliche Orientierung der Erschließung der Tiefgarage zur Nachodstraße, um eine größtmögliche Entlastung der Anwohner in der Regensburger Straße zu erzielen, wurde sowohl vom Vertreter des Polizeipräsidenten als auch der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe abgelehnt, da

- die Nachodstraße als überörtliche Verkehrsstraße nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden durfte,
- die Leistungsfähigkeit der Nachodstraße am Knotenpunkt Bundesallee ausgeschöpft war,
- starke Sicherheitsbedenken vor allem beim Linksabbiegen bestanden,
- eine (erneute) bauliche Veränderung der Nachodstraße (Mittelinsel) ausgeschlossen war.

Die Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Belange führte dazu, die vorgesehene Festsetzung beizubehalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Anregung:

Im Hinblick auf den Grundwasserschutz wurde davon ausgegangen, dass bei einer Tiefgarage mit dem tiefsten Punkt unterhalb des zukünftigen höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (HWG) eine grundwasserschonende Bauweise angewendet würde.

Prüfung:

Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Wirtschaftsamt

Anregung:

Das Wirtschaftsamt begrüßte den Ausschluss unerwünschter Nutzungen wie Spielhallen, Sex-Shops und Nachtbars.

Prüfung:

Die Stellungnahme bestätigte hinsichtlich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten die Planung. Eine Aufnahme des Begriffes „Sex-Shops“ in die textliche Festsetzung war jedoch nicht möglich, da Sex-Shops nicht zu den Vergnügungsstätten, sondern gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zu Einzelhandelsbetrieben zählen und ein bestimmtes Warensortiment im Kerngebiet nicht ausgeschlossen werden kann.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

2.8 Änderungen im Nachgang zur Trägerbeteiligung

Während der weiteren Projektentwicklung und Konkretisierung äußerte die frühere WBK den Wunsch, das Kundenberatungszentrum vom Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss (2. Vollgeschoss) zu verlegen und den gesamten Innenhof mit einem Glasdach zu versehen.

Da innerhalb der Bauabteilung keine städtebaulichen Bedenken gesehen wurden, die dem Änderungswunsch entgegenstanden, wurden für eine Realisierung die folgenden planungsrechtliche Änderungen notwendig:

- Änderung der Hauptzeichnung:
Wegfall der inneren Baugrenze um den eingeschossigen Innenhof und Änderung der Festsetzung nur eines Vollgeschosses an dieser Stelle in zwei zulässige Vollgeschosse
- Aufstockung der zulässigen Geschossfläche von bisher 31.100,00 m² auf 31.850,00 m²
- Einfügung der textlichen Festsetzung Nr. 7:
„Innerhalb der Fläche OPQRO wird die Höhe baulicher Anlagen mit 52,76 m über NN festgesetzt.“
- Kennzeichnung der Eckpunkte des Innenhofes mit den Buchstaben OPQRO.
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6, da das Glasdach von der Dachbegrünung ausgenommen werden musste.

2.9 Aufhebungsbeschluss des Verfahrens IX – 94 (alt), Fortführung des Verfahrens IX – 94b als IX – 94 (neu)

Entsprechend dem Hinweis der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beschloss das Bezirksamt in seiner 91. Sitzung am 16. April 1991 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für die im alten Bebauungsplanverfahren IX – 94 verbliebenen Grundstücke nordwestlich der Spichernstraße (Spichernstraße 10 – 12(13)/Bundesallee 212), da das Planungserfordernis entfallen war (Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 217).

Mit der Einstellung des alten Verfahrens IX – 94 wurde der Bebauungsplan IX – 94b fortan mit der Bezeichnung IX – 94 weitergeführt.

Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 vom 10. Januar 1992 öffentlich bekannt gemacht.

2.10 Beschluss zur öffentlichen Auslegung

In der gleichen Sitzung beschloss das Bezirksamt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2.11 Öffentliche Auslegung

2.11.1 Art und Weise der Beteiligung

Der Beschluss des Bezirksamtes über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin am 25. Oktober 1991 auf Seite 2280/2281 bekannt gemacht.

Zusätzlich erfolgte der Hinweis auf die Bürgerbeteiligung als amtliche Anzeige am 1. November 1991 in den Tageszeitungen

- Der Tagesspiegel,
- Berliner Morgenpost,
- Berliner Zeitung.

Im Landespressedienst wurde am 25. Oktober 1991 auf die Bürgerbeteiligung hingewiesen.

Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 4. November bis 6. Dezember 1991 in den Räumen des Stadtplanungsamtes in der Zeit Montag bis Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr und Donnerstag von 8:30 bis 18:00 Uhr statt. Andere Zeiten konnten telefonisch vereinbart werden. Von den Besuchern, die sich während der Auslegungsfrist über die Planung informierten, haben sich 9 in eine Liste eingetragen. Ein Bürger hat Bedenken geäußert, ohne diese jedoch zu spezifizieren.

Schriftlich äußerten sich die Oberpostdirektion (Telekom) und eine Bürgerin.

2.11.2 Ergebnis der Beteiligung

Es gingen keine Stellungnahmen ein, die eine planungsrechtliche Abwägung erforderten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:
keine

2.12 Planreifebeschluss gemäß § 33 Abs. 1 BauGB

Die IBB stellte im Dezember 1991 einen Bauantrag zur Errichtung des Erweiterungsgebäudes zwischen Nachod- und Regensburger Straße, der mit dem künftigen Bebauungsplaninhalt übereinstimmte.

Nach Vorlage der Drucksache Nr. 1346 für die Bezirksverordnetenversammlung mit der Drucksache Nr. 1346 am 6. November 1991 und Überweisung in den Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen, stimmte die BVV in ihrer 34. Sitzung vom 13. Februar 1992 entsprechend der Beschlussempfehlung (Drucksache Nr. 1469) der Anwendung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zu.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen bestätigte mit Schreiben vom 4. Februar 1992 das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich realisiert.

2.13 Erstellung eines Deckblattes für redaktionelle Änderungen

Die Hinweise, die in diesem Schreiben (22. April 1992) von der Senatsverwaltung gegeben wurden, führten im Wege der Berichtigung zur Erstellung des Deckblattes vom 7. Mai 1992 zum Bebauungsplanentwurf. Eine Änderung der Inhalte des Bebauungsplanes war damit nicht verbunden.

2.14 Festsetzungsverfahren

Die Bezirksverordnetenversammlung erhielt diesen Entwurf gemäß § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches vom 11. Dezember 1987 mit der Vorlage Nr. 39 am 28. Juli 1992 zur Zustimmung vorgelegt. Nach Überweisung in den Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen und dortiger Beratung am 4. Dezember 1992 gab die Bezirksverordnetenversammlung in ihrer 9. Sitzung am 21. Januar 1993 die Zustimmung zu dem Entwurf des Bebauungsplanes IX – 94 vom 25. Oktober 1991 mit Deckblatt vom 7. Mai 1992 (Reg. Nr. 2077).

2.15 Unterbrechung des Festsetzungsverfahrens

Am 6. Juli 1993 wurde der Bebauungsplan IX – 94 der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit der Bitte um Festsetzung gemäß § 4 Abs. 6 AGBauGB vorgelegt.

In Ergänzung der Entwurfsplanung für das im Bau befindliche Erweiterungsgebäude führte die IBB im Mai 1994 einen beschränkten baulichen Ideenwettbewerb zur baulichen Optimierung der Gesamtanlage, insbesondere des Eingangsbereichs und der Sockelzone durch. Da zu erwarten war, dass daraufhin eine Modifizierung der Baukörperneinzel festsetzung erforderlich würde, wurde der Festsetzungsauftrag zum Bebauungsplan IX – 94 am 17. Mai 1994 zurückgenommen und das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen.

2.16 Erstellung des 2. Deckblattes und Änderungsbeschluss

In seiner 109. Sitzung am 14. Februar 1995 beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf die Übernahme des Wettbewerbsergebnisses als Ziel des Bebauungsplanes IX – 94 (Vorlage z.B. Nr. 216). Dem Beschluss lag der Bebauungsplan mit dem 2. Deckblatt vom 14. Februar 1995 zugrunde, das die geänderte Baukörperfestsetzung für den Eingangsbereich an der Bundesallee in der Haupt- und der ersten Nebenzeichnung (einschließlich der Änderung von Buchstabenfolgen in der Zeichnung und in den textlichen Festsetzungen zur Anpassung an die geänderten Baugrenzen) zum Inhalt hatte.

2.17 Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (erneute öffentliche Auslegung)

Gleichzeitig mit dem vorgenannten Beschluss beschloss das Bezirksamt die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB. Bei dieser Beteiligung konnten nur Anregungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden.

2.18 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

2.18.1 Art und Weise der Beteiligung

Die Veröffentlichung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes IX – 94 in der Fassung vom 14. Februar 1995 erfolgte am 3. März 1995 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 686.

Der Landespressedienst wies am 9. März 1995 auf die Bürgerbeteiligung hin.

Am 10. März 1995 erschienen in der Berliner Morgenpost sowie im Tagesspiegel Anzeigen über die Beteiligung an der Bauleitplanung.

In der Ausgabe des Wilmersdorfer Lokalanzeigers vom 15. März 1995 wurde über Zielrichtung und Offenlegung zum Bebauungsplan berichtet. In der Ausgabe vom 20. März 1995 hatte die Berliner Zeitung über den IBB-Wettbewerb und die diesbezügliche Bürgerbeteiligung informiert. Unter der Überschrift „Sehen und mitbestimmen“ fordert das Wilmersdorfer Wochenblatt am 23. März 1995 zur Wahrnehmung der Möglichkeiten zur Bürgerbeteiligung auf.

Über die Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und Stellen, die nach § 4 BauGB Träger öffentlicher Belange sind durch besondere Anschreiben vom 27. Februar 1995 informiert.

Die Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum vom 13. März 1995 bis 13. April 1995 in den Räumen des Stadtplanungsamtes in der Zeit Montag bis Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr und Donnerstag von 8:30 bis 18:00 Uhr statt. Andere Zeiten konnten telefonisch vereinbart werden.

2.18.2 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Obgleich keine diesbezüglichen amtlichen Aufzeichnungen vorgenommen wurden, konnte man von einer regen Beteiligung sprechen. Von den ca. 35 Besuchern hatten sich 11 in eine Liste eingetragen, die eine freiwillige Aufzeichnung der Besucher und deren Meinungen ermöglichte. Danach – und nach Information der Telefonanrufer – wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Eine Änderung des Planinhaltes in der Fassung des Entwurfes vom 14. Februar 1995 wurde nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

2.19 Planreifebeschluss gemäß § 33 Abs. 1 BauGB

Die IBB reichte unter dem 6. Februar 1995 einen Bauantrag ein, um neben der Modernisierung und Instandsetzung des bestehenden Hochhauses, des Rückbaus der Parkpalette und des Umbaus der Erdgeschosszone auch als 3. Bauabschnitt ein zentrales Eingangsgebäude im Eckbereich der Bundesallee/Nachodstraße errichten zu können.

Nach Überprüfung der Konformität mit dem künftigen Bebauungsplaninhalt und Einschaltung der Bezirksverordnetenversammlung mit Vorlage z.B. Nr. 1057 vom 6. Juni 1995 stimmte die BVV in ihrer 36. Sitzung am 22. Juni 1995 gemäß Dringlichkeitsbeschlussempfehlung des Ausschusses für Bauleitplanung (Drucksache 1094) der Anwendung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zu.

Die Baumaßnahmen wurden realisiert.

3 Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

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 Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Berlin, den 29. März 2005

Thiemen
Bezirksbürgermeisterin

Gröhler
Bezirksstadtrat

Redaktionelle Änderungen der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan IX-94 vom 25. Oktober 1991 mit Deckblättern vom 7. Mai 1992 und 14. Februar 1995 (Schreiben SenStadt vom 16. Juni 2005)

Aktualisierung des Baugesetzbuches und Bundesnaturschutzgesetzes, Streichung der Bauordnung für Berlin

Aufgestellt:
Berlin, den 30. Juni 2005
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
Abteilung Bauwesen

Gröhler
Bezirksstadtrat

Latour
Baudirektor