

Vorlage zur Kenntnisnahme vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 0685/II Status: öffentlich Datum: 02.04.2003 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan XII-115-2 (Parkhaus Düppelstraße)			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Datum</u>	<u>Erledigungsart</u>
1. BVV	15	09.04.2003	Überwiesen
2. Stadtpl	15	29.04.2003	Kenntnis genommen
3. BVV	16	21.05.2003	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII-115-2**
[Parkhaus Düppelstraße]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**
3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gemäß § 15 BezVG gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen,

den Bebauungsplan-Entwurf XII-115-2, dessen Geltungsbereich das Gelände zwischen Florastraße, Jochemplatz, Düppelstraße und Dünther Straße sowie einen Abschnitt der Joachim-Tiburtius-Brücke im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz umfasst, **auf der Grundlage des eingeleiteten Entwurfes** mit nachfolgenden Änderungen **weiterzuführen**:

- Der Bebauungsplan-Entwurf wird unter der Bezeichnung XII-305 weitergeführt.
- Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.
- Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, Baukörperausweisung mit GRZ und Gebäudehöhe.
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Baugrenzen.
- Änderung der textlichen Festsetzungen.

Hinsichtlich der geplanten neuen Festsetzungen im Einzelnen wird auf den beiliegenden Originalplan Bezug genommen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglich
Bezirksstadtrat

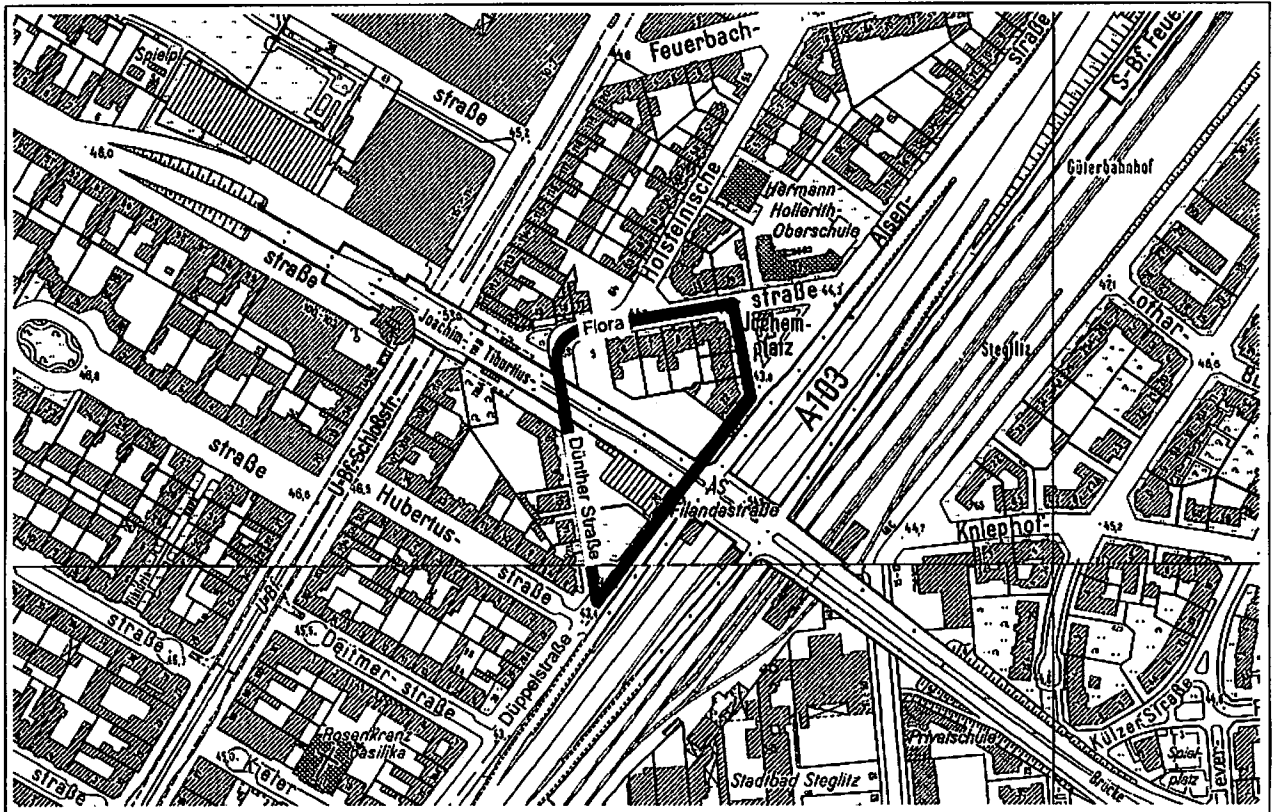
Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde in der 15. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege am 29.04.003 beraten und zur Kenntnis genommen.
Der BVV wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 30.04.2003

Dreyer
Ausschussvorsitzender

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung
 des Bebauungsplanverfahrens XII - 305**

für das Gelände zwischen Florastraße, Jochemplatz, Düppelstraße und Dünther Straße sowie für
 einen Abschnitt der Joachim-Tiburtius-Brücke im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz.



Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Planungsgegenstand	2
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2.	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Geltungsbereich	3
2.2	Bestand	3
2.3	Planerische Ausgangssituation	3
a)	Vorbereitende Bauleitplanung	3
b)	Verbindliche Bauleitplanung	4
c)	Informelle Planung	4
II.	Planungsinhalt	4
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	4

2.	Intention des Planes	5
3.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
a)	Entwicklung eines Mischgebietes aus dem Flächennutzungsplan	5
b)	Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung Garagengebäude	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
a)	Mischgebiet nördlich der Joachim-Tiburtius-Brücke	7
b)	Fläche mit besonderem Nutzungszweck —Garagengebäude—	7
c)	Mischgebiet südlich des Garagengebäudes	8
3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
a)	Straßenbegrenzungslinien	8
b)	Baugrenzen	9
3.4	Textliche Festsetzungen	9
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
1.	Alllasten	11
2.	Eingriffe in Natur und Landschaft	11
IV.	Verfahren	11
V.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	12
VI.	Rechtsgrundlagen	12

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das zu beplanende Gebiet liegt im Einzugsbereich der Schloßstraße. Es ist stadträumlich im Wesentlichen bestimmt durch den hochliegenden Stadtautobahnanschluss der Joachim-Tiburtius-Brücke und die darunter zu beiden Seiten gelegenen Parkhaus- und Parkplatzflächen sowie durch die nördlich der Joachim-Tiburtius-Brücke vorhandene gründerzeitliche Blockrandbebauung. Östlich des Plangebietes verläuft die Westtangente (Bundesautobahn BAB A 103).

Der Bau des Stadtautobahnanschlusses Joachim-Tiburtius-Brücke hat im Bereich zwischen Schloßstraße und Düppelstraße eine stadträumlich mangelhafte Situation hinterlassen. Dieser städtebauliche Missstand wurde noch durch das inzwischen vernachlässigte Erscheinungsbild des Parkhauses verstärkt, dass durch mangelnde Instandhaltung der öffentlichen Hand verursacht wurde.

Die vorhandenen stadträumlichen Lücken führen dazu, dass der Verkehrslärm, insbesondere der Westtangente sowie der Joachim-Tiburtius-Brücke, im Konflikt mit der hier überwiegend vorhandenen Wohnnutzung steht. Es ist davon auszugehen, dass die vorgegebene Situation nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt. Die mangelhafte Situation wird noch durch die Lärmemissionen des offen gestalteten Parkhauses verstärkt.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die städtebaulichen Missstände und die durch die Emissionsbelastung bedingten unzuträglichen Verhältnisse sollen durch die geplante Neuordnung des Plangebiets auf ein verträgliches Maß gemindert werden. Auf diese Weise sollen die vorhandenen bodenrechtlichen Spannungen, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, primär durch zusätzliche abschirmende Bebauungsmöglichkeiten gemindert und bewältigt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes XII - 305 umfasst das Gelände zwischen Florastraße, Jochemplatz, Düppelstraße und Dünther Straße sowie für einen Abschnitt der Joachim-Tiburtiusbrücke im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz.

2.2 Bestand

Der historische, nahezu dreieckige Baublock wird durch die ‚aufgeständerte‘ Joachim-Tiburtius-Brücke in zwei Flächen geteilt. Die Nördliche ist geprägt durch 4-geschossige Wohnhäuser aus der Gründerzeit mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen.

Der südliche Teil ist mit einer 4-geschossigen Parkpalette (Parkhaus Dünther Straße) bebaut. Auf den nicht überbauten Flächen sind ebenerdige Stellplätze angeordnet. Unter der Brücke befindet sich der 3-geschossige Teil des Parkhauses. Alle übrigen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes XII - 115 bebaubaren, tatsächlich aber nicht bebauten Flächen sind teilweise als Stellplätze und teilweise als begrünte Promenade angelegt worden.

Nach notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wird das Parkhaus nach seiner Veräußerung nunmehr privat bewirtschaftet. Es ist im Gegensatz zur vorangegangenen Nutzung nur noch über die Düppelstraße zu erreichen.

Über dem 3-geschossigen Teil des Parkhauses verläuft die Joachim-Tiburtius-Brücke, die im Nordwesten mit der Schildhornstraße und im Südosten mit der Neuen Filandastraße die Steglitzer Straßenverbindung zwischen den Stadtautobahnen des Stadtringes und der Westtangente (BAB A 103) darstellt. Zugleich dient dieser Straßenzug als Zubringer zum Einkaufszentrum Schloßstraße.

Über das Grundstück Düppelstraße 26 verläuft ein Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe.

Die Bebauung der näheren Umgebung außerhalb des Plangebietes ist mit Ausnahme des Kaufhauses Schloßstraße 110 sowie des Ladengeschäftes unter der Brücke überwiegend durch Wohnbebauung (Alt- und Neubau) sowie durch eine Berufsschule geprägt.

2.3 Planerische Ausgangssituation

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (ABl. S. 1260) stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche M 1 mit der zusätzlichen Darstellung Einzelhandelskonzentration und nachrangig als Wohnbaufläche W 1 (blockbezogene GFZ über 1,5) dar. Das Plangebiet grenzt östlich an die Verkehrsflächen der Bundesautobahn A 103.

Die Joachim-Tiburtius-Brücke ist in der Verkehrsentwicklungsplanung Region Berlin (Stand 03 / 1993) als überregionale bzw. regionale Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II klassifiziert.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

b) Verbindliche Bauleitplanung

Nach dem am 08. Dezember 1965 festgesetzten Bebauungsplan XII - 115 sind die Grundstücke Florastraße 5 und 6 als allgemeines Wohngebiet mit einer 4-geschossigen Baukörperausweisung festgesetzt. Ihre nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen ausgewiesen. Das Grundstück Düppelstraße 26 ist als Straßenland mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz / Parkhaus festgesetzt. Darauf sind bauliche Anlagen für mehrere Parkplatzebenen zulässig. Die Höhe der oberen Parkplatzebene darf 52 m über NN jedoch nicht überschreiten.

Der Parkplatz- bzw. Parkhausstandort ist als eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Der Baunutzungsplan (BNPL) in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt 1961, S. 742) weist die Grundstücke Florastraße 6 - 8, Jochemplatz 1 - 2 und Düppelstraße 22 als gemischtes Gebiet der Baustufe IV / 3 aus.

c) Informelle Planung

In den zur Zeit vorliegenden und beschlossenen Stadtentwicklungsplänen (StEP) werden für den Planbereich keine konkreten Ziele und Maßnahmen genannt.

Nach der Straßenverkehrslärmkarte Nr. 07.02 des Umweltatlas ist das Plangebiet tagsüber (6 - 22 Uhr) mit einem Mittelungspegel von > 70 - 75 dB(A) belastet.

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die stadträumliche Situation ist im Wesentlichen durch den vorab beschriebenen Bebauungsplan XII - 115 vorgegeben, dessen Zielsetzung vordringlich die Festsetzung der Autobahnzufahrt (Joachim-Tiburtius-Brücke) war. Die darüber hinausgehenden Festsetzungen (Parkhaus / Parkplatz) für den o.g. Planbereich wurden bis heute nicht vollständig realisiert. So unterblieb die mögliche Erweiterung des Parkhauses auf ca. 600 Stellplätze und der Bau eines 4-geschossigen Baukörpers auf dem vorübergehend als Ruhezone angelegten Grundstück Florastraße 5 Ecke Dünther Straße, wie auch der Abriss des Seitenflügels vom Nachbargebäude Florastraße 6.

In Konsequenz der vorgenannten Festsetzungen wurde am 15. November 1977 das Parkhaus, bestehend aus zwei mehrgeschossigen Parkpaletten und ebenerdigen Parkplätzen (insgesamt ca. 300 Stellplätze), als öffentliches Straßenland nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) gewidmet. Dieses Parkraumangebot stand damit der Allgemeinheit im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 10 BerlStrG) uneingeschränkt zur Verfügung.

Durch Senatsbeschluss Nr. 35 vom 18. Juli 1994 stellte der Senator für Finanzen alle im öffentlichen Eigentum befindlichen Tief- und Hochgaragen im öffentlichen Bieterverfahren zum Verkauf.

Durch Beschluss Nr. 151 der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) vom 18. Juni 1997 wurde das Bezirksamt ersucht, für den Bereich Düppelstraße 26 und Florastraße 5 eine städtebauliche Gesamtlösung anzustreben. Dabei soll das Parkhaus Düppelstraße künftig auf privater Basis betrieben werden. Zudem hat die BVV durch Beschluss Nr. 319 vom 24. Februar 1999 die Verbesserung der städtebaulichen Situation an der Joachim-Tiburtius-Brücke, insbesondere durch Neubebauung und Einbeziehung des Parkhauses einschließlich der Erreichbarkeit über die Joachim-Tiburtius-Brücke, beschlossen.

Um die Einziehung von gewidmeten Parkhäusern zum Zwecke der privaten Bewirtschaftung zu ermöglichen, bedurfte es einer Änderung des Berliner Straßengesetzes (BerlStrG). Mit der Änderung des BerlStrG durch Neufassung vom 13. Juli 1999 konnten nach § 4 Abs. 1 nunmehr Park-

häuser auch zum Zwecke der privaten Bewirtschaftung eingezogen werden, soweit der überwiegende Teil des betroffenen Parkraumes für die Allgemeinheit zugänglich bleibt. Die Einziehung erfolgte durch Bekanntmachung vom 20. Oktober 1999 im Amtsblatt Nr. 62 vom 26. November 1999 auf Seite 4807.

Die Liegenschaft wurde nach Durchführung eines öffentlichen Bieterverfahrens durch Vertrag vom 17. Mai 2000 an eine Privatperson veräußert.

Die vorgenannten Ausführungen führten zu der Erkenntnis, dass vorhandene Konflikte und Schwierigkeiten durch eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets aufgrund eines Bebauungsplanes zu bewältigen sind. Zugleich sollen auf diese Art und Weise auch die Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung realisiert werden.

2. Intention des Planes

Ziel und Zweck der Planung ist es, den durch den Bau des Stadtautobahnanschlusses Joachim-Tiburtius-Brücke im Bereich zwischen Dünther-, Flora- und Düppelstraße hinterlassenen städtebaulichen Missstand durch umgebungsverträgliche bauliche Ergänzungen im Sinne der Stadtreparatur zu verbessern. Neben diesem städtebaulichen Aspekt zielt die Planung auf eine wirksame Minderung der Immissionsbelastung für die angrenzenden Wohnnutzungen ab, die im Wesentlichen durch den Verkehrslärm der BAB A 103 Zehlendorf und seines Zubringers sowie durch den Parksuchverkehr im Umfeld des Planungsgebietes verursacht werden. Damit soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verstärkt Rechnung getragen werden.

3. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

a) Entwicklung eines Mischgebiets aus dem Flächennutzungsplan

Nach den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan¹ können Mischgebiete (MI) im Regelfall ohne Größenbegrenzungen aus der gemischten Baufläche M 1 entwickelt werden. Da die Fläche des Plangebiets unterhalb der Darstellungsschwelle von 3 ha liegt, ist ein MI-Nutzung ebenso aus der Wohnbaufläche W 1 entwickelbar. Das geplante MI entspricht auch der Gebietsausweisung der Umgebung, die nach dem als Bebauungsplan weitergeltenden Baunutzungsplan als gemischtes Gebiet qualifiziert ist.

b) Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung Garagengebäude

Die Grundstücksfläche des vorhandenen Parkhauses soll als Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der konkreten Zweckbestimmung Garagengebäude festgesetzt werden. Diese geplante Festsetzung setzt das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe voraus.

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen im Bestand des Parkhauses an diesem Ort sowie der Zielsetzung begründet, das Parkhaus in seiner Versorgungsfunktion für das Einkaufszentrum Schloßstraße zu sichern. Auch nach Entwidmung, Privatisierung und Bewirtschaftung muss das Parkhaus öffentlich-rechtlich gemäß § 4 Abs. 1 BerlStrG überwiegend für die Allgemeinheit zugänglich bleiben.

Abweichend davon soll die Grundstücksteilfläche südlich des Parkhauses als Mischgebiet festgesetzt werden. Dadurch soll eine bauliche Arrondierung dieses Areals für mischgebietstypische Nutzungen ermöglicht werden, die einerseits der Abschirmung der in der Dünther Straße vorhandenen Wohnnutzungen vor den Verkehrslärmmissionen

¹ Richtlinien zum Darstellungsumfang - Entwicklungsrahmen - sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) vom 23. Januar 2001, Abl. vom 29. März 2001, S. 1261

und andererseits der Verbesserung des durch das Parkhaus geprägten monotonen Erscheinungsbildes dieses Ortes, z.B. durch Büro- und Ladennutzungen dienlich sind.

Die ursprünglich beabsichtigte Erweiterung des Parkhauses, wie im B-Plan XII - 115 festgesetzt, wird nicht weiter verfolgt, zumal die verkehrliche Belastung des Gebiets die Grenze der Vertretbarkeit erreicht hat. Dies gilt umso mehr, da bereits die vorhandene Tiefgarage des Kaufhauses Schloßstraße 110 mit 196 Stellplätzen über die Dünther Straße erschlossen wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maße der baulichen Nutzung überschreiten ganz wesentlich die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen für Mischgebiete folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

- bei der Grundflächenzahl GRZ = 0,6
- bei der Geschossflächenzahl GFZ = 1,2.

Nach dem Bebauungsplanentwurf sollen hingegen folgende Nutzungsdichten für folgende Flächen gelten:

- MI nördlich der Tiburtius-Brücke GRZ = 0,5 / GFZ = 2,5
- MI südlich der Tiburtius-Brücke GRZ = 0,7 / GFZ = 2,1
(fiktiv bei ca. 9 m Gebäudehöhe = 3 Vollgeschosse)

Nach § 17 Abs. 3 BauNVO können die in Abs. 1 vorgegebenen Obergrenzen (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) überschritten werden in Gebieten, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, wenn

- städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes gehören schon seit der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert zu den sich zwischen der Schloßstraße und der Bahnlinie (Wannseebahn) entwickelnden, bebauten städtischen Strukturen in Steglitz. Sie waren also auch schon vor dem 1.8.1962 bebaut.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der nach § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen lassen sich aus den Maßen der baulichen Dichte im Bestand herleiten, die die vorgegebenen Obergrenzen bereits wesentlich überschreiten:

- im Bereich der vorhandenen Althausbebauung, zugelassene GRZ zwischen 0,39 und 0,58, zugelassene GFZ zwischen 1,56 und 2,88
- im Bereich des Parkhausstandortes gemäß Bebauungsplan XII - 115 zulässige vollflächige Überbauung (entspricht einer GRZ von = 1,0) bei einer Gebäudehöhe von ca. 10 m (entspricht einer GFZ von ca. 3,5).

Das städtebauliche Erfordernis der Überschreitung der zulässigen Obergrenzen begründet sich vor dem Hintergrund dieser Bestandsdaten wie folgt:

a) Mischgebiet nördlich der Joachim-Tiburtius-Brücke

Die beabsichtigte Festsetzung einer GFZ von 2,5 folgt der städtebaulichen Zielsetzung, die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine weitestgehende Blockschließung gegenüber der Bundesautobahn sowie teilweise gegenüber der Joachim-Tiburtiusbrücke zu schaffen. Nur auf diese Weise, also durch einen baulich gestalteten und nutzbaren Abschluss des offenen Blockrandes, lassen sich insbesondere die schädlichen Umwelteinwirkungen von den hochfrequentierten Verkehrsanlagen nennenswert mindern und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Blockinnenbereich gewährleisten. Die insoweit über die Höchstgrenze von GFZ 1,2 hinausgehende Nutzungsdichte (GFZ 2,5) begründet sich dabei aus folgenden Faktoren:

- dem Erfordernis, die vorhandenen gestaltlosen Brandwandgiebel der bestehenden Blockrandbebauung durch vollflächige Anschlüsse abzudecken,
- der Einsicht, dass die Gebäudehöhen der vorhandenen 4-geschossigen Altbauten einschließlich ihrer ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse im Falle einer Neubebauung wegen geringerer Geschosshöhen 6- bis 7-geschossige Gebäudevolumina benötigen, um stadträumlich vertretbar harmonische Gebäudeabschlüsse in annähernd gleicher Höhe gegenüber dem Gebäudebestand zu erzielen, ohne dass der bedachte bauliche Abschluss unmittelbar gegenüber der Joachim-Tiburtius-Brücke diese Höhe erreichen kann oder soll. Auch dieser Umstand, der gegenüber der Altbaubebauung höheren Zahl der Geschosse, erfordert eine über die Obergrenzen hinausgehende Nutzungsdichte.

In jedem Fall schafft erst die Überschreitung der Obergrenze (GFZ 1,2) bis auf die vorgesehene bauliche Dichte von GFZ 2,5 die Voraussetzung, eine nennenswerte Minderung der Immissionsbelastung im Blockinnenbereich und zugleich vertretbare und verträgliche städtebauliche Ergebnisse für die Blockrandschließung zu erzielen.

Mit der Vermeidung schwerer umweltbezogener Belastungen des Blockinnenraumes einhergehend bedürfen die nach der Planung zulässigen Gebäudeabschlüsse gegenüber den Verkehrsanlagen zusätzlich äußerer abschirmender Maßnahmen, um auch insoweit im Gebäudeinneren für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sorgen zu können. Schutzvorkehrungen dieser Art lassen sich mit den allgemein zulässigen bautechnischen Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der §§ 3, 16 BauO Bln gewährleisten (z.B. Lärmschutzfenster und / oder Vorhangfassaden).

Eingriffe in das Abstandflächenrecht der Bauordnung für Berlin infolge der vorgesehenen Blockrandschließung nördlich der Joachim-Tiburtius-Brücke in einer baulichen Dichte von GFZ 2,5 und infolge der Verdichtung südlich der Joachim-Tiburtius-Brücke mit einer GFZ bis zu ca. 2,1 sind durch die zum Teil untypischen Grundstückszuschnitte nicht zu besorgen. Auch insoweit bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bezogen auf Licht, Luft und Sonne bzw. der Gewährleistung ausreichender Sozialabstände im Blockinnenbereich und gegenüber benachbarten Blockrändern gewahrt.

b) Fläche mit besonderem Nutzungszweck — Garagengebäude —

Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird auch weiterhin ausschließlich der Nutzung als Parkhaus dienen und wird demzufolge als Fläche mit der Zweckbestimmung Garagengebäude festgesetzt.

Denn nicht zuletzt ist auch das Parkhaus Bestandteil des bewirtschafteten Parkraumangebotes im Einzugsbereich des Einzelhandelschwerpunktes Schloßstraße und damit notwendiger Bestandteil des verkehrlichen Infrastrukturangebotes.

Da der Bebauungsplan die Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Dichte für die Fläche des bestehenden Garagengebäudes aus dem noch geltenden Bebauungsplan XII - 115 übernimmt und es sich hier um keine Baugebietsfestsetzung handelt, erübrigen sich besondere Begründungen der bereits vorhandenen baulichen Dichte.

c) Mischgebiet südlich des Garagengebäudes

Diese Fläche ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes XII - 115 ausschließlich der Nutzung als Parkhaus / Parkplatz zugewiesen. Die flächige Ausdehnung dieses künftigen Mischgebietes ist bis auf Randkorrekturen zum angrenzenden Straßenland (Gehweg Düppelstraße) deckungsgleich mit den Bauflächen des noch geltenden Bebauungsplanes XII - 115.

Im Gegensatz zum noch gültigen Bebauungsplan XII - 115, der über die Gesamtfläche ein ca. 10 m hohes Garagengebäude festsetzt, sollen nach dem Bebauungsplanentwurf XII - 305 bauliche Anlagen eine Höhe von 53 m über NN, d.h. eine Gebäudehöhe von ca. 9 m (ca. 3 Geschosse) nicht überschreiten. Die zul. GRZ soll 0,7 betragen, woraus sich eine fiktive GFZ von ca. 2,1 ergibt. Durch die Festsetzung der zul. GRZ und der Höhe der baulichen Anlage (Baukörperausweisung) werden die Mindestanforderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO erfüllt. Diese Planung zielt darauf ab, die durchschnittliche Höhe des benachbarten Parkhauses (Brüstungsoberkante der obersten Parkebene), die der Fahrbahnoberkante der Joachim-Tiburtius-Brücke entspricht, zu erreichen. Diese Höhe soll zugleich bewirken, dass eine Abschirmung angrenzender Wohngebäude in der Dünther Straße gegen die von der Bundesautobahn einschließlich der von den Zu- und Abfahrtsrampen einwirkenden Verkehrsemissionen erzielt werden kann.

Die gleichwohl vorgesehene erhebliche Verdichtung der Mischgebietsfläche südlich des Garagengebäudes dient vorrangig dem Zweck, das vorhandene Parkhaus durch eine bauliche Erweiterung mit mischgebietstypischen Nutzungen so zu ergänzen, dass es sich städtebaulich verträglicher als bisher in den Stadtraum integriert. Im Übrigen war diese Fläche ursprünglich bebaut.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Voraussetzungen für die Überschreitung der Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 3 BauNVO auch in dem vorgesehenen Umfang aus den folgenden Gründen gerechtfertigt sind:

- Das Planungsgebiet war bereits vor dem 01. August 1962 überwiegend bebaut.
- Die Überschreitung der Obergrenze ist aus städtebaulichen Gründen (Blockrandschließung / Schutz gegen Verkehrsemissionen) erforderlich.
- Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.
- Die Überschreitung der Obergrenze wird insbesondere durch den Umstand der Immissionsentlastung und durch die Harmonisierung des Stadtbildes ausgeglichen.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, eher verbessert (erhöhte Wohnruhe im Blockinnenraum bzw. am Blockrand westlich der Dünther Straße).
- Die Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm erfordert die vorgesehene Nutzungsdichte.
- Bedürfnisse des Verkehrs werden gewahrt und berücksichtigt, insbesondere bezogen auf den Erhalt des für den Einkaufsschwerpunkt Schloßstraße notwendigen Angebots für den ruhenden Verkehr.

3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

a) Straßenbegrenzungslinie

Die geplanten Straßenbegrenzungslinien orientieren sich im wesentlichen an dem vorhandenen Straßenraum sowie an den Eigentumsgrenzen. Lediglich entlang der Düppelstraße wird die geplante Straßenbegrenzungslinie entgegen der Festsetzung des B-Planes XII - 115 nach dem Verkauf des Parkhausgrundstückes auf die durch die Eigentumsgrenze des Grundstücks Düppelstraße 22 vorgegebene Straßenflucht verlegt, zumal es sich hier um nicht mehr benötigtes Straßenland handelt.

Eine Verbreiterung der Düppelstraße, wie im B-Plan XII - 115 vorgesehen, ist aufgegeben worden. Insoweit werden die alten f.f. Bau- und Straßenfluchtlinien nach dem Preu-

ßischen Fluchtliniengesetz wieder aufgenommen. Darüber hinaus wird an der Kreuzung Düppelstraße Ecke Dünther Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Eckabschrägung von 5 m x 5 m (Sichtdreieck) festgesetzt.

b) Baugrenze

Das Orts- und Straßenbild des Quartiers ist durch 3 - 5 m tiefe Vorgärten geprägt. Demzufolge wird auch das geplante Mischgebiet südlich der Joachim-Tiburtius-Brücke mit Baugrenzen 3,5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie in der Düppelstraße bzw. 3 m parallel zur Dünther Straße umfahren.

Das Garagengebäude wird im Bestand mit Baugrenzen gefasst, ebenso die überbaubare Fläche südlich des Garagengebäudes, wobei es sich um Baukörperausweisungen handelt.

Nördlich der Joachim-Tiburtius-Brücke werden die Baufluchtlinien aufgenommen, wodurch ca. 4,5 m tiefe Vorgärten entstehen. Entlang der Joachim-Tiburtius-Brücke wird die Baugrenze 5,0 m parallel zum Brückenbau festgelegt.

3.4 Textliche Festsetzungen

- zu Nr. 1

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 sind im MI auf den Flächen A-B-C-D-E-F-G-H-Za-Z-Y-A und T-Q-P-O-N-M-R-S-T Wohngebäude unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter.

Diese Festsetzung gliedert das Baugebiet. Der Ausschluss des Wohnens in diesem Teil des geplanten Mischgebiets am Rande der Joachim-Tiburtius-Brücke ist erforderlich, um problematische Wohnverhältnisse zu vermeiden. Aufgrund der bestehenden Verkehrsemissionsbelastung können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet bzw. eingehalten werden (siehe auch Punkt 2.3.5 Straßenverkehrslärmbelastung des Plangebiets mit einem Mittelungspegel >70 - 75 d(bA) von 6 - 22 Uhr).

Rechtsgrundlage für den Ausschluss der Wohnnutzung ist § 1 Abs. 5 BauNVO. Da nur Teilflächen des geplanten Mischgebiets vom Ausschluss betroffen sind, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets weiterhin gewahrt.

- zu Nr. 2

Durch diese textliche Festsetzung soll das vorhandene Parkhaus unter der Joachim-Tiburtius-Brücke in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

- zu Nr. 4

Die zusätzliche Bebauung auf dieser Fläche soll sich höhenmäßig an dem benachbarten Parkhaus orientieren. Daher dürfen bauliche Anlagen die Höhe von 53 m über NN nicht überschreiten (siehe auch Ausführungen zu Pkt. 3.2.c).

- zu Nr. 5

Hier soll der Anschluss des Garagengebäudes (Zu- und Abfahrt) an das Brückenbauwerk ermöglicht werden mit dem Ziel, das Quartier insbesondere vom Parksuchverkehr zu entlasten. Zugleich wird damit das Parkraumangebot im Einzugsbereich des Zentrums Schloßstraße für den überörtlichen Verkehr zielorientierter erschlossen.

Weil die hier zu berücksichtigenden Belange (Vereinbarkeit mit der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Lärmschutz, Funktionalität des Parkhauses) sehr vielschichtig sind, wird im Bebauungsplan nicht konkret festgesetzt, wie die Rampe genau ausgeformt werden soll (Grundsatz der planerischen Zurückhaltung). Letztendlich ist die Vereinbarkeit mit den hier zu berücksichtigenden Belangen im Baugenehmigungsverfahren

nachzuweisen. Nur unter dieser Voraussetzung kann der Anschluss für eine Zu- und Abfahrt des Garagengebäudes an das Brückenbauwerk zugelassen werden.

- **zu Nr. 6**

Die planungsrechtliche Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Florastr. 6 beruht auf einer entsprechenden Grunddienstbarkeit, die zu Lasten des ehemals berlineigenen Grundstücks eingetragen war. Nach dem Verkauf dieser berlineigenen Liegenschaft sollen diese bisherigen Rechte und Pflichten nun auch öffentlich-rechtlich gesichert werden.

- **zu Nr. 7**

Auf dieser Fläche soll die Durchwegung (Gehrecht) für die Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger (z.B. für Revisionsarbeiten am Brückenbauwerk) öffentlich-rechtlich gesichert werden.

- **zu Nr. 8**

Für die Fläche unter der Joachim-Tiburtiusbrücke soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Träger der Straßenbaulast, die Allgemeinheit sowie die zuständigen Unternehmensträger gesichert werden.

- **zu Nr. 9**

Es ist die öffentlich-rechtliche Sicherung eines Leitungsrechts (Regenwasserkanal) für den zuständigen Unternehmensträger vorgesehen.

- **Zu Nr. 11**

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Die textliche Festsetzung dient der Bereinigung der im Geltungsbereich geltenden planungsrechtlichen Regelungen mit dem Ziel der alleinigen Gültigkeit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungsinhalte.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, für den eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt werden muss, denn der Bebauungsplan wurde vor dem 14. März 1999 eingeleitet. Insoweit finden die Vorschriften des BauGB in der vor dem 03. August 2001 geltenden Fassung weiter Anwendung. Entsprechend diesen Vorschriften musste nur für solche Bebauungspläne eine UVP durchgeführt werden, mit denen die Errichtung von Hotelkomplexen für die Fremdenbeherbergung ermöglicht werden sollte (siehe Anlage zu § 3 UVPG, Nr. 15, in der Fassung vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch BauROG vom 18. August 1997). Dies ist hier nicht der Fall.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Wasserschutzgebiet; es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Durch die städtebauliche Konzeption der Blockrandschließung des Bereiches nördlich und südlich der Joachim-Tiburtius-Brücke wird die Immissionsbelastung insbesondere der hier vorhandenen Wohnnutzungen, verursacht durch die Autobahn BAB 103 und der Joachim-Tiburtius-Brücke, gemindert.

Mit dem Überfahrtverbot an der Dünther Straße soll der Verkehr vermindert und damit eine partielle Beruhigung für die nähere Umgebung des Parkhausstandortes erreicht werden.

1. Bodenbelastungen

Nach Auskunft des Umweltamtes Steglitz-Zehlendorf bestehen für die Grundstücke Düppelstraße 26 und Florastraße 5 und 6 keine Hinweise auf Bodenbelastungen bzw. Eintragungen im Altlastenkataster.

2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Änderung des bestehenden Planungsrechts führt zu keinen erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die auszugleichen wären. Alle Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes sind nach geltendem Planrecht (B-Plan XII - 115) bereits als Bauflächen bzw. als Verkehrsflächen qualifiziert.

Der Fachbereich Naturschutz und Grünflächen hat in seiner Stellungnahme deshalb auch festgestellt, dass durch die vorgesehenen Nutzungsausweisungen keine Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorliegen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, ein Eingriff gemäß § 14 NatSchGBIn also nicht vorliegt.

Im Vergleich der zulässigen Bebaubarkeit des Grundstückes Düppelstraße 26 nach geltendem Recht mit dem zukünftigen Recht ist keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung zu erwarten, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Ohne Zweifel erfolgt eine Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, das dem Planungsbereich aber einen der Umgebung angemessenen städtischen Charakter verleiht und durch die weitgehende Blockschließung zur Beruhigung des Blockinnenraumes nördlich der Joachim-Tiburtius-Brücke beiträgt.

Demzufolge sind im Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

IV. Verfahren [bisherige Verfahrensschritte]

Nach der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AG BauGB wurden seitens der zuständigen Senatsbauverwaltung (Schreiben Sen BauWohn II E 24 – 6142 / XII – 115 - 2 vom 22. Juni 1995) Bedenken erhoben gegen die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bedenken bezogen sich auf die nicht getroffene planungsrechtliche Aussage für das Gebiet der Brücke. Die Bedenken sind dergestalt ausgeräumt worden, dass die Fläche unter der Brücke nun als Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Garagengebäude) ausgewiesen wurde. Für die Hochebene der Brücke ist die Übernahme der bisherigen Festsetzung durch den Bebauungsplan XII - 115 in einer Nebenzeichnung dargestellt worden.

Der nach Bereinigung der Bedenken gefasste Beschluss Nr. 24 / 96 des ehemaligen Bezirksamtes Steglitz von Berlin [BA Steglitz] vom 11. März 1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 vom 12. April 1996 auf Seite 1304 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs.1 BauGB fanden in der Zeit vom 22. April bis einschließlich 24. Mai 1996 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 20. April 1996 in 3 Tageszeitungen bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind (§ 4 BauGB), erfolgte mit Schreiben Stapl IV A vom 03. April 1996.

Das BA Steglitz hat mit Beschluss Nr. 15 / 99 vom 08. Februar 1999 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der TÖB zur Kenntnis genommen und beschlossen, den Bebauungsplan XII – 115 - 2 zu ändern. Die Änderungen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Einbeziehung des Baublockes bis zum Jochemplatz, die Neubestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Nutzungsart, die Ergänzungen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie die Änderung der textlichen Festsetzungen.

Mit Beschluss Nr. 91 / 99 vom 31. August 1999 hat das BA Steglitz den für die Bezirksverordnetenversammlung bestimmten Zwischenbericht über Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Schloßstraße (BVV-Beschluss Nr. 319 vom 24. Februar 1999) und der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes XII – 115 - 2 zur Kenntnis genommen. Die Änderung bezieht sich auf die Nutzungsart im südlichen Teil des Plangebietes.

Das BA Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr. 42/2003 vom 25. März 2003 beschlossen, das B-Plan-Verfahren in nachfolgenden Punkten zu ändern: B-Plannummer, Art der Nutzung, Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, textliche Festsetzungen.

V. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

VI. Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850 / 2852).
- b) **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).
- c) **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB)** in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578).
- d) **Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)** in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 27. September 2001 (GVBl. S.521

Aufgestellt:

Berlin, den 25. März 2003

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Fachbereichsleiterin Stadtplanung