

Der Senat von Berlin
BauWohn-III B 62-6142/IX-133
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6635
intern (95) - 6635

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-133
im Bezirk Wilmersdorf

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-133 im Bezirk Wilmersdorf

Vom 5. Dezember 1988

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und
mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetz-
buchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-133 vom 2. Oktober 1980 mit Deckblatt vom 23. November 1983 für das Gelände zwischen Bundesallee, Am Volkspark, Prinzregentenstraße und Durlacher Straße sowie für die Straße Am Volkspark zwischen Bundesallee und Prinzregentenstraße im Bezirk Wilmersdorf, der den durch Verordnung vom 2. November 1963 (GVBl. S. 1080) festgesetzten Bebauungsplan IX-66 für das Gelände zwischen Bundesallee, Waghäuseler Straße, Prinzregentenstraße und Am Volkspark und für das Grundstück Durlacher Straße 26/36 Ecke Bundesallee 160 - 163 Ecke Am Volkspark 99 - 104 im Bezirk Wilmersdorf teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

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

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

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

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

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-133 war insbesondere erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Aufhebung des überwiegenden Teiles der Straße Am Volkspark zwischen Bundesallee und Prinzregentenstraße und zugleich für die Erweiterung der Grünfläche des angrenzenden Volksparks Wilmersdorf durch Einbeziehung der aufzuhebenden Fläche - Straße Am Volkspark - in diese Parkanlage zu schaffen.

Ein Teilabschnitt der ehemaligen Straße Am Volkspark von der Prinzregentenstraße her bleibt in einer Breite von 9,0 m bis zur nordwestlichen Grenze des Grundstücks Straße Am Volkspark 21/23 Straßenverkehrsfläche, da auf diesen Straßenabschnitt wegen seiner Erschließungsfunktion für dieses Grundstück nicht verzichtet werden kann. Die Umbauarbeiten sind abgeschlossen.

Die Aufhebung der Straße Am Volkspark im Abschnitt zwischen Bundesallee und Prinzregentenstraße mit Ausnahme des erwähnten Teilabschnitts entspricht der Gesamtkonzeption, die die schrittweise Aufhebung der an den Volkspark angrenzenden Straßen von der Kufsteiner Straße bis zur Rudolstädter Straße zum Ziel hat und ist städtebaulich erwünscht. Mit dieser Maßnahme wird das Defizit an wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen im innerstädtischen Bereich des Bezirks Wilmersdorf gemindert. Fünf Bebauungspläne, die dieses Planungsziel berücksichtigen, konnten in der Vergangenheit bereits festgesetzt werden (Bebauungspläne IX-33, -36, -43, -66 und -118). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein weiterer Schritt in diese Richtung getan, nachdem aus verkehrstechnischer Sicht keine Notwendigkeit mehr bestand, die Straße Am Volkspark in dem hier erfaßten Abschnitt als durchgehende Straße weiter bestehen zu lassen.

Der Volkspark ist eine der wenigen Grünflächen im dicht besiedelten innerstädtischen Bereich des Bezirks; er hat zudem überbezirkliche Bedeutung. Der Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen ist im Umfeld dieser Parkanlage so erheblich, daß das Bezirksamt, wo irgend möglich und vertretbar, bemüht sein muß, neue Grünflächen zu schaffen oder bestehende zu erweitern, um die vorhandenen, ständig überbeanspruchten Flächen zu entlasten.

Ein durchaus erwünschter Nebeneffekt der Aufhebung der Straße Am Volkspark ist der Fortfall des auf ihr bisher abgewickelten Kraftfahrzeugverkehrs mit seinen Beeinträchtigungen (Geräusch- und Geruchsimmissionen) für Parkbesucher und Anwohner. Die Funktion der Straße ließ sich zwischen "Anlieger-" und "Sammelstraße" einordnen, wobei die Straße sowohl für die Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke als auch für die Aufnahme des Individualverkehrs aus den angrenzenden Wohn- und Geschäftshausgebieten nur von untergeordneter Bedeutung war. Ihr kam im Gegensatz zur Durlacher Straße keine blockerschließende beziehungsweise stadtteilübergreifende Funktion zu.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt des weiteren eine Vorverlegung der Straßenbegrenzungslinien der Durlacher Straße und der Prinzregentenstraße im Bereich der Grundstücke Am Volkspark 21/23, Prinzregentenstraße 39, Durlacher Straße 22/46 und Bundesallee 160 - 161. Auf diese Weise wurden der ehemals vorgesehene Straßenraum eingeschränkt und in diesem Bereich die Herstellung von Grün- und Freiräumen vor den Wohnungen im Erdgeschoß ermöglicht. Nur ein verhältnismäßig schmaler, überwiegend schon jetzt als Straßenland genutzter Streifen des südöstlichen Grundstücks war noch als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich zu sichern.

Das Grundstück Bundesallee 160 - 161 und Durlacher Straße 26/46, das von dem durch Verordnung vom 2. November 1963 (GVBl. S. 1080) festgesetzten Bebauungsplan IX-66 erfaßt ist, wurde einschließlich des angrenzenden Straßenlandes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-133 einbezogen. Es war vor Errichtung der jetzigen Wohnungsbauten im wesentlichen unbebaut und kleingärtnerisch genutzt. Schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes IX-133 hat sich das Grundstück nach neueren städtebaulichen Überlegungen - insbesondere wegen seiner bevorzugten innerstädtischen Lage in einem größeren allgemeinen Wohngebiet am Rande einer weiträumigen Grünfläche sowie wegen seiner guten verkehrlichen Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz - für eine Wohnbebauung mit höheren Nutzungsmaß als besonders geeignet erwiesen. Die Neubebauung wurde vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens IX-133 unter Zugrundelegung der Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-66, das heißt auf Grund des geltenden Planungsrechts und im Wege der Anwendung des § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes, mit Auflagen genehmigt. Der vorliegende, diese Bebauung und Nutzung festschreibende Bebauungsplan setzt unter Einbeziehung des Grundstücks Am Volkspark 21/23, Prinzregentenstraße 39 und Durlacher Straße 22/24, auf dem eine ein-, vier- und fünfgeschossige Bebauung vorhanden ist, die stadtgestalterisch gelungene mäanderartige Bebauung im Rahmen einer baulichen Nutzung von Geschoßflächenzahl 1,8 fest, wobei unter Anwendung von § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 eine höchstzulässige bauliche Nutzung von Geschoßflächenzahl 2,0 eingeräumt wurde.

Für die nach neuzeitlichen städtebaulichen Vorstellungen konzipierten Wohnanlagen und für das südlich angrenzende gemischte Gebiet wird mit der Neuordnung eine enge Verflechtung mit der Parkanlage Volkspark Wilmersdorf zum einen durch die Aufhebung des überwiegenden Teiles der Straße Am Volkspark zwischen Bundesallee und Prinzregentenstraße, zum anderen durch das sich abwechselnd zur Parklandschaft und zum Straßenraum der Durlacher Straße öffnende Freiraumkonzept der Wohnanlagen und schließlich durch die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche in Verlängerung der Tübinger Straße als Fußgängerverbindung zum Volkspark erreicht. Auf dieser Fußgängerachse ist ein differenziertes Kommunikationsangebot mit Gartenanlagen, Brunnen und Sitzplätzen als räumlicher Erlebnisbereich realisiert worden. Diese "Kommunikationsachse" und diagonal angeordnete Baukörperöffnungen zu den Erschließungskernen, ermöglichen eine Sichtbeziehung vom Straßenraum zum Park.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Typ 1) mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl bis 2,0 und an der nördlichen Kante des Blocks eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - dar. Die Bundesallee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. (Im bisher geltenden Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 war die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschößflächenzahl 1,5, die Bundesallee als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße" und die entwidmete Straße Am Volkspark als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Auf die nachträgliche Aufnahme einer deshalb an sich erforderlichen Immissionsschutzbestimmung (Brennstoffregelung) konnte angesichts der abgeschlossenen Bebauung verzichtet werden, zumal der Großteil der Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen sind.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 aus.

Durch den Bebauungsplan IX-66 (Verordnung vom 2. November 1963, GVBl. S. 1080) war der größere Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IX-133 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als allgemeines Wohngebiet mit fünf zulässigen Vollgeschossen, Grundflächenzahl 0,3 und Geschoßflächenzahl 1,5 festgesetzt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 26. Juni 1979 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321).

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1979 S. 1218 bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6. Juli 1979 unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger fand in der Zeit vom 22. Oktober bis 23. November 1979 statt. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 11. Dezember 1980 zugestimmt. Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 5. Januar bis 13. Februar 1981 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen, die von mehreren Bürgern zum Bebauungsplan vorgebracht wurden, bezogen sich auf Vorstellungen zur Gestaltung der geplanten Grünfläche im Bereich der inzwischen entwidmeten Straße Am Volkspark und betrafen Befürchtungen in bezug auf eine sich hieraus ergebende Verschlechterung der Parkplatzsituation und auf Lärmbelästigungen für die Anwohner durch in die Grünfläche eingelagerte Spielplätze. Hinsichtlich der Ausgestaltung der geplanten Grünfläche im Zuge des Abschnittes der Straße Am Volkspark hatte das Gartenbauamt die Bürger in diesem Bereich durch Presseveröffentlichung und Aushang unabhängig vom Bebauungsplanverfahren aufgefordert, aktiv an der Planung zur Umgestaltung des Randbereiches des Volksparks mitzuwirken und dazu einen Planungsvorschlag vorgestellt, zu dem Anregungen vorgebracht wurden.

Den gegen die Errichtung von Spielplätzen vorgebrachten Bedenken konnte entsprochen werden. Das in dem Versorgungsbereich 5 des Bezirks Wilmersdorf, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-133 einschließt, vorhandene Defizit von Spielplatzflächen konnte durch Verlegung der vorgesehenen "Aktivitätszonen" auf die Nordseite des Volksparks (ehemalige Apeldoerner Straße) reduziert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnte deshalb auf die Ausweisung von Spielplätzen verzichtet und der Bebauungsplan durch Deckblatt vom 23. November 1983 dahingehend geändert werden, daß für die Grünfläche anstelle der Zweckbestimmung - Parkanlage mit Spielplätzen - nur noch - Parkanlage - ausgewiesen wurde.

Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührte, war nur eine eingeschränkte Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes erforderlich. Diese wurde im Dezember 1983 durchgeführt. Während dieser Beteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Zur Parkplatzsituation in diesem Gebiet ist zu bemerken, daß grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Erhaltung von Straßenverkehrsflächen zur Deckung eines etwa bestehenden Stellplatzbedarfs besteht. Stellplätze sind Flächen im Freien, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb

der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Sie sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück, nicht aber auf Straßenland nachzuweisen.

Der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis für die bereits errichtete Wohnbebauung wurde in einem über den notwendigen Umfang hinausgehenden Maße auf den Baugrundstücken erbracht. Auf dem Grundstück Prinzregentenstraße 39, Am Volkspark 21/23 und Durlacher Straße 22/24 wurden bei 76 Wohneinheiten 51 unterirdische Stellplätze und auf dem Grundstück Bundesallee 160 - 161 und Durlacher Straße 26/46 bei 232 Wohneinheiten 128 unterirdische Stellplätze geschaffen. Die zusammen mit der Wohnbebauung hergestellten Tiefgaragen sind im Bebauungsplan als Vorschlagseintragung enthalten. Hieraus ergibt sich, daß für die Wohnbebauung bei einem Richtwert von einem Stellplatz für zwei Wohneinheiten ein Mehrangebot von 25 Stellplätzen vorhanden ist. Wägt man das öffentliche Interesse an der Einbeziehung der Straße Am Volkspark in die Parkanlage und das Interesse von Anwohnern an der Erhaltung von 70 bis 80 Parkständen gegeneinander ab, so muß aus den dargelegten Gründen der Umgestaltung der ehemaligen Straßenverkehrsfläche der Vorrang eingeräumt werden, dies um so mehr, als im Nahbereich der Wohnbebauung und entlang des anliegerfreien Abschnittes der Prinzregentenstraße in Nähe des Volksparks 34 Parkstände angelegt worden sind. Weitere Parkangebote bietet die Bundesallee - auch im Bereich des Volksparks -, die Prinzregentenstraße mit ihrem Parkhafen westlich des Grundstücks Nr. 56 - 57 (24 Parkstände) und die Durlacher Straße, bei der der Verlust an Parkständen durch einen Taxi-stand für zehn Taxen durch einen gegenüberliegenden Parkhafen mit etwa 26 Parkständen mehr als ausgeglichen worden ist.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest

1. für die Baugrundstücke zwischen Bundesallee, Straße Am Volkspark, Prinzregentenstraße und Durlacher Straße allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für fünf- und sechsgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Rahmen einer zulässigen Ausnutzung von Geschoßflächenzahl 1,8;

2. im Bereich der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche des Grundstücks Durlacher Straße 26/46 und Bundesallee 160 - 161 in Verlängerung der Tübinger Straße für eine Fußgänger Verbindung zwischen den südlich angrenzenden vorwiegend wohn genutzten Gebieten und dem Volkspark eine geschößweise unterschiedliche Festsetzung (Erdgeschoß = Luftgeschoß und Baugrenzen für das zulässige zweite bis sechste Vollgeschoß);
3. den überwiegenden Teil der Straße Am Volkspark zwischen Bundesallee und Prinzregentenstraße - mit Ausnahme eines Teilabschnitts in einer Breite von 9,0 m von der Prinzregentenstraße her bis zur nordwestlichen Grenze des Grundstücks Straße Am Volkspark 21/23, Prinzregentenstraße 39, Durlacher Straße 22/24, der unverzichtbare Erschließungsfunktionen für dieses Grundstück hat - als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage -;
4. Teilabschnitte der Bundesallee, der Durlacher Straße und der Prinzregentenstraße sowie - als Zugang zu den Häusern Straße Am Volkspark 21 und 23 - den unter 3. erwähnten Abschnitt der bisherigen Straßenverkehrsfläche der Straße Am Volkspark unter Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche entlang der Prinzregentenstraße und in einem Teilbereich entlang der Durlacher Straße für die Herstellung ausreichend breiter Gehwege und einer der Verkehrssicherheit dienenden Eckabschrägung als Straßenverkehrsfläche.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit dieser Regelung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, daß der Charakter des Wohngebietes künftig nicht durch Nutzungsarten beeinträchtigt wird, die der Eigenart dieses Gebietes nicht entsprechen. Gartenbaubetriebe und Ställe der oben bezeichneten Art kommen im Planbereich ohnehin nicht in Betracht.

- b) Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Mit dieser Regelung wird die Baukörperausweisung flexibler, ohne das städtebauliche Ziel in seiner Grundaussage anzutasten.

- c) Die für die Grundstücke zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche, die der Geschoßflächenzahl 2,0 entspricht.

Die unterirdische Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken ist städtebaulich die Beste; sie wird daher mit dem Bebauungsplan berücksichtigt. Mit der Ausschöpfung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung gemäß § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - wie Geschehen - weitgehend nicht für das Abstellen von Kraftfahrzeugen in Anspruch genommen und die Flächen für die notwendigen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche angeordnet, was den Anteil an zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke im Interesse der Schaffung einer menschenwürdigen Umwelt erhöht.

- d) Die im Bebauungsplan mit dem Buchstaben A bezeichnete private Grundstücksfläche ist zur Sicherung der erwähnten Fußgängerverbindung zwischen Durlacher Straße und der Grünfläche Volkspark mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Der Schutz des Eigentümers steht einer solchen Belastung nicht entgegen, weil sie für Eigentümer und Mieter keine unzumutbaren Auswirkungen hat und weil die Fläche auf das Nutzungsmaß anrechenbarer Bestandteil des Baugrundstücks bleibt.

- f) Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende, im Bebauungsplan mit dem Buchstaben B bezeichnete Fläche der ehemaligen Straße Am Volkspark darf zur Sicherung vorhandener Leitungen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Dies hat auf den vorhandenen Baumbestand keine Auswirkungen.

Darüber hinaus wurden die vorhandenen Tiefgaragen auf den Grundstücken Am Volkspark 21/23, Prinzregentenstraße 39, Durlacher Straße 22/24 und Durlacher Straße 26/46, Bundesallee 160 - 161 als Vorschlagseintragung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die für die bauliche Nutzung der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke zulässige Geschoßflächenzahl 1,8 überschreitet die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Nutzung von Geschoßflächenzahl 1,2. Die Anhebung des Maßes der Nutzung auf Geschoßflächenzahl 1,8 - unter Anwendung von § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung bis zur Geschoßflächenzahl 2,0 - liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich Wohnbaufläche mit einer mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl bis 2,0 (Typ 1) und im Bereich der Straße Am Volkspark eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - darstellt. Die höhere Nutzung ist aufgrund der Vorschrift des § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung durch besondere städtebauliche Gründe und ausgleichende Umstände und Maßnahmen gerechtfertigt.

Die städtebaulichen Belange (Lage des Grundstücks, begrenzte Fläche von Berlin) und gestalterischen Anforderungen an die Bebauung der Grundstücke waren für die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen und für die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse maßgebend. Sie führten dazu, daß eine intensive Bebauung der Grundstücke auch aus stadtwirtschaftlichen Gründen, wegen der sozialen Bedürfnisse und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie aufgrund der guten Anbindung der Baugrundstücke an das überörtliche Verkehrsnetz und ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zum Volkspark Wilmersdorf gerechtfertigt war. Die überwiegend von der Straßengrenze zurückgesetzte, bereits errichtete Bebauung vermittelt einen lebendigen Eindruck im Gesamtbild dieses Bereiches und fügt sich in die Bebauung und sonstige Nutzung der Umgebung gut ein. Die notwendigen Stellplätze sind nahezu ausschließlich in zwei als Vorschlag eingetragenen Tiefgaragen nachgewiesen, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Die Verteilung der Baumassen und die Konzeption der Gebäude berücksichtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Grün- und Freiräume auf den Baugrundstücken bleiben durch die weitgehende Unterbringung der Stellplätze in zwei Tiefgaragen erhalten, so daß die auf den Baugrundstücken nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften herzustellenen Kinderspielplätze und Freiflächen im erforderlichen Umfang und in günstiger Lage (primär parkseitig) angelegt werden konnten. Die benachbarte weiträumige Grünfläche im Zuge des Volksparks trägt zudem als Frei- und Erholungsraum ganz wesentlich zur Steigerung des Wohnwertes bei, ohne daß die angemessene Anhebung der Nutzungsmaße den Charakter des Baugebietes verändert. Die Überschreitung des Wertes des § 17 Abs. 1 der Banutzungsverordnung ist demnach sowohl aus besonderen städtebaulichen Gründen wie durch ausgleichende Umstände gerechtfertigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der intensiven baulichen Nutzung nicht entgegen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien beziehungsweise festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wenngleich die ehemals weitgehend kleingärtnerisch genutzten Grundstücke auch gegenüber der bisher bereits bauplanungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung einer höheren baulichen Nutzung zugeführt wurden, wird im Zuge der im öffentlichen Interesse liegenden städtebaulichen Neuordnung mit der Neubebauung und der Umgestaltung entbehrlichen Straßenraumes und den damit bedachten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet. Die Baugrundstücke haben großflächige Grün- und Freiräume; die Gebäude sind an die Fernwärmerversorgung beziehungsweise an Sammelheizungsanlagen angeschlossen.

(Siehe auch Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes -.)

Berlin, den 23. Dezember 1988

Der Senat von Berlin

D i e p g e n
.....
Reg.Bürgermeister

W i t t w e r
.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen