

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

II C 34-6142/4-3a

Telefon: bei Durchwahl 9025-1409

intern: (925-1409)

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplans 4-3a  
im Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf, Ortsteil Westend

---

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die nachstehende Verordnung erlassen hat:

## **V e r o r d n u n g**

**über die Festsetzung des Bebauungsplans 4-3a  
im Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf, Ortsteil Westend**

Vom 28. September 2012

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

## § 1

Der Bebauungsplan 4-3a vom 2. Februar 2012 für das Grundstück Messedamm 1, Teilflächen des Grundstücks Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf.) sowie Abschnitte der Bredtschneiderstraße und der Rognitzstraße im Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf, Ortsteil Westend, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-102 im Bezirk Charlottenburg, vom 31. Mai 1962 (GVBl. S. 539) festgesetzten Bebauungsplan.

## § 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Geoinformation, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten – Stadtentwicklungsamt -, kostenfrei eingesehen werden.

## § 3

Auf die Vorschriften über

die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

## § 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2a Nr. 3 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## § 5

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

## Inhalt

### A. Begründung:

#### I. PLANUNGSGEGENSTAND

|        |   |  |
|--------|---|--|
| I.1.   | Veranlassung und Erfordernis .....                          |  |
| I.2.   | Beschreibung des Plangebiets                                |  |
| I.2.1  | Abgrenzung des Geltungsbereiches .....                      |  |
| I.2.2  | Eigentumsverhältnisse .....                                 |  |
| I.2.3  | Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung .....        |  |
| I.2.4  | Historische Entwicklung des Standortes .....                |  |
| I.2.5  | Nutzungsstruktur / Realnutzung .....                        |  |
| I.2.6  | Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur ..... |  |
| I.2.7  | Gebäudebestand und Denkmalschutz .....                      |  |
| I.2.8  | Verkehrerschließung / Verkehrswege .....                    |  |
| I.2.9  | Ver- und Entsorgung .....                                   |  |
| I.2.10 | Vegetationsbestand .....                                    |  |
| I.2.11 | Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Stadtklima .....          |  |
| I.3.   | Planerische Ausgangssituation                               |  |
| I.3.1  | Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....               |  |
| I.3.2  | Darstellung im Flächennutzungsplan .....                    |  |
| I.3.3  | Stadtentwicklungspläne .....                                |  |
| I.3.4  | Planwerk Innere Stadt .....                                 |  |
| I.3.5  | Bereichsentwicklungsplanung .....                           |  |
| I.3.6  | Verbindliches Planungsrecht .....                           |  |
| I.3.7  | Naturschutzrecht .....                                      |  |
| I.3.8  | Luftrechtliche Situation .....                              |  |
| I.3.9  | Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan .....         |  |
| I.3.10 | Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin .....                 |  |

#### II. PLANINHALT

|        |  |  |
|--------|--|--|
| II.1.  | Entwicklung der Planungsüberlegungen .....                                 |  |
| II.2.  | Intention des Plans  |  |
| II.2.1 | Generelles Ziel der Planung, Beschreibung des Vorhabens .....              |  |
| II.2.2 | Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG und Anlage 1 zum UVPG |  |
| II.3.  | Wesentlicher Planinhalt  |  |
| II.3.1 | Baugebiet .....  |  |
| II.3.2 | Öffentliche Verkehrsflächen .....  |  |
| II.4.  | Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen                            |  |
| II.4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung .....                                    |  |
| II.4.2 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                           |  |
| II.4.3 | Verkehrsflächen und Erschließung .....                                     |  |
| II.4.4 | Stellplätze .....  |  |
| II.4.5 | Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten .....            |  |
| II.4.6 | Immissionsschutz .....   |  |
| II.4.7 | Aufhebung bisheriger Festsetzungen und baurechtlicher Vorschriften .....   |  |
| II.5.  | Entwickelbarkeit aus dem FNP .....   |  |

#### III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

|        |   |  |
|--------|---|--|
| III.1. | Auswirkungen auf die Umwelt .....       |  |
| III.2. | Eingriffe in Natur und Landschaft ..... |  |
| III.3. | Gender Mainstreaming .....              |  |

III.4. Minderung von Lärm und Luftschadstoffen.....

#### IV. VERFAHREN

- IV.1 Aufstellungsbeschluss.....
- IV.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....
- IV.3. Erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).....
- IV.4. Änderungsbeschlüsse.....
- IV.5. Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB).....
- IV.6. Zweite und dritte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....
- IV.7. Änderungsbeschluss.....
- IV.8. Bekanntmachung des Beschlusses über die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB .....
- IV.9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB).....
- IV.10.Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- IV.11.Erneute eingeschränkte Beteiligung
- IV.12 Redaktionelle Planänderung
- IV.13.Abgeordnetenhauszustimmung

B. Rechtsgrundlagen.....

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen.....

D. Gesamtkosten

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

G. Flächenmäßige Auswirkungen

H. Auswirkungen auf die Umwelt

## **A. Begründung:**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **I.1. Veranlassung und Erfordernis**

Die Aktivitäten der Messe Berlin sind ein wesentlicher Bestandteil der wirtschaftlichen Entwicklung Berlins. Die adäquate Gestaltung des städtebaulichen Umfeldes und die Nutzung der Synergieeffekte der Messe sind ausschlaggebend für die Entwicklung des Messeumfeldes Nord. Insofern hat der Standort eine außergewöhnliche Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung.

Der Messedamm ist eine der wichtigsten Zufahrten zum Messegelände und bindet dieses an den Kaiserdamm, als einem der wichtigsten städtischen Hauptverkehrszüge, an. Die Straße weist zwischen der Kreuzung Kaiserdamm und der Masurenallee erhebliche städtebauliche Defizite auf. Sie wird geprägt von Parkplätzen, der Zufahrt zum ZOB, einer Tankstelle und Brachflächen.

Die Flächen westlich des Messedamms sollen perspektivisch durch die Neuordnung des ZOB eine wesentliche Aufwertung erfahren. Östlich des Messedamms stellen die beiden heutigen Parkplätze P1 und P2 beiderseits der Zufahrt zur BAB 100 eine städtebaulich unbefriedigende Lösung dar. Die notwendige bauliche Entwicklung der Flächen wird durch die hohe Immissionsbelastung, die ungünstige Erschließung und den Zuschnitt der Grundstücke erschwert.

Die geplante Ansiedlung der Berliner BMW-Hauptniederlassung auf dem Grundstück an der Ecke Messedamm / Kaiserdamm eröffnet die Chance für eine gemeinsame Entwicklung dieser Fläche mit dem angrenzenden Parkplatz P2, dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-3a.

Die bisher auf dem Parkplatz P2 angebotenen Stellplätze werden insbesondere von der Messe genutzt. Sie entlasten die Parkplatzsituation im Bereich des nördlichen Messeeinganges am Hammarskjöldplatz. Es ist vorgesehen, die Parkplätze für den

Messebetrieb künftig verstärkt im Bereich des Südeingangs zu konzentrieren, wo bereits heute ein wesentlich höheres Parkplatzangebot besteht als im Nordbereich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da der am 31. Mai 1962 festgesetzte Bebauungsplan VII-102 keine Rechtsgrundlage für die angestrebte planungsrechtliche Neuordnung bietet. Nach diesem Bebauungsplan war für den Geltungsbereich lediglich eine Nutzung als Verkehrsfläche / Parkplatz zulässig.

Der auf dem nördlich der Bredtschneiderstraße gelegene Bauteil der geplanten BMW-Niederlassung geht zurück auf ältere Bauplanungen für diese Grundstücke. Hinreichendes Baurecht auf der Grundlage des Baunutzungsplans in Verbindung mit Befreiungen ist hier bereits vorhanden. Aus diesem Grunde wird für diesen Bereich kein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Die Zuständigkeit für den Bebauungsplan wurde entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 1 AG BauGB (Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung der betreffenden Flächen) auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung übertragen. Die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung ergibt sich aus der Bedeutung des Messestandortes für die Stadtentwicklung und die Wirtschaftspolitik Berlins. Die Entwicklung im Geltungsbereich muss im Kontext mit der Entwicklung des Messegeländes und seines unmittelbaren Umfeldes betrachtet werden. Weiterhin begründet die hervorgehobene funktionale verkehrliche Lage am Schnittpunkt der Hauptverkehrsstraßen Neue Kantstraße / Masurenallee und Messedamm die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung.

Da der Bebauungsplan 4-3a ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung einer vor 1945 gewerblich genutzten Fläche sowie für die Nachverdichtung in einem städtebaulich exponierten Gebiet ist, und sein Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Beschluss dazu wurde erst nach der Beteiligung der Behörden (2008) am 23. April 2009 durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gefasst.

## **I.2. Beschreibung des Plangebiets**

### **I.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich liegt im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Westend und umfasst das Grundstück Messedamm 1 (früher Messedamm 5 / gegenwärtig als Parkplatz P2 genutzt), die nördlich angrenzenden Abschnitte der Bredtschneiderstraße und der Rognitzstraße, westlich angrenzende Teilflächen des Messedamms sowie eine Teilfläche des Grundstücks Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf) (früher: Messedamm 1 / Bredtschneiderstraße 1/3).

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gesamtvorhaben erstreckt sich auch auf die Fläche nördlich der Bredtschneiderstraße. Hier besteht aber ein hinreichendes Baurecht aus den Festsetzungen des Baunutzungsplans (i.V.m. BauNVO). Beide Teile des Gesamtvorhabens sollen parallel und zeitgleich realisiert werden.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,92 ha.

### **I.2.2 Eigentumsverhältnisse**

Für das Grundstück Messedamm 1 sowie den überwiegenden Teil des Abschnittes der bisherigen Bredtschneiderstraße, der im B-Plan als Sondergebiet festgesetzt wird, wurde der Verkauf vom Land Berlin an die BMW AG vertraglich festgelegt. Die Wirksamkeit dieses Verkaufs ist an das Zustandekommen des Bebauungsplans gekoppelt. Für eine kleinere Teilfläche im östlichen Abschnitt der bisherigen Bredtschneiderstraße wird ein Erwerb durch die BMW AG vorbereitet.

Das Grundstück Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf.), das überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs liegt, befindet sich im Eigentum der BMW AG. Der Teil des Grundstücks, der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-3a liegt, wird an das Land Berlin abgetreten, da diese Fläche für die Errichtung der Wendeanlage Rognitzstraße als öffentliche Verkehrsfläche benötigt wird.

Das im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs liegende Teilstück der Rognitzstraße befindet sich im Eigentum des Landes Berlin (Fachvermögen des Tiefbauamtes des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf). Dies gilt auch für die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen des Messedamms.



### **I.2.3 Lage im Stadtgebiet und funktionale Einbindung**

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die BAB 100 begrenzt, die als Stadtring die westliche Abgrenzung der Innenstadt darstellt. Die westliche Begrenzung ist der Messedamm; die südliche Begrenzung ergibt sich durch die Abfahrt der AS Kaiserdamm Süd der BAB 100. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Nordgrenze der bisherigen Bredtschneiderstraße begrenzt. Er umfasst auch einen kurzen Abschnitt der Rognitzstraße (Flurstück 470).

Der Geltungsbereich soll in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Grundstück der BWG AG entwickelt werden, so dass ein funktionaler Kontext zum Kaiserdamm bestehen wird.

### **I.2.4 Historische Entwicklung des Standortes**

Die Fläche am Rand des S-Bahnring blieb bis zum ersten Weltkrieg unbebaut. 1914 errichtete der Verein Deutscher Motorfahrzeuge hier eine repräsentative Ausstellungshalle, die sich von der Neuen Kantstraße bis zur Bredtschneiderstraße erstreckte (ihre Grundfläche war damit annähernd so groß wie die des heutigen ICC). Das Gebäude wurde im zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört und später abgetragen.

1954/55 wurde auf dem benachbarten Eckgrundstück Kaiserdamm / Messedamm das Verwaltungsgebäude der Landesversicherungsanstalt errichtet. 1995 wurde es wegen Baufälligkeit abgerissen, nachdem es zuvor mehrere Jahre leer gestanden hatte. Seitdem liegt diese Fläche brach. Der hier Ende der 1990er Jahre geplante Neubau für die Zentrale der Volksbank wurde nicht realisiert.

1957 begann der Bau der BAB 100 / Stadtring zwischen Halensee und Jakob-Kaiser-Platz. 1962 / 63 wurde der Abschnitt der BAB 100 zwischen Dreieck Charlottenburg und Dreieck Funkturm fertig gestellt und in diesem Zusammenhang die Anschlussstelle Kaiserdamm Süd angelegt. Damit war die ursprünglich zusammenhängende Fläche östlich des Messedamms zwischen Bredtschneiderstraße und Masurenallee in zwei kleine Flächen geteilt, die in der Folgezeit als Parkplätze genutzt wurden.

### **I.2.5 Nutzungsstruktur / Realnutzung**

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig nahezu ausschließlich als Verkehrsfläche (Parkplatz P2 und Straßenverkehrsflächen) sowie Abstandsgrün genutzt.

### **I.2.6 Stadträumliche Einordnung und städtebauliche Struktur**

Der Geltungsbereich liegt in einer Übergangszone zwischen der geschlossenen gründerzeitlichen Bebauung Charlottenburgs und der eher durch solitäre Großbauten geprägten Bereiche westlich des Stadtrings. Die Bebauung entlang des Kaiserdamms nimmt noch die Struktur der inneren Stadt auf. Die bestehende Eckbebauung Rognitzstraße / Kaiserdamm fungiert dabei als städtebaulicher Brückenschlag über die Barriere Ringbahn / Autobahn.

Der Korridor der Stadtautobahn und S-Bahn war bis zur Fertigstellung der Stadtautobahn in den 50er und 60er Jahren als zusammenhängender Stadtraum kaum wahrnehmbar. Entsprechend wurde bei der älteren angrenzenden Bebauung nur wenig Wert auf eine raumprägende Wirkung gelegt. Erst bei neueren Gebäuden, wie dem Bürohaus Halensee („Zitrone“) oder der südöstlichen Eckbebauung an der Kaiserdammbücke ist eine gezielte Raumbildung zum Stadtring erkennbar. Die dem Geltungsbereich unmittelbar gegenüberliegenden Stadtbereiche haben bis heute keinen entsprechenden baulichen Abschluss erfahren.

Die Flächen beiderseits des Messedamms sind städtebaulich bereits als Teil der durch Großbauten geprägten Ringzone entlang der Ringbahn und der BAB 100 zu sehen. Diese wird durch Solitärbauten wie das Internationale Congress-Centrum (ICC), die Messehallen, das Haus des Rundfunks, Hotels und nicht zuletzt auch durch den Funkturm geprägt, darüber hinaus aber auch durch extensive Verkehrsanlagen (ZOB, Tankstelle) und Freiflächen. Das inzwischen abgerissene bis zu 10-geschossige Verwaltungsgebäude der Landesversicherungsanstalt an der Ecke Kaiserdamm / Messedamm vermittelte ehemals zwischen dem urbanen baulichen Charakter des Kaiserdamms und den eher durch Großbauten geprägten Bereichen südlich davon.

Die Nahtstelle zwischen diesen unterschiedlich geprägten Bereichen ist am Messedamm städtebaulich nicht gelöst. Eine Neubebauung entlang der östlichen Seite des Messedamms (anstelle des früheren LVA-Gebäudes) soll hier einen angemessenen Übergang herstellen, der sowohl den urbanen Charakter des Kaiserdamms an dieser Stelle reparieren, als auch

einen eigenständigen Beitrag zum besonderen Stadtraum im Umfeld des Messegeländes darstellen kann.

### **I.2.7 Gebäudebestand und Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

In der näheren Umgebung gibt es folgende Baudenkmale, die in der Berliner Denkmalliste aufgeführt und gemäß Denkmalschutzverordnung von Berlin geschützt und zu erhalten sind:

- Kaiserdamm 87-89 (Ecke Messedamm): Mietshäuser und Läden von A. Schrobsdorf und G. Lanzendorf (1909-10)
- Kaiserdamm 25/25a Ecke Kaiserin Elisabeth Str. 2-6: Mietshaus und Läden von H. Scharoun (1928-29)
- S-Bahnhof Messe Nord ehemals Witzleben; erbaut 1914
- U-Bahnhof Kaiserdamm und Kaiserdammbrücke von Grenander (1896 -1929).

Im weiteren Umfeld gehören u.a.:

- Messegebäude & Funkturm von Poelzig, Wagner, Ermisch, Grimme, Düttmann u.a. (ab 1924)
- Haus des Rundfunks von Poelzig (1929 – 31)
- Riehlstraße 4 - 6A Wohnanlage & Tiefgarage von Curt Leschnitzer (1925)

zu den Baudenkmalen.

Im Bebauungsplan wird deshalb auf die Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Belange, insb. auf den Umgebungsschutz unter Berücksichtigung des Denkmalschutzgesetzes von Berlin hingewiesen.

### **I.2.8 Verkehrserschließung / Verkehrswege**

Der Geltungsbereich ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Der nächstgelegene Bahnhof am S-Bahnring ist ‚Messe Nord/ICC‘ (S41, S42, S46). Der nächste U-Bahnhof ist ‚Kaiserdamm‘ (U2).

Im Messedamm, in der Neuen Kantstraße und in der Masurenallee verkehren zahlreiche Omnibuslinien, darunter auch Expressbuslinien.

Der zentrale Omnibusbahnhof an der Masurenallee Ecke Messedamm bietet nationale und internationale Fernbusverbindungen an.

## **I.2.9 Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich ist stadttechnisch voll erschlossen. Die Kapazitäten der vorhandenen Zu- und Ableitungen sind ausreichend (Ausnahme: höhere Leitungskapazität bei Gasversorgung erforderlich). Die bestehenden Leitungen in der Bredtschneiderstraße bleiben grundsätzlich auch nach der Einbeziehung dieser Flächen bzw. nach der Überplanung bestehen. Gegebenenfalls werden einzelne Leitungslagen verändert.

Innerhalb der Verkehrsfläche der heutigen Bredtschneiderstraße verlaufen folgende Leitungstrassen:

- Gas-Hochdruckleitung H 400 St,
- Trinkwasserleitungen DN 150,
- Mischwasserkanäle (beidseitig)

sowie Leitungen der Telekom, Stromversorgung (u.a. 1-kV-Leitung) sowie Stadtbeleuchtung.

Neben den Leitungen in der Bredtschneiderstraße wird das Gebiet tangiert von einem Mischwasserkanal DN 450, der entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Bredtschneiderstraße verläuft und dort in den vorhandenen Kanal einmündet. Diese Leitungen werden ggf. im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen umgebaut bzw. umverlegt. Im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Böschung zur Autobahn verläuft ein Kanal DN 1300/2000, der von der Planung nicht betroffen wird.

### *Fernwärme*

Bisher besteht kein Anschluss an das Fernwärmenetz der Vattenfall Europe Wärme AG. Ein Anschluss ist jedoch möglich. Grundsätzlich sollte die Wärmeversorgung des Geltungsbereichs entspr. § 9 (1) Nr. 23 BauGB mit einem möglichst effektiven Einsatz an Primärenergie hergestellt werden.

## Entwässerung

Die Entwässerung des Grundstücks ist gewährleistet. Es besteht kein Bedarf für besondere Festsetzungen. Einzelheiten der Entwässerung sind Gegenstand eines Entwässerungskonzeptes, das im Jahr 2011 erstellt wurde. Danach wird das Oberflächenwasser von der Dachfläche direkt, von den Freiflächen und der Parkhausspirale über eine Zisterne mit ca. 65 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, abgeleitet. Die Freiflächen (bisheriger Parkplatz und Bredtschneiderstraße teilweise) liegen unterhalb der Rückstauenebene und müssen über eine Hebeanlage an die Kanalisation angeschlossen werden.

### I.2.10 Vegetationsbestand

Im Geltungsbereich kommen ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor, die im Berliner Raum sehr häufig auftreten, floristisch und faunistisch stark verarmt sind und daher nur einen naturschutzfachlich eingeschränkten Wert aufweisen. Man kann davon ausgehen, dass im Gebiet nur wenige, unempfindliche Tierarten vorkommen, die allgemein verbreitet sind.

Der größte Teil des Parkplatzes P2 ist gepflastert und weist Fugenvegetation auf. Die Pflanzflächen in diesem Bereich sind mit Strauchgehölzen bepflanzt, fast ausschließlich *Pyracantha* (Feuerdorn).

Der Baumbestand auf dem Parkplatz P2 besteht neben einigen Robinien größtenteils aus Platanen, die wegen des Lichtraumprofils deutlich ausgeastet wurden. Die meisten der älteren Exemplare weisen Stammumfänge um 100 cm auf; die größten bis zu 170 cm. An der Bredtschneiderstraße befinden sich noch einige alte Straßenbäume. Mehrere Exemplare wurden in der Vergangenheit bereits gefällt, hier sind die Stümpfe vorhanden.

Der größte Teil der vorhandenen Bäume fällt unter die Berliner Baumschutzverordnung (Stammumfang ab 80 cm); für die Fällung geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen bzw. eine Ausgleichsabgabe vorzusehen. Die Anlage 1 zu § 6 Abs. 4 Satz 1 der Baumschutzverordnung nennt Vorgaben zur Bemessung des Baumersatzes. Die Qualitätsanforderungen an die Ersatzbaumpflanzungen richten sich nach dem Zustand der beseitigten Bäume. Der Eingriff in den Baumbestand ist zeitnah im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzu prüfen und der notwendige Baumersatz festzulegen. Eine abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Naturschutzbehörde.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich auf der steilen Böschung zur BAB 100 bzw. zum S-Bahnring vorwaldartiger Baumbestand (hauptsächlich Robinien, Götterbäume, einige Eichen), der zu einem großen Teil Spontanaufwuchs ist. Diese (teilweise ebenfalls gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützten) Bäume werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

### **I.2.11 Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Stadtklima**

#### *Boden*

Der Boden im Geltungsbereich ist durch eine starke Überformung geprägt und zu einem großen Teil versiegelt. Auf dem Parkplatz P2 befinden sich (nach einer Untersuchung von 1997) 190 Stellplätze. Er ist mit Kleinsteingranitpflaster befestigt. Aufgrund der wasserdurchlässigen Fugen ist er als teilversiegelt zu werten. Vollversiegelt sind die zum Geltungsbereich zählenden asphaltierten Straßen. Kleinere Pflanzflächen sind unversiegelt.

Die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich haben einen künstlichen Bodenaufbau, es sind anthropogene Bodengesellschaften. Laut Berliner Umweltatlas handelt es sich um Lockersyroseme, Regosole und Pararendzinen. Die Naturnähe der Böden ist laut Karte 01.11.3 des Umweltatlas im Geltungsbereich sehr gering (extrem stark verändert). Die vorkommenden Bodengesellschaften sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf.

#### *Bodenbelastungen (Altlasten)*

Nach dem aktuellen Bodenbelastungskataster ist im Planbereich keine Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Da sich auf den Flächen der heutigen Parkplätze P1 und P2 seit 1914 eine Automobilausstellungshalle befand, die im zweiten Weltkrieg zerstört und danach abgetragen wurde, muss damit gerechnet werden, dass sich auf dem Gelände Trümmerschuttverfüllungen befinden, die eventuell mit Schadstoffen belastet sind.

#### *Wasser*

Laut Karte 2.11 des Umweltatlas (Ausgabe 2009) befinden sich im Geltungsbereich und auch in der näheren Umgebung keine Wasserschutzzonen. Die Wasserschutzgebietsverordnung Jungfernheide vom 31.08.1995 (Wasserschutzzone bis zum Kaiserdamm) wurde aufgehoben durch Artikel 3 der Verordnung vom 6. April 2009. Im

Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Lietzensee befindet sich ca. 300 m entfernt jenseits des S-Bahnringes und der BAB 100.

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich wird im Umweltatlas (Ausgabe 2010) mit 15 – 20 m angegeben; es handelt sich also um grundwasserfernere Standorte. In Karte 02.16 (Ausgabe 2004) wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als gering eingestuft. Gegenüber eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser aufgrund des Anteils der Deckschichten an bindigen Sedimenten und des hohen Flurabstands geschützt.

Der Geltungsbereich ist schon zu einem großen Teil versiegelt und hat somit nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Ein großer Teil des Regenwassers wird in die Kanalisation abgeführt. Der Parkplatz P2 ist mit Kleinsteingranit gepflastert; aufgrund der Steingröße und Fugenbreite kann man davon ausgehen, dass auf diesen Flächen ein Teil des Niederschlagswassers versickern kann.

### *Klima*

Die ehemalige Klimafunktionskarte des Umweltatlas (Ausgabe 2001) stufte den Geltungsbereich als Belastungsbereich ein (Bereich 4b – am stärksten belastet). Es wurden hohe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen und eine geringe nächtliche Abkühlung festgestellt. Der Umweltatlas gibt ein langjähriges Mittel der Lufttemperatur von 10,0 – 10,5 °C an, dies sind im Vergleich zum Umland sehr stark erwärmte Bedingungen. Das Klimamodell Berlin (Ausgabe 2009) bekräftigt die Einschätzungen des Umweltatlas. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-3a liegen die Lufttemperaturen überdurchschnittlich hoch. Gleichzeitig befindet sich unmittelbar östlich angrenzend im Bereich des Stadtringes und der S-Bahn eine wichtige Kaltluftschneise, über die kühle Luft aus den Ausgleichsräumen (Grunewald) in nördlicher Richtung nach Charlottenburg hinein transportiert wird.

Östlich des Geltungsbereichs, im Bereich der zur Autobahn- und S-Bahntrasse anfallenden Böschung, ist ein flächenhafter Luftaustausch zu verzeichnen. Dies sind jedoch nur kleinflächige Luftbewegungen, keine für das Stadtklima bedeutenden, großräumigen Kaltluftleitbahnen.

Problematisch ist in diesem Stadtbereich die lufthygienische Situation. In Karte 03.11 des Umweltatlas (Ausgabe 2008) wird die für die umliegenden Straßen (BAB 100, Kaiserdamm) ein Index der verkehrsbedingten Luftbelastung (Feinstaub und Stickstoffdioxid) von über 2,0

(sehr hoch belastet) angegeben, dies ist der Maximalwert. Am Messedamm liegt der Index im Bereich des Plangebiets bei 1,76 – 2,0 (erhöht belastet).

### *Verkehrslärm*

Der Geltungsbereich ist nicht unerheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, die vom Straßenverkehr auf dem Messedamm und der Stadtautobahn ausgehen. Die Strategische Lärmkarte (Ausgabe 2008) weist einen Gesamtlärmindex von über 70 dB(A) aus, an den der Autobahn zugewandten Fassaden ist danach mit > 75 dB(A) zu rechnen (vgl. auch Punkt I.3.9 sowie Punkt III 4).

## **I.3. Planerische Ausgangssituation**

### **I.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach der Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in den die Entwicklung von Siedlungsflächen vorrangig gelenkt werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Der Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung gem. 4.1. LEP B-B und § 5 Abs. 1-3 des Landesentwicklungsprogramms 2007 vom 18.12.2007.

Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist gemäß Ziel 4.7 Abs. 1-3 LEP B-B in der Metropole Berlin zulässig. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 2 des LEP B-B außerhalb städtischer Kernbereiche, in denen gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Kernsortiment entwickelt werden sollen (Integrationsgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind gemäß Grundsatz 4.9 LEP B-B jedoch auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht übersteigt.

Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **I.3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), ist der



Geltungsbereich, abgesehen vom Messedamm (übergeordnete Hauptverkehrsstraße) als gemischte Baufläche (M2) dargestellt. Die Abgrenzung der dargestellten übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Messedamm und (außerhalb des Geltungsbereichs) BAB 100 gegen die Bauflächen ist aufgrund der schematischen Darstellung der Straßenflächen nicht eindeutig gegeben.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

### **I.3.3 Stadtentwicklungspläne**

#### *Gewerbe*

Der am 25. Januar 2011 vom Senat von Berlin beschlossene neue Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe stellt eine sektorale Vertiefung des FNP dar. Der Geltungsbereich liegt nach dem StEP Industrie und Gewerbe in der "Vorzugslage BAB Korridor". Weitere Aussagen werden zu dem Standort nicht getroffen.

#### *Wohnen*

Der Geltungsbereich - wie auch die unmittelbare Umgebung - liegen außerhalb von Flächen, die gemäß des StEP für Wohnungsneubau oder Bestandsentwicklung relevant sind.

#### *Einzelhandel*

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von im StEP Zentren 3 (beschlossen am 12.04.2011) definierten Standorten für Einzelhandel und Freizeit. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum ist der Theodor-Heuß-Platz. Der Kaiserdamm ist als zentrentragender Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität dargestellt.

### **I.3.4 Planwerk Innere Stadt**

Im Planwerk Innere Stadt (Schwerpunktraum Messe) ist die Bebauung des Geltungsbereichs bereits in ihren Grundzügen enthalten. In den 2D - Innenstadtplänen und dem digitalen 3-D Modell sind noch die inzwischen überholten Planungen für ein Hotel auf der Fläche enthalten.

### **I.3.5 Bereichsentwicklungsplanung**

In der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf (Entwurf zum Nutzungskonzept, Stand Oktober 2007) ist das Baugrundstück als Kerngebiet dargestellt. Die Bredtschneiderstraße, die durch den Bebauungsplan überplant wird, ist als Straßenfläche dargestellt. Konkrete Empfehlungen für den Standort sind aus der BEP derzeit nicht abzuleiten.

### **I.3.6 Verbindliches Planungsrecht**

#### *Baunutzungsplan*

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist für die Teilfläche des Grundstücks Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf) (früher: Messedamm 1 / Bredtschneiderstraße 1/3) gemischte Baufläche mit der Baustufe IV/3 aus.

#### *Bebauungspläne*

Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des am 31.05.1962 festgesetzten Bebauungsplans VII-102 [ausgenommen die Teilfläche des Grundstücks Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf) für die die Ausweisungen des Baunutzungsplans geltendes Planungsrecht ist]. In dem Bebauungsplan VII-102 wird das nun vorgesehene Sondergebiet als Verkehrsfläche "Öffentlicher Parkplatz" bzw. "Straßenland" (Bredtschneiderstraße bis zur Mitte der Straße) festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-3a setzt der Bebauungsplan VII-102 den Messedamm, die Rognitzstraße, die Autobahn (einschließlich Böschungsflächen) als Straßenland und den Parkplatz P 1 südlich der Anschlussstelle Kaiserdamm Süd der BAB 100 als "Öffentlicher Parkplatz" fest. Ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-102 liegen drei Blöcke auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn, die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind.

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VII-102 schließt der Geltungsbereich des am 06.09.1965 festgesetzten Bebauungsplans VII-100 an, der die Flächen westlich des Messedamms als Mischgebiet mit der Zweckbestimmung „Omnibusbahnhof“ und einer GRZ 0,3 und GFZ 1,0 bei offener Bauweise festsetzt.

Die Festsetzungen im Bereich südlich der Anschlussstelle Kaiserdamm Süd (Parkplatz P1) sollen durch den Bebauungsplan 4-3b geändert werden. Ziel der Planung soll hier die Errichtung eines Hotels mit messe-affiner Kongressnutzung sein.

### *Straßen- und Baufluchtlinien*

Für die im Planbereich erfassten Abschnitte der Bredtschneiderstraße und der Rognitzstraße sind Straßen- und Baufluchtlinien am 15. September 1913 förmlich festgestellt worden. Die Baufluchtlinie an der Bredtschneiderstraße wie auch die gleichzeitig festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinie am Messedamm sowie die Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie im Bereich der heutigen BAB 100 und der Böschung wurden durch den Bebauungsplan VII-102 aufgehoben. Dafür setzt der Bebauungsplan VII-102 Straßenbegrenzungslinien entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze der (damaligen) Parkplatzfläche fest. Inzwischen wurde die Parkplatzfläche durch den späteren Bau der Ausfahrt des ICC-Parkhauses reduziert.

Die südliche Straßenfluchtlinie an der Bredtschneiderstraße wurde im Bebauungsplan VII-102 weitgehend als Straßenbegrenzungslinie übernommen, lediglich in der nordöstlichen Ecke der Parkplatzfläche wurde sie geringfügig zurückgenommen.

### **I.3.7 Naturschutzrecht**

Das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994, zuletzt geändert am 27. Juni 2006, stellt in den vier Programmplänen die Entwicklungsziele und Maßnahmen für das Land Berlin dar.

### *Naturhaushalt / Umweltschutz*

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung mit den Anforderungen:

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

An die Nutzung als Siedlungsgebiet werden folgende Anforderungen gestellt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)

- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

### *Biotop- und Artenschutz*

Der Geltungsbereich wird als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ charakterisiert. Hinsichtlich der Biotopentwicklung bestehen für das Planungsgebiet folgende relevante Anforderungen:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes

### *Landschaftsbild*

Für den Geltungsbereich gelten als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung folgende Anforderungen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

### *Erholung und Freiraumnutzung*

Der Geltungsbereich ist als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Es werden folgende Anforderungen formuliert:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen

- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden

### **I.3.8 Luftrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich liegt im Randbogen zum Bauschutzbereich des Flughafens Tegel, in dem für alle Hochbauvorhaben eine generelle Vorlagenpflicht besteht. Jede Bebauung der Fläche unterliegt damit luftrechtlichen Vorgaben, die im Einzelfall mit den zuständigen Stellen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII G bzw. Deutsche Flugsicherung GmbH) abzustimmen sind.

Nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dürfen in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 131,50 m über NHN überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt in gleichem Maße auch für alle Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.

Diese Regelungen gelten allerdings nur noch, solange der Flughafen Tegel in Betrieb ist. Nach seiner vorgesehenen Schließung im März 2013 sind diese Regelungen hinfällig.

### **I.3.9 Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan**

Entsprechend der Richtlinie 2002/49/EG (EU-Umgebungslärmrichtlinie) wurde auch für Berlin eine Lärminderungsplanung erarbeitet. Der 2008 verabschiedete Lärmaktionsplan ist dabei eine vorbereitende Planung, die Zielsetzungen für die Konkretisierung in weiterführenden städtebaulichen Planungen vorgibt, so ggf. auch für die verbindliche Bauleitplanung.

Im Lärmaktionsplan sind neben den bereits zuvor definierten Modellgebieten 12 Konzeptgebiete und 8 Konzeptstrecken ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem dieser Bereiche. Jenseits der Stadtautobahn befindet sich ein Modellgebiet, das beispielhaft für die Problematik von Einfallstraßen mit hoher Wohndichte und Einkaufsstraßen ausgewählt wurde. Für das Plangebiet selber ergeben sich hieraus aber keine Vorgaben.

### **I.3.10 Luftreinhalte- und Aktionsplan**

Entsprechend der seit 1999 europaweit geltenden Grenzwerte für die Luftqualität in Verbindung mit der Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualität und saubere Luft für Europa) wurde für Berlin der Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005 – 2010 (LRP) aufgestellt. Im LRP wird eine Situationsanalyse vorgenommen, aus der die Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub ermittelt wurde. Danach gehört der Abschnitt der Stadtautobahn zwischen Spandauer Damm und Hohenzollerndamm zu den Bereichen, in denen im maßgeblichen Jahr 2002 der Jahresgrenzwert für Feinstaub PM10 überschritten wurde.

Zu den Maßnahmen, die der LRP vorsieht, gehört im Wesentlichen die Einrichtung "Umweltzone" in zwei Stufen. Seit 2010 dürfen in der Innenstadt nur noch Fahrzeuge verkehren, die die Schadstoffklasse Euro III erfüllen und mit Dieselpartikelfilter ausgestattet sind (Dieselfahrzeuge) bzw. Schadstoffklasse Euro II (Fahrzeuge mit Ottomotor) erfüllen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Umweltzone, deren Grenze in diesem Bereich die BAB 100 ist.

Die weiteren Maßnahmen, die der LRP vorschlägt (verkehrsplanerische Maßnahmen in Hinblick auf einen emissionsärmeren Verkehrsablauf), liegen außerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten dieses Bebauungsplans. Die Lage des Autohauses an einem Knotenpunkt des ÖPNV schafft in diesem Zusammenhang aber eine günstigere Voraussetzung für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln durch Kunden und Mitarbeiter und kommt somit den Zielsetzungen des LRP entgegen.

## **II. Planinhalt**

### **II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Im Oktober 2000 wurde seitens der Messe Berlin ein erster Masterplan für die bauliche Entwicklung des Hammarskjöldplatzes und der Messe-Parkplätze P1 und P2 vorgelegt. Die beabsichtigte Neuordnung dieser Flächen war im Zusammenhang mit der Bewerbung der Messe Berlin als Medienzentrum zur Fußballweltmeisterschaft 2006 zu sehen. Die Planung sah auf dem Hammarskjöldplatz u. a. den Bau eines Doppelhochhauses vor dem Haupteingang zur Messe sowie eines Studiokomplexes vor den Hallen 17/18 vor. Für die Parkplätze P1 und P2 lagen Pläne für die Entwicklung eines weiteren Hotel-Hochhauses sowie eines Entertainment-Centers vor.

Da diese Planung als an diesem Standort städtebaulich nicht verträglich beurteilt wurde, gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Dezember 2000 eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie in Auftrag. Mit Senatsbeschluss Nr. 905/01 vom 27.02.2001 wurde die Senatsverwaltung beauftragt, diese Studie weiter zu vertiefen und sie zur Grundlage weiterer Planungen zu machen. Mit dem Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 05.04.2001 wurde gem. § 9 Abs.1 Satz 1 Nr.1 AGBauGB die Zuständigkeit für die Erarbeitung der Bauleitplanung durch die Senatsverwaltung abschließend bestimmt.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsstudie bildeten die Grundlage für eine vertiefende konzeptionelle Bearbeitung der beiden Teilbereiche im Rahmen von zwei Gutachterverfahren. Im September 2001 wurden die Entwürfe des Büros Eckert, Negwer, Suselbeek, Berlin (für den Hammarskjöldplatz) bzw. des Büros Behles & Jochimsen, Berlin (für die Parkplätze P1 und P2) als Grundlage für die weitere entwurfliche Ausgestaltung ausgewählt. Diese Intention bildete auch die Grundlage für die Ausweisungen im Bebauungsplan 4-3, der ursprünglich für beide Parkplätze P1 und P2 die planungsrechtlichen Festsetzungen ändern sollte.

Im Frühjahr 2007 entschied die Firma BMW, ihre Berliner Hauptniederlassung in diesem Bereich zu errichten. Es wurde neben der im Geltungsbereich liegenden Grundstücksfläche auch das benachbarte Grundstück an der Ecke Messedamm / Kaiserdamm erworben. Dazu wurde vom Büro Hermann + Öttl eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der neuen Hauptniederlassung erarbeitet. Das vorgeschlagene Konzept sah neben der Nutzung dieses Grundstücks auch eine Bebauung auf dem Parkplatz P2 zwischen Bredtschneiderstraße und Kaiserdamm vor, wobei sich der Gebäudekomplex sowohl zum Kaiserdamm wie auch zum Messedamm orientiert.

Das städtebauliche Konzept von Behles, Jochimsen aus dem Gutachterverfahren kann daher für diesen Teilbereich nicht mehr umgesetzt werden. Um dennoch die städtebaulichen Bezüge weiter zu erhalten, erfolgte eine vertiefende Bearbeitung der in der Machbarkeitsstudie von BMW angedachten Konzeption im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahren, im Dezember 2007 / Januar 2008. Dieser Entwurf wurde als Grundlage für die weitere architektonische Ausarbeitung des Bauvorhabens ausgewählt. Der prämierte Entwurf geht nun von einer deutlichen Trennung der Bauteile nördlich und südlich der Bredtschneiderstraße aus. Der Bauteil auf dem südlichen Grundstück soll danach Ausstellungs- und Werkstatträume beinhalten (ursprünglich für die Marke Mini vorgesehen).

Das Parkhaus ist danach auf der nördlichen Fläche angeordnet, wodurch die Baumasse im Geltungsbereich insgesamt kleinteilig strukturiert wird.

Um zeitnah die planungsrechtliche Grundlage für diese Entwicklung zu schaffen, wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-3 mit Beschluss vom 24.09.2007 in die zwei Bereiche für die Bebauungspläne 4-3a und 4-3b (südlich der Anschlussstelle Kaiserdamm) geteilt. Für den nördlichen Teilbereich des Vorhabens BMW-Niederlassung ist keine Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da hier bereits durch den Baunutzungsplan Baurecht vorhanden ist.

Im Jahr 2010 wurde die Planung erneut überarbeitet, da sich die Anforderungen der Firma BMW für den Gesamtstandort zwischenzeitlich geändert haben. Das bisher im Geltungsbereich vorgesehene Autohaus für die Marke Mini soll danach nun im Bauteil Kaiserdamm untergebracht werden. Im Geltungsbereich wird dafür die Zufahrt zum Parkhaus einschließlich weiterer Stellplätze angeordnet. Am Messedamm soll das BMW-Motorrad-Zentrum entstehen, das unmittelbar an das Erschließungsbauwerk für das Parkhaus angebaut sein wird. Weiterhin sieht die Planung südlich davon die Option für einen weiteren Gebäudeteil für das Autohaus vor, dessen konkrete künftige Funktion noch nicht feststeht.

## **II.2. Intention des Plans**

### **II.2.1 Generelles Ziel der Planung, Beschreibung des Vorhabens**

Aus städtebaulicher Sicht muss die gegenwärtige Nutzung der Fläche, als dem innerstädtischen Charakter der Umgebung und deren für die Stadt insgesamt zentralen Wertigkeit, als nicht angemessen beurteilt werden. Durch die geplante Nutzung soll nicht nur die Fläche selbst, sondern auch das Umfeld eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

#### *Intention des baulichen Vorhabens*

Der überwiegende Teil der Baumasse der neuen BMW-Niederlassung wird auf dem Grundstück nördlich der bisherigen Bredtschneiderstraße – außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - gebaut. Dabei orientiert sich das Gebäude städtebaulich an der innerstädtischen Struktur der Umgebung und führt diese in den bisher ungeordneten Stadtraum entlang des Messedamms fort. Die exponierte Ecksituation Messedamm /



Kaiserdamm soll mit einem angemessen dimensionierten und gestalteten Gebäude akzentuiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen zunächst das Erschließungsbauwerk für das Parkhaus mit einer integrierten Betriebstankstelle, weitere Stellplätze sowie ein Gebäude für das BMW Motorrad Zentrum entstehen. Eine längerfristige Erweiterung nach Süden soll ebenfalls im Plan Berücksichtigung finden. Das im ersten Bauabschnitt geplante Gebäude (ohne den Erweiterungsbau) soll eine Geschossfläche von ca. 7.250 m<sup>2</sup>, das Erweiterungsgebäude weitere ca. 5.500 m<sup>2</sup> aufweisen. Das Erschließungsbauwerk wird mittels einer Gebäudebrücke über die heutige Bredtschneiderstraße mit dem Hauptgebäudeteil verbunden. Diese Brücke befindet sich im 2. bis 3. Obergeschoss und schafft nach der Entwurfsplanung eine lichte Durchfahrtshöhe von rd. 7,50 m. Das Dach der Brücke ist befahrbar, so dass auch im 4.OG eine Verbindung zwischen dem Parkhaus und der Rampe besteht.

Die verbleibende Freifläche zur BAB 100 hin soll als Betriebsgelände genutzt werden. Hier werden Stellflächen für Reparaturfahrzeuge sowie Parkplätze für Mitarbeiter eingerichtet.

Eine räumliche Fassung zur BAB 100 hin im Sinne einer Fortführung der Bebauung der Rognitzstraße ist nicht beabsichtigt.

Durch das Vorhaben werden verkehrliche Veränderungen in den umliegenden Straßen verursacht, die durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden müssen. Die Kostenübernahme für diese notwendigen Änderungen ist im Städtebaulichen Vertrag vom 24.05.2012 geregelt.

Das Areal soll für Kunden primär vom Messedamm erschlossen werden. Eine Linksabbiegemöglichkeit vom Messedamm auf das Gelände aus Richtung Norden kommend (von der westlichen Richtungsfahrbahn des Messedamms) ist dabei nicht möglich, da hier keine Überführungsmöglichkeit des Mittelstreifens besteht. Eine Änderung dieser Situation ist nicht beabsichtigt. Fahrzeuge aus Richtung Heerstraße müssen über den Theodor-Heuss-Platz, die Masurenallee und den Messedamm auf das Grundstück fahren.

Lieferverkehre werden überwiegend vom Messedamm aus auf das Grundstück einfahren und über die Rognitzstraße abfahren. Die genaue Anordnung der Zufahrten sowie ggf. Zufahrtsregelungen werden in Abstimmung mit dem Tiefbauamt vorgenommen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

Der abfließende Verkehr aus dem Autohaus in die Rognitzstraße belastet zwar den Knoten Rognitzstraße / Kaiserdamm; gleichzeitig entfallen hier jedoch die bisher vorhandenen Abbiegeverkehre aus dem Messedamm über die Bredtschneider- und Rognitzstraße zum Kaiserdamm. Diese Verkehre können über den Knoten Messedamm / Kaiserdamm abgewickelt werden. Die Umfahrung über die Bredtschneiderstraße und die Rognitzstraße wurde bisher vielfach gewählt, um die Wartezeit an der Lichtzeichenanlage Kaiserdamm / Messedamm zu umgehen.

Da künftig die Verbindung von der Rognitzstraße zum Messedamm für den Kraftfahrzeugverkehr entfallen wird, ist die Anlage eines Wendehammers am südlichen Ende der Rognitzstraße erforderlich. Die hierfür notwendigen zusätzlichen Verkehrsflächen werden im Plan entsprechend festgesetzt.

### **II.2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG und Anlage 1 zum UVPG**

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> ist gemäß Anlage 1 UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Ob und inwieweit ein Autohaus als großflächiger Einzelhandel anzusehen ist, ist nicht eindeutig geregelt. Im vorliegenden Fall wurde dennoch im November 2008 eine Allgemeine Vorprüfung durchgeführt und diese 2011 aktualisiert. Die Kriterien gemäß Anlage 2 UVPG wurden abgefragt und dargestellt.

Die Allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Merkmale und des Standorts des Vorhabens sowie der Merkmale der möglichen Auswirkungen gemäß Anlage 2 UVPG kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Von den geplanten Nutzungen gehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Weiterhin besteht keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten bzw. von artenschutzrechtlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Somit ist eine der Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB für den Bebauungsplan 4-3a erfüllt.

## **II.3. Wesentlicher Planinhalt**

### **II.3.1 Baugebiet**

Stellplätze für die BMW-Niederlassung werden vorwiegend in einem Parkhaus untergebracht, das sich auf dem angrenzenden Grundstück nördlich der heutigen Bredtschneiderstraße - damit außerhalb des Bebauungsplans - befinden wird, jedoch über eine im Geltungsbereich geplante Spindelrampe erschlossen wird. Innerhalb des Geltungsbereichs sind darüber hinaus ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Die Flächen für Stellplätze, Ausstellungs- und Betriebsflächen mit ihren Zufahrten werden insgesamt auf eine Grundfläche von 2.350 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **II.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs gehören Teilflächen des Messedamms und ein kurzer Abschnitt der Rognitzstraße zu den bestehenden Verkehrsflächen. Sie werden im Plan als öffentliche Verkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Dabei wird im südlichen Planbereich von der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans VII-102 entsprechend dem tatsächlichen Ausbau des Messedamms abgewichen. Die gegenwärtig vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der Bredtschneiderstraße westlich der geplanten Wendeanlage Rognitzstraße wird künftig nicht mehr als Straßenverkehrsfläche benötigt und zur Verbindung der privaten Grundstücke dem Sondergebiet zugeordnet. Die bestehenden Leitungen innerhalb der Bredtschneiderstraße bleiben erhalten; hierfür werden Flächen ausgewiesen, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine Teilfläche des bisherigen Grundstücks Bredtschneiderstraße als Verkehrsfläche fest. Diese Fläche wird für die neue Wendeanlage Rognitzstraße benötigt.

## **II.4. Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen**

### **II.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ entsprechend §11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der vorgesehenen Nutzung. Soweit es sich bei der geplanten Sondergebietsfläche um

gewidmete Verkehrsflächen handelt, wird eine Einziehung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Verkaufsflächen (Kraftfahrzeuge / Krafträder, Kraftfahrzeugteile und -zubehör) umfassen insgesamt mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, wobei der Einzelhandel innerhalb des Gesamtvorhabens eine untergeordnete Bedeutung hat. Da die betriebliche Organisation des Autohauses (Anteile Verkauf, Werkstatt etc.) nicht Gegenstand der Festsetzung ist und die Nutzung unabhängig hiervon und von der Frage der Einstufung als Einzelhandel planungsrechtlich abgesichert werden soll, ist die Festsetzung als Sondergebiet erforderlich. Da es sich bei den beschriebenen Sortimenten nicht um zentrenrelevante Einzelhandelssortimente handelt, sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan soll nur die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzung „Autohaus“ eröffnen. Andere gewerbliche Nutzungen sollen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen bleiben.

Die festgesetzte Nutzung „Autohaus“ schließt die üblichen Funktionen eines Autohauses ein: Ausstellung von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, Beratungs- und Büroräume, Werkstatt und Lagerflächen, Betriebstankstelle sowie untergeordnete Nebenfunktionen wie Sozialräume und Kantine.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,48 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,78 ergibt sich durch die Grundfläche der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Zahl der zulässigen vier Vollgeschosse einschließlich einem angrenzenden Bauteil mit Luftgeschossen im I. und II. Vollgeschoss und zulässigem III. und IV. Vollgeschoss (Baukörperausweisung) sowie aus der Textlichen Festsetzung Nr. 1. Die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden damit eingehalten.

Textliche Festsetzung Nr. 1

*"Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Autohaus' dient der Unterbringung großflächiger Betriebe zum Handel mit oder zur Ausstellung von Kraftwagen und Krafträdern einschließlich Kraftwagen- und Kraftradteilen und Zubehör. Zulässig sind Büro- und Geschäftsgebäude einschließlich Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerflächen sowie dazugehörige Werkstätten und Serviceeinrichtungen.*

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der Fläche GFRSTUG ist die Anlage von Stellplätzen sowie befestigten Ausstellungs- und Betriebsflächen zulässig. Insgesamt darf für diese Nutzungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundfläche von 2.350 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden."

Bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen handelt es sich um Betriebsflächen des Auto- bzw. Motorradhauses. Entsprechend dieser Nutzung werden diese Flächen überwiegend für das Abstellen von Fahrzeugen (Ausstellung von Neu- und Gebrauchtwagen, Krafträdern, Kundenparkplätze, Stellflächen für die Vorführung und Prüfung von Fahrzeugen) benötigt.

Die Größe der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche, die durch Baugrenzen (Baukörperausweisung) ausgewiesen wird, beträgt 3.510 m<sup>2</sup>. Die angestrebte besondere Art der Nutzung erfordert zusätzlich umfangreiche Stell- und Ausstellungsplätze sowie Nebenanlagen, die für die Funktionsfähigkeit des Autohauses notwendig sind. Insofern muss die zulässige Grundfläche durch die in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden. Aus diesem Grund wird über die textliche Festsetzung Nr. 1 eine Obergrenze für die Grundfläche der Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten, befestigte Ausstellungs- und Betriebsflächen sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 2.350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Somit addiert sich die zulässige Grundfläche einschließlich der Fläche für die Überschreitung durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO auf 5.860 m<sup>2</sup>. Unter Einrechnung der Fläche für diese Anlagen ergibt sich eine GRZ von 0,8.

Da der Bebauungsplan nur die Festsetzung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ trifft, ist es auch möglich, dass die gesamte Geschossfläche für Verkauf und Ausstellung von Kraftfahrzeugen genutzt wird. Damit wäre die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel überschritten. Sowohl der Handel mit neuen und gebrauchten Kraftwagen / Krafträdern, wie auch der ebenfalls zulässige Handel mit Ersatzteilen und Zubehör sind jedoch als nicht zentrenrelevant anzusehen. Belange der Zentrenstruktur Berlins werden somit durch das Vorhaben nicht berührt.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der angestrebten Nutzung wurden im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ermittelt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

### *Höhe baulicher Anlagen*

Für das Hauptgebäude werden maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzte Geschosshöhe ergibt sich aus dem vorliegenden Gebäudeentwurf. Die Traufkante wird mit 67,0 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt und wird somit auf dem gleichen Niveau wie die Traufkante des nördlich angrenzend geplanten Bauteils liegen. Die Geländehöhe liegt im Nordwesten bei 49,5 m ü. NHN und fällt nach Osten um ca. 2,0 m ab. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt im Nordosten 17,5 m ü. Geländeoberkante (GOK).

Quer über die heutige Bredtschneiderstraße wird ein zulässiges drittes und viertes Vollgeschoss über zwei Luftgeschosse, im ersten und zweiten Vollgeschoss, festgesetzt (siehe Nebenzeichnung). Entsprechend der Gebäudeplanung ist unterhalb des Gebäudeteils eine Durchfahrt vorgesehen, deren lichte Höhe der Höhe des ersten und zweiten Vollgeschosses entspricht. Die Notwendigkeit für eine Durchfahrt an dieser Stelle ergibt sich einerseits aus den Anforderungen des Nutzers des Grundstücks, andererseits aus der Notwendigkeit, Wartungsarbeiten an den unterhalb der ehemaligen Straße verlaufenden Leitungen mit dem entsprechenden Gerät durchführen zu können.

#### **II.4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlage erfolgt durch Baugrenzen (Baukörperausweisung). Für das Gebäude, das sich außerhalb, nördlich des Geltungsbereichs befindet, ist die Grundfläche abgestimmt und steht bereits fest. Die Baugrenzen geben dabei die projizierte äußere Umgrenzung aller Geschossebenen (einschließlich Untergeschoss) wieder.

Durch eine zweigeschossige Gebäudebrücke soll der südliche mit dem nördlichen Gebäudeteil (außerhalb des Geltungsbereichs) über den aufgegebenen Abschnitt der Bredtschneiderstraße verbunden werden. Die Baugrenzen für diesen Bauteil werden in der Nebenzeichnung für ein zulässiges III. und IV. Vollgeschoss ausgewiesen. Dieser Bauteil ist zwingend bis an das benachbarte Gebäude heranzuführen. Aus diesem Grunde wird eine Baulinie an der Geltungsbereichsgrenze bzw. am Zusammenschluss mit dem nördlichen Gebäudeteil festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

*" In der Fläche ABMNA ist die Errichtung einer baulichen Anlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 6 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 3,75 m über Gehweg zulässig, sofern*

*Leitungsrechte sowie das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers der BAB 100 und das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit nicht berührt werden."*

Im Bereich der Grundstückszufahrt soll die Möglichkeit eingeräumt werden, ein Pfortnerhaus mit einer Grundfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> zu errichten. Der genaue Standort des Pfortnerhauses hängt dabei von der späteren Projektplanung ab und lässt sich vorab nicht näher festlegen. Die genaue Position des Gebäudes ist so zu wählen, dass die festgesetzten Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden. Die Errichtung des Gebäudes darf Leitungsrechte nicht berühren sowie die Geh- und Fahrrechte zugunsten des Straßenbauträgers der BAB 100 nicht einschränken, da diese gem. TF 5 für die gesamte Fläche ABMNA gelten. Das gem. TF 5 einzuräumende Geh- und Radfahrrecht mit einer nutzbaren Breite von 5,0 m zugunsten der Allgemeinheit darf ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

#### **II.4.3 Verkehrsflächen und Erschließung**

##### *Verkehrsflächen*

Die Umsetzung der Planung erfordert an mehreren Stellen Eingriffe in die vorhandenen Straßen. Dies gilt auch für notwendige Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und dem Land Berlin verbindlich geregelt.

Der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der Teilfläche nördlich der Bredtschneiderstraße ist bisher als Verkehrsfläche ausgewiesen, wobei der Bebauungsplan VII-102 eine Differenzierung zwischen Straßenland und öffentlichem Parkplatz entsprechend des heutigen Zustandes festsetzt. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans wird nun die Einziehung für den Bereich des bisherigen Messeparkplatzes P2 sowie den Abschnitt der Bredtschneiderstraße durchgeführt.

Der Bebauungsplan setzt die weiterhin gewidmeten Verkehrsflächen des Messedamms einschl. der Geh- und Radwege zweckentsprechend als öffentliche Verkehrsflächen fest, wobei an der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem von den bisherigen Festsetzungen abweichenden Ausbau neu festgesetzt wird.

Die künftige Wendeanlage der Rognitzstraße liegt zu einem Teil innerhalb des Geltungsbereichs auf der bisherigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich der Bredtschneiderstraße und der Rognitzstraße. Diese Fläche bleibt als Verkehrsfläche bestehen. Sie wird nicht eingezogen. Weiterhin wird zum Zwecke der Einrichtung der Wendeanlage eine Teilfläche des bisherigen Grundstücks Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf) als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anlage der Wendeanlage sowie eine ggf. notwendige Verstärkung der Rognitzstraße sind im Städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

*"Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung"  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Ob und inwieweit in die Profilgestaltung des Messedamms (Breite und Aufteilung von Geh- und Radwegen, Ausführung von Abbiegespuren und Busspuren) eingegriffen wird, hängt von der späteren Planung ab. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Aussage. Auch über die Profilgestaltung der Rognitzstraße bzw. der hier geplanten Wendeanlage trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung.

Ggf. notwendige Änderungen in der Ausgestaltung von Verkehrsanlagen sind im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### *Straßenbegrenzungslinien*

Textliche Festsetzung Nr. 4.

*"Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten DEFERS ist zugleich Straßenbegrenzungslinie."*

Durch den Bebauungsplan werden die bisher geltenden Straßenbegrenzungslinien der Bredtschneiderstraße sowie in einem Abschnitt des Messedamms (Ausfahrt ICC-Parkhaus) aufgehoben. Die durch den Bebauungsplan VII-102 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien entlang des Messedamms (teilweise), der Anschlussstelle Kaiserdamm Süd und der Oberkante der Böschung zur BAB 100 entsprechen den aktuellen Zielen der Planung und werden im Bebauungsplan zeichnerisch bzw. durch textliche Festsetzung festgesetzt.



Zwischen dem künftigen Wendeplatz der Rognitzstraße und dem Sondergebiet wird zwischen den Punkten C und D eine neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Eine weitere neue Straßenbegrenzungslinie wird entlang der vorgesehenen Erweiterungsfläche für die Wendeanlage Rognitzstraße festgesetzt. In allen übrigen Grenzen schließt die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche der Rognitzstraße an vorhandene bzw. geplante Verkehrsflächen an. Hier sind daher keine Straßenbegrenzungslinien festzusetzen.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin eine neue Straßenbegrenzungslinie an der westlichen Grenze der bisherigen Bredtschneiderstraße zum Messedamm hin fest.

Die Straßenbegrenzungslinie zum Messedamm weist in einem Teil einen geänderten Verlauf gegenüber der durch den Bebauungsplan VII-102 festgesetzten Führung auf. Diese berücksichtigte noch nicht die Ausfahrt aus dem Parkhaus des ICC.

#### **II.4.4 Stellplätze**

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung für das nördlich angrenzende Grundstück ist die Errichtung einer mehrgeschossigen Parkgarage für betriebliche Zwecke. Die Erdgeschossenebene dieser Parkgarage ist für Kundenparkplätze vorgesehen. Die Obergeschosse, die über eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante eingebaute Spindelrampe und das Brückenbauwerk über die ehem. Bredtschneiderstraße erschlossen werden, nehmen hingegen Stellplätze für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge sowie Reparaturfahrzeuge auf.

Das Rampenbauwerk dient auch der Erschließung der Ausstellungsbereiche im geplanten Motorrad-Zentrum mit Fahrzeugen.

#### **II.4.5 Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Textliche Festsetzung Nr. 5:

*"Die Fläche ABCDEFGHQPOLMNA ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers der BAB 100 zu belasten. Weiterhin ist innerhalb dieser Fläche eine Fläche mit einer Breite von insgesamt mindestens 5,0 m mit einem Geh- und*

*Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten." (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).*

Die Fläche deckt sich weitgehend mit der bisherigen Verkehrsfläche der Bredtschneiderstraße zwischen Messedamm und Rognitzstraße, die künftig nicht mehr dem öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr zur Verfügung stehen wird. Die Straße ist mit den üblichen Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) vollständig ausgestattet. Da diese Verkehrsfläche dem Baugrundstück bzw. Sondergebiet zugeschlagen werden soll, dabei aber die bestehenden Leitungstrassen grundsätzlich erhalten bleiben sollen (selbst wenn Leitungen aus dem bisherigen nördlichen Gehwegbereich in den südlichen umverlegt werden können), ist eine Sicherung durch entsprechende Leitungsrechte erforderlich. Aus diesem Grunde wird eine Fläche ausgewiesen, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten ist. Die Leitungsrechte werden dann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch Baulasten oder Grundbucheintragungen gesichert.

Die Fläche soll in ihrer Gesamtheit weiterhin mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Straßenbaulastträgers der BAB 100 (Stadtring) belasten werden, um der Erreichbarkeit des Wartungsweges oberhalb der Autobahnböschung zu dienen.

Weiterhin wird innerhalb dieser Fläche eine mindestens 5,0 m breite Fläche, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, ausgewiesen, um die Erreichbarkeit u.a. des S-Bahnhofs aus dem Bereich Messedamm zu gewährleisten. Ein solches Wegerecht ist im Vorfeld der Planung wiederholt seitens der Anlieger angeregt worden.

Textliche Festsetzung Nr. 6

*"Die Fläche GFRSTUG ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers der BAB 100 zu belasten. Auf der Fläche sind Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig." (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).*

Die Böschungsbereiche der BAB 100 bzw. der Anschlussstelle Kaiserdamm Süd müssen bei Bedarf von der Böschungsoberkante aus für Wartungs-, Pflege- und Sicherungsarbeiten erreichbar sein. Eine Durchführung dieser Arbeiten von der Unterkante der Böschung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Aus diesem Grunde wird entlang des gesamten Verlaufs der Böschung an deren Oberkante eine 3,0 m breite Fläche zuzüglich einer Bewegungsfläche im nördlichen Anschluss an die bisherige

Bredtschneiderstraße ausgewiesen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Straßenbaulastträgers der Autobahn zu belasten ist. Diese Fläche ist im Norden an der öffentlichen Verkehrsfläche der Rognitzstraße und im Süden über die Rampe zum Untergeschoss des ICC an den Messedamm angebunden.

Textliche Festsetzung Nr. 7

*"Die Fläche HIKLOPQH ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten." (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).*

Innerhalb dieser Fläche verlaufen diverse Leitungen, die zu sichern sind. Eine Umverlegung im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung ist nicht zwingend erforderlich, da die Fläche lediglich mit leichten Bauteilen / Überdachungen überbaut werden soll.

#### **II.4.6 Immissionsschutz**

Textliche Festsetzung Nr. 8:

*"Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind."*

Diese Festsetzung wird entsprechend der Empfehlung der Allgemeinen Vorprüfung aufgenommen, da sich der Geltungsbereich innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung gem. FNP befindet. Sie dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

#### **II.4.7 Aufhebung bisheriger Festsetzungen und baurechtlicher Vorschriften**

Textliche Festsetzung Nr. 9

*"Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft."*

Der Bebauungsplan 4-3a hebt für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-102 auf, der Straßen- und Baufluchtlinien, Zu- und Ausfahrtverbote sowie Straßenland und öffentliche Parkplatzflächen festsetzt. Für die Teilfläche des Grundstücks Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf.) werden die Ausweisungen des BNP, der hier gemischte Baufläche der Baustufe IV/3 vorgesehen hat, geändert sowie die am 15.09.1913 förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie für die Bredtschneiderstraße aufgehoben.

## **II.5. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich im Wesentlichen als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Die Abgrenzung der dargestellten übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Messedamm und BAB 100 gegen die Bauflächen ist aufgrund der schematischen Darstellung der Straßenflächen nicht eindeutig möglich.

Die mit der Mischgebietsdarstellung im FNP implizierte Wohnnutzung kann aufgrund der Immissionsbelastung im Geltungsbereich nicht als primäres Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung angesehen werden. Insofern entspricht eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle der Intention des FNP. Abweichungen von der Darstellung des FNP ergeben sich durch die Festsetzung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus“.

Für die Sondergebietsfläche ist die Entwicklung aus dem FNP mit der Anwendung des Grundsatzes 1 gegeben, da die festgesetzte Sondergebietsfläche kleiner als 3 ha ist und der Charakter der dargestellten Baufläche in seiner Funktion, Wertigkeit sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleibt. Straßenverkehrsflächen, die der Erschließung des Gebietes dienen (zum Teil die Wendekurve der Rognitzstraße sowie der Messedamm) sind grundsätzlich aus den Darstellungen der Bauflächen im FNP entwickelbar.

## **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **III.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird (vgl. IV.9.), wird von der Umweltprüfung nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### III.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB auch für die Änderung eines Bebauungsplans.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inkl. Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Schadstoffe) etc.

Der Geltungsbereich wird, abgesehen von den Verkehrsflächen, gegenwärtig überwiegend als befestigte Stellplatzanlage genutzt, auf der sich ein gewisser Vegetationsbestand befindet. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich auf einen Teil der Fläche. Die unbebauten Flächen werden eine ähnliche Nutzung erhalten, wie sie gegenwärtig vorzufinden ist. Auch der reale Umfang der Begrünung wird sich nach der Neuordnung der Fläche unwesentlich ändern. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung von § 19 BauNVO bleiben 20 % der Fläche unversiegelt. Hier besteht die Möglichkeit, Gehölze und Bäume anzupflanzen, deren Umfang dem bisherigen entspricht.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Boden** sind negative Auswirkungen durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen zu erwarten. Weil eine bereits anthropogen stark beeinflusste Fläche beansprucht wird, ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich einzustufen.

Da die Empfindlichkeit des Grundwassers in diesem Bereich gering ist, sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Wasser** durch das Vorhaben ebenfalls sehr unwahrscheinlich. Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildung ist nicht erheblich.

Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima / Luft** zu rechnen. Es sind Einrichtungen geplant, die kaum Emissionen verursachen. Klimatische Auswirkungen

sind nicht als erheblich einzustufen, da der vorgesehene kleinere Baukörper den Luftaustausch und das Kleinklima wenig beeinflusst.

Es werden Vegetationsflächen überformt. Die Biotope sind jedoch klein und ohne besonderen Wert. Als erheblich sind dagegen die Baumverluste zu werten. Hierfür sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen vorzusehen. Unter Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** verbleiben.

Durch das Bauvorhaben wird ein Teil des Baumbestandes verloren gehen. Die Auswirkungen des relativ kleinen Baukörpers auf das **Landschaftsbild** sind jedoch im Verhältnis zu vorhandenen und geplanten Baustrukturen in der Umgebung, auch angesichts des Charakters der umgebenden Bebauung, unwesentlich.

Da sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmale befinden, sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine indirekte Beeinflussung in der Nähe vorhandener **Kultur- und Sachgüter** ist nicht als erheblich einzustufen, da auch das jetzige, ungeordnete Umfeld als störend zu bewerten ist.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Mensch** sind eine erhöhte Verkehrsfrequenz auf den umgebenden Straßen sowie Lärmbelastungen im Bereich der Stellplätze zu erwarten. Es ist jedoch im Verhältnis zur vorhandenen Verkehrsbelastung mit keiner erheblichen Zunahme der Beeinträchtigungen zu rechnen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Umwelt als nicht erheblich zu betrachten. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Bericht der Allgemeinen Vorprüfung der Umweltauswirkungen zu entnehmen.

### **III.3. Gender Mainstreaming**

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen.

Der wesentliche Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist der Bau eines Autohauses. Es ist davon auszugehen, dass diese Planung keine geschlechterspezifisch differenzierten Auswirkungen mit sich bringt.

### **III.4. Minderung von Lärm und Luftschadstoffen**

#### *Lärminderung*

Der Lärmaktionsplan Berlin erfasst u.a. die Lärmbelastung von Gebieten und Verkehrswegen und gibt Empfehlungen für konkrete Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung. Der Geltungsbereich liegt in einem sehr stark verlärmten Bereich umgeben von verkehrsintensiven Nutzungen.

In Hinblick auf Strategien und Konzepte zur Lärmvermeidung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung bestehen im Geltungsbereich planerische Spielräume zur Lärminderung. Diese wurden in der Planung in folgender Weise berücksichtigt:

- Die Neuansiedlung der Nutzung Autohaus ist ein Beitrag zur Innenentwicklung an gut erschlossenen Standorten. Sie nutzt die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln an diesem Standort und schafft somit die Voraussetzungen für eine vermehrt Nutzung des Umweltverbundes (Fahrrad, Fußgänger, ÖPNV) durch Kunden und Beschäftigte.
- Das Autohaus stellt mit seiner relativen Lärmrobustheit an diesem Standort trotz der hohen Belastung eine verträgliche, hochwertige und attraktive Nutzung dar.
- Durch die Gebäude- und Freiflächenkonzeption wurde die eigene Lärmerzeugung durch das Vorhaben weitestgehend reduziert.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung lediglich eines Teilbereichs des Vorhabens BMW-Niederlassung. Diese ist aber für die Standortentscheidung wesentlich gewesen. Die Bebauung des Gesamtgrundstückes schafft eine verbesserte Abschirmung der westlich angrenzenden Gebiete vom Lärm der Autobahn und des S-Bahnringes.

Die Aufgabe eines Abschnitts der Bredtschneiderstraße als öffentliche Straße ist Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Deren Auswirkungen auf die Lärmbelastung sind aber unwesentlich.

Weitere Möglichkeiten zur Lärminderung (Verkehrsorganisation, bauliche Veränderung an Fahrbahnen, Gehwegen etc, Betriebliches Mobilitätsmanagement, Park and Ride Strategien etc.) liegen nicht im Festsetzungsrahmen dieses Bebauungsplans.

#### *Vermeidung von Luftschadstoffen*

Der Luftreinhalte und Aktionsplan (LRP) schlägt neben der Einrichtung einer Umweltzone für Berlin als zentrale Maßnahme weitere Maßnahmen vor. Es handelt sich hierbei vor allem um verkehrsplanerische Maßnahmen im Hinblick auf einen emissionsärmeren Verkehrsablauf oder die Vermeidung von zusätzlicher Verkehrserzeugung. Verkehrslenkende Maßnahmen liegen außerhalb der unmittelbaren Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans. Das gleiche gilt für Maßnahmen zur Verringerung von Staubemissionen von Baustellen.

Die Lage des Autohauses an einem Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) schafft in diesem Zusammenhang aber eine günstigere Voraussetzung für die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln durch Kunden und Mitarbeiter und kommt somit den Zielsetzungen des LRP entgegen.

## **IV. Verfahren**

### **IV.1. Aufstellungsbeschluss**

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fasste am 6. Juni 2001 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 4-3a gem. § 6 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692). Dieser Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22. Juni 2001 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2735 bekannt gemacht.

Die Zuständigkeit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bezüglich der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens begründete sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung - § 9 AGBauGB -. Der Senatsbeschluss zur Festsetzung des Gebietes wurde am 27. Februar 2001 gefasst. Diesem wurde vom Abgeordnetenhaus am 5. April 2001 zugestimmt.



Da das Verfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurde und nicht bis zum 20.07.2006 abgeschlossen wurde, wird es gem. § 244 Abs. 1 BauGB nach den geänderten Vorschriften zu Ende geführt. Rechtsgrundlage ist damit das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### **IV.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Planungsziele einschließlich erläuternder Beschreibungen zum Bebauungsplan 4-3 wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer vom 02.07.2001 bis zum 03.08.2001 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Dienstgebäude Behrenstraße 42, Berlin-Mitte öffentlich ausgestellt. Am 11.07.2001 fand am gleichen Ort eine öffentliche Erörterungsveranstaltung statt. Ausstellung und Erörterungsveranstaltung waren ortsüblich durch Anzeigen im Amtsblatt vom 22.06.2001, durch Ankündigungen in der Presse und durch einen Flyer angekündigt worden.

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf 4-3 geht von einer sehr dichten Bebauung mit einem Hotelkomplex auf den beiden Parkplätzen P1 und P2 aus

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken beziehen sich überwiegend auf die damalige Planung eines Hotels bei einer sehr hohen baulichen Verdichtung. Sie haben für die nunmehr wesentlich geänderte Planung keine Relevanz. Hinweise, die weiterhin Gültigkeit haben (z.B. Hinweise auf vorhandene Leitungen etc.) werden in der aktuellen Planung berücksichtigt.

#### **IV.3. Erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.01.2002 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 4-3 mit Fristsetzung bis 28.02.2002 gebeten. Von 22 beteiligten Stellen haben 17 innerhalb der Frist eine Stellungnahme abgegeben, 3 die Frist überschritten und 3 Träger auf das Stellungnahmeersuchen nicht reagiert. Von einem Träger (Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf) liegen drei Stellungnahmen unterschiedlicher Abteilungen vor, von einem weiteren Träger (BEWAG) liegen zwei Stellungnahmen vor. 23 Stellungnahmen wurden ausgewertet.

Der im Jahr 2002 durchgeführten ersten Trägerbeteiligung lag eine zwischenzeitlich grundlegend überarbeitete Planung zu Grunde. Insofern sind die Stellungnahmen, die im Rahmen dieser Beteiligungsstufe eingebracht wurden, nur noch sehr bedingt auf die aktuelle Planung zu übertragen. Die Mehrzahl der seinerzeit vorgebrachten Bedenken und Hinweise bezogen sich auf die ursprünglich vorgesehene Nutzung (Hotel / Büro) und die damals vorgesehene sehr viel höhere bauliche Ausnutzung.

Von Relevanz für die aktuelle Planung sind folgende Hinweise und Anregungen:

- Einzelhandel: Bedenken wurden gegen die generelle Möglichkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich geäußert. Diese sind nach der aktuellen Festsetzung nicht mehr Gegenstand der Planung.
- Lärmschutz: Die ursprünglich geplante, sehr massive Bebauung hat die Gefahr der Schallreflexion zu Lasten der östlich der Autobahn gelegenen Wohnnutzung beinhaltet. Nach der aktuellen Planung mit ihrer deutlich reduzierten Baumasse kann eine solche Wirkung ausgeschlossen werden.
- Eingriff in Natur und Landschaft: Die weitgehende Überbauung der Fläche wurde als möglicherweise erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft angesehen. So war u. a. eine Überbauung eines Teils der Böschungen vorgesehen. Die jetzt planerisch vorbereitete Intervention ist in jeder Hinsicht weit weniger tiefgreifend und somit nicht als erheblich zu bewerten.
- Richtfunkstrecken: Die ursprünglich vorgesehene Bebauung mit bis zu 8 Vollgeschossen hätte negative Auswirkungen auf Richtfunkstrecken haben können. Dieses ist bei der jetzt vorgesehenen maximal 4-geschossigen Bebauung im Geltungsbereich nicht zu befürchten.

Weitere Hinweise bezogen sich auf vorhandene Leitungslagen und technische Anlagen. Die aktuelle Planung ist mit allen Leitungsträgern abgestimmt. Es bestehen in dieser Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

#### **IV.4. Änderungsbeschlüsse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-3 wurde am 24.09.2007 mit Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in die Bebauungsplanentwürfe 4-3a (nördlich der Anschlussstelle Kaiserdamm) und 4-3b (südlich der Anschlussstelle Kaiserdamm) geteilt und im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 am 26.10.2007 S. 2803 bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-3a wurde von der Straßenmitte der Bredtschneiderstraße bis zur nördlichen Straßenbegrenzung der Bredtschneiderstraße erweitert. Der Beschluss wurde durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 14.04.2008 gefasst und im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 am 02.05.2008 S. 1117 bekannt gemacht.

#### **IV.5. Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Aufgrund der wesentlichen Änderung der Planungsziele gegenüber der im Jahr 2001 der Öffentlichkeit präsentierten Planung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit den geänderten Planungszielen einschließlich erläuternder Beschreibungen erneut gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer vom 13.05.2008 bis einschließlich 13.06.2008 in der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Am Kölnischen Park 3, Berlin-Mitte öffentlich durchgeführt. Die Ausstellung erfolgte parallel mit einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (vgl. Punkt 6.).

Die Ausstellung war ortsüblich durch Anzeigen in der Tagespresse am 09.05.2008 angekündigt worden.

Insgesamt vier Bürger äußerten Bedenken gegen die Schließung der Bredtschneiderstraße für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr. Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz regte die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen an sowie die Festsetzung der Böschung der BAB 100 als Grünfläche. In der Abwägung wurde festgestellt, dass die Schließung der Bredtschneiderstraße zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Verkehrsabläufe sowohl für den Fahrzeugverkehr wie auch für Fußgänger führt.

#### **IV.6. Zweite und dritte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2008 erneut um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf mit Fristsetzung bis 10.06.2008 gebeten (Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Von 32 beteiligten Stellen haben 27 eine Stellungnahme abgegeben. Alle 27 Stellungnahmen wurden ausgewertet.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X F** forderte die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts verbunden mit dem Recht, Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

auszuführen, um die Zugänglichkeit zur Stützwand Rognitzstraße an der BAB 100 zu gewährleisten. Weiterhin regt sie eine Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen an, die von der A 100 sichtbar sind.

Das **Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf – Grünflächen und Tiefbauamt** wies auf verschiedene Anforderungen aus Sicht der verkehrlichen Erschließung hin und stellte fest, dass die aktuelle Objektplanung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Des Weiteren wurden verschiedene Ergänzungs- und Korrekturwünsche zu Ausführungen in der Begründung vorgebracht.

Die Abwägung ergab, dass aufgrund der eingereichten Stellungnahmen die Planung dahingehend überarbeitet wurde, dass die Abgrenzung des Sondergebietes zur Verkehrsfläche Rognitzstraße zu ändern war. Weiterhin wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die dem Träger der Straßenbaulast der Bundesautobahn eine hinreichende Zugänglichkeit zur Stützmauer an der BAB 100 zu Prüfungs- und Wartungszwecken sichert.

Die von diesen Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Juli 2008 erneut um eine Stellungnahme gebeten (dritte – eingeschränkte – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die vorgenommenen Änderungen wurden dabei bestätigt, es wurden keine weiteren festsetzungsrelevanten Änderungswünsche geäußert.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 2008 wurde der räumliche Geltungsbereich um die Flächen, die nicht neu beplant werden sollen (Teilflächen der planfestgestellten Bundesautobahn samt Böschungsflächen), eingeschränkt. Weiterhin wurde eine Teilfläche des Grundstücks Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf.) in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese Fläche wird für die Anlage eines Wendekreises der Rognitzstraße benötigt und muss somit als Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt werden.

#### **IV.7. Änderungsbeschluss**

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Beschluss vom 8. Mai 2009 den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-3a um die Flächen der Böschung zur BAB 100 verkleinert, weil hierfür keine Festsetzungen erforderlich waren, und gleichzeitig um eine Teilfläche des Grundstücks Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf.) erweitert. Der

Beschluss hierzu wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 am 05.06.2009 (S. 1290) bekannt gemacht.

#### **IV.8. Bekanntmachung des Beschlusses über die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB**

Zuvor wurde am 23. April 2009 durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der Beschluss gefasst, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchzuführen ist, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt. Der Beschluss hierzu wurde am 23.04.2009 gefasst. (ABI Nr. 4 vom 27.01.2012; S. 142)

##### *Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB*

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan 4-3a dient der Wiedernutzbarmachung einer vor 1945 gewerblich genutzten Fläche sowie der Nachverdichtung in einem städtebaulich exponierten Gebiet.

Im 0,9 ha großen Geltungsbereich des B-Plans 4-3a wird gemäß der ausgewiesenen Baugrenzen (Baukörperausweisung) eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 3.510 m<sup>2</sup> zuzüglich entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 von 2350 m<sup>2</sup> für die Anlage von Stellplätzen sowie befestigten Ausstellungs- und Betriebsflächen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt.

Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, die es erfordern würden, die zulässigen Grundflächen zur Ermittlung der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens mitzurechnen, so dass unter Umständen ein beschleunigtes Verfahren wegen der erreichten Gesamtgröße der Grundflächen nicht zulässig wäre, besteht nicht.

Ursprünglich war der Bebauungsplanentwurf 4-3a Teil des Bebauungsplanentwurfs 4-3, mit dem Ziel einer gemeinsamen baulichen Entwicklung der beiden Parkplätze P1 und P2 für einen Hotel- und Geschäftskomplex. Dieses Ziel wurde aufgegeben, insofern ist kein sachlicher Zusammenhang mehr zu erkennen. Es besteht aber weiterhin ein räumlicher Zusammenhang zwischen den beiden Bebauungsplänen 4-3a und 4-3b. Beide Bebauungspläne verfolgen ein gemeinsames städtebauliches Ziel, in dem die städtebaulichen Strukturen gestärkt werden sollen. Ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht nicht mehr, da das Verfahren für den Bebauungsplan 4-3b zur Zeit ruht. Darüber hinaus besteht ebenfalls kein enger zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen in der näheren Umgebung wie die Bebauungspläne VII-102, festgesetzt am 31.05.1962 (GVBl S. 539) und VII-100, festgesetzt am 06.09.1965 (GVBl. S. 1187). Für das Bauvorhaben der BMW auf dem Grundstück Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf.) ergibt sich das Planungsrecht durch die Ausweisungen des Baunutzungsplans. Hier wird kein Bebauungsplan aufgestellt.

Als Bemessungsgrundlage zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist insofern nur die zulässige Grundfläche der beiden Bebauungspläne 4-3a und 4-3b zu berücksichtigen. Im B-Plan 4-3b ist eine Grundfläche von maximal ca. 5.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit beträgt die Grundfläche beider Bebauungspläne zusammen 10.860 m<sup>2</sup> und bleibt damit unterhalb der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

#### *Erfordernis einer Umweltprüfung*

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8. UVPG ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-3a wird das Hauptgebäude eine Geschossfläche von 7.250 m<sup>2</sup> aufweisen, das optionale Erweiterungsgebäude eine Geschossfläche von 5.500 m<sup>2</sup>. Da der B-Plan keine Festsetzung zur Größenrelation der Nutzungsflächen innerhalb der Gebäude trifft, ist es möglich, dass ein großer Teil der zulässigen Geschossfläche von ca. 12.750 m<sup>2</sup> für Verkauf und Ausstellung (Kraftfahrzeuge / Kraftträder, Kraftfahrzeugteile und -zubehör) genutzt wird. Nach den Regelungen des UVPG sind im vorliegenden Fall im Übrigen auch die Verkaufsflächen des benachbarten

Bauvorhabens der BMW einzurechnen. Der Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> wird, auch auf das Gesamtvorhaben bezogen, deutlich überschritten. Hieraus ergibt sich das Erfordernis zu einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVP-Gesetz.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18. 8. UVPG ist beim Bau von Parkplätzen mit einer Fläche über 0,5 ha eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Da im Geltungsbereich des B-Plans 4-3a nur eine Fläche von maximal 2.350 m<sup>2</sup> für oberirdische Stellplätze zur Verfügung steht, wird der Grenzwert auch bei Mitbetrachtung des Grundstücks Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf.) nicht überschritten (dort nur Parkhäuser, keine oberirdischen Stellplätze).

Da die aufgrund der beabsichtigten Nutzung gem. Anlage 1 zum UVPG die im November 2008 durchgeführte und 2011 aktualisierte Allgemeine Vorprüfung ergeben hat, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, kann das Bebauungsplanverfahren 4-3a gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Die frühzeitige Unterrichtung sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden bereits vor dem Beschluss zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter, noch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans beeinträchtigt.

#### **IV.9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)**

Die Änderung der Projektplanung und die daraus resultierenden Änderungen an den Festsetzungen machten eine erneute, einschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese wurde im September 2011 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.09.2011 um Stellungnahme mit Fristsetzung bis 30.09.2011 gebeten. Gegenstand der Beteiligung waren lediglich die Planänderungen, die nach der vorangegangenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von 2008 erfolgt sind. Von 21 beteiligten Stellen haben 16 eine Stellungnahme abgegeben. Von einer Stelle (Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf / Tiefbauamt) liegen eine Stellungnahme sowie ergänzende Hinweise vor, die als gesonderte Stellungnahme aufgeführt werden. Alle 17 Stellungnahmen wurden ausgewertet.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gab es keine relevanten Äußerungen. Es wurden Ergänzungs- und Korrekturwünsche zu Ausführungen in der Begründung vorgebracht, die sich auf folgende Punkte bezogen:

- Nennung der Baudenkmale in der Umgebung
- Ziele der Landesplanung
- Aktualisierte Darstellung der Entwässerungssituation
- Anforderungen an die spätere Ausführung der zu ändernden bzw. neu zu erstellenden Verkehrsflächen.

Die angeregten ergänzenden Ausführungen wurden in die Begründung übernommen. Diese hatten keinen Einfluss auf die Festsetzungen.

#### **IV.10. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 06.02.2012 bis einschließlich 06.03.2012.

Es liegen insgesamt sieben schriftliche Stellungnahmen von Behörden bzw. Bürger/-innen vor. Die angebotene Einsichtnahme über das Internet wurde mit 1247 Zugriffen genutzt.

**Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IX D**, äußert sich zu Fragen der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes. Es wird angeregt, in der Begründung näher auf die Inhalte insb. des Lärmaktionsplans einzugehen. Die Begründung wurde daraufhin in diesem Punkt ergänzt.

Die **Netzgesellschaft Berlin** und **Vattenfall Europe Wärme AG** bekräftigen nochmals ihre bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentliche Belange vorgebrachten allgemeinen Hinweise. Auswirkungen auf die Planung oder die Begründung ergeben sich hieraus nicht. Die Hinweise wurden bereits in der Planung berücksichtigt.

Das **Tiefbauamt Charlottenburg – Wilmersdorf** bittet um verschiedene redaktionelle Korrekturen und Aktualisierungen in der Begründung (neue Grundstücksbezeichnungen, Stand der Grundstücksübertragungen im Rahmen der Planung). Es regt weiterhin an, die textliche Festsetzung Nr. 2 dahingehend zu ergänzen, dass auch das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit nicht durch die zulässige Errichtung einer baulichen Anlage



(Pfortnerhaus) berührt werden darf. Dieser Anregung wird durch eine entsprechende Änderung der Textliche Festsetzung Nr. 2 entsprochen.

Die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.** bittet um eine Konkretisierung der Aussagen zu Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume. Sie weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass zu fällende Bäume auf Höhlen und Niststätten untersucht werden müssen. Der Anregung wird bereits durch das vorgesehene Genehmigungsverfahren entsprochen. Die Fällgenehmigung erfolgt im Rahmen des Bauantrages. Umfang und Ort der Bauersatzpflanzungen wird in diesem Zusammenhang mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In diesem Zusammenhang ist auch festgelegt, dass die zu fällenden Bäume vorab durch eine fachkundige Person auf Höhlen und Niststätten zu untersuchen sind.

Weiterhin regt sie eine textliche Festsetzung zu Dach- und Fassadenbegrünung an. Angesichts der geringen Fläche der Gebäude und der zumindest teilweisen Nutzung als Parkhaus ist ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung nicht zu begründen.

Ein Bürger äußerte Bedenken gegen die architektonische Ausgestaltung des Gebäudes. Diese ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ein weiterer Bürger regt an, den Gehweg an der Rognitzstraße zu verbreitern. Dieser liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist auch nicht Gegenstand des Erschließungsvertrages.

#### **IV.11. Erneute eingeschränkte Beteiligung**

Aufgrund der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 als Ergebnis der Öffentlichen Auslegung wurde im März 2012 eine eingeschränkte erneute Beteiligung des Grundstückseigentümers und des Bezirksamtes Charlottenburg – Wilmersdorf durchgeführt. Gegenstand dieser Beteiligung war lediglich die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 sowie die redaktionellen Änderungen, die sich aus der betreffenden Stellungnahme des Tiefbauamtes Charlottenburg – Wilmersdorf ergeben haben.

#### **IV.12. Redaktionelle Planänderung**

Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens musste der Entwurf in folgenden Details verändert werden:

- Hinzufügung von „und II.“ im Bereich des Luftgeschosses, da das Luftgeschoss über das I. und II. Vollgeschoss, ersichtlich aus der Nebenzeichnung 1: und der Begründung, verläuft.

Diese Änderung ist formalrechtlich begründet und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Insofern bedarf es eines Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch nicht.

#### **IV. 13. Abgeordnetenhauszustimmung**

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans vom 2. Februar 2012 am 30. August 2012 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Nach Festsetzung des Bebauungsplans ist der Ausschuss für Bauen und Wohnen über den Stand zu informieren.

## **B. Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (Bau-NVO) 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 Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

## **C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:**

Keine.

## **D. Gesamtkosten:**

wie zu C.

## **E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:**

Keine

## **F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:**

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Soweit zum gegenwärtigen Zeitpunkt erkennbar, sind durch das Land Berlin keine Kosten zu tragen, die aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultieren. Maßnahmen im öffentlichen Raum, die durch das geplante Projekt notwendig werden (Straßenumbaumaßnahmen, Leitungsumverlegungen usw.), sind über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die für die Anlage der neuen Wendeanlage Rognitzstraße benötigte Teilfläche des Grundstücks Kaiserdamm 90, 94, Kaiserdamm (U-Bhf.) (früher: "Messedamm 1 / Bredtschneiderstraße 1/3") wird vom Land Berlin erworben. Andererseits verkauft das Land Berlin die im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzte Fläche des Flurstücks 470 an BMW. Ein direkter Tausch der beiden Flächen ist nicht möglich. Das Wertermittlungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Die Einnahmen aus dem Verkauf öffentlicher Flächen in Höhe von 3,7 Mio € fließen in den Landeshaushalt Berlins.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

#### **G. Flächenmäßige Auswirkungen:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca.2,7 ha.

#### **H. Auswirkungen auf die Umwelt:**

Siehe Ausführungen zu III. - Auswirkungen des Bebauungsplans - .

Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Berlin, den 28. September 2012

Michael M ü l l e r

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt