

Der Senat von Berlin
BauWohnV II E 2 Bö-6142/VII-52-1
Telefon: bei Durchwahl 9012-48 02
intern (912) 48 02

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-52-1
im Bezirk Charlottenburg

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

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-52-1
im Bezirk Charlottenburg

Vom 11. Januar 2000

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen 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.

A. Begründung:

- I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans VII-52-1 war die Absicht der Eigentümerin (Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH - DEGEWO -) auf ihrem Grundstück

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-52-1 vom 10. November 1992, mit Deckblättern vom 1. Juli 1993 und 10. Mai 1994, für die Grundstücke Otto-Suhr-Allee 30 und Cauerstraße 1 - 6 im Bezirk Charlottenburg, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-52 im Bezirk Charlottenburg vom 17. Oktober 1960 (GVBl. S. 1083) festgesetzten Bebauungsplan und den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-A im Bezirk Charlottenburg vom 9. Juli 1971 (GVBl. 1231) auf die Baunutzungsverordnung 1968 umgestellten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauen, Wohnen, Verkehr und Umwelt, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauen, Wohnen, Verkehr und Umwelt, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

Otto-Suhr-Allee 30 (seinerzeit Otto-Suhr-Allee 30/34) ein mehrgeschossiges Bürogebäude sowie auf den Grundstücken Cauerstraße 5 - 6 ein siebengeschossiges Wohngebäude und eine Tiefgarage zu errichten.

Erforderlichkeit

Die Errichtung derartiger Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des durch Verordnung vom 17. Oktober 1960 (GVBl. S. 1083) festgesetzten Bebauungsplans VII-52, der als Festsetzungen die Straßenverkehrsflächen mit östlicher Straßenbegrenzungslinie für die Verbreiterung der Cauerstraße, mit nördlicher Straßenbegrenzungslinie der Otto-Suhr-Allee und südlicher Straßenbegrenzungslinie der Fraunhoferstraße sowie die Wohn- und Kerngebietsnutzung enthält. Der Bezirk war aus städtebaulichen Gründen an den Bauvorhaben interessiert, um mit ihnen die im städttebaulichen Entwicklungskonzept für das Gelände nordwestlich des Ernst-Reuter-Platzes zwischen dem Landwehrkanal und Cauerstraße aufgezeigten städtebaulichen Mängel - wie fehlende Raumkanten an der Otto-Suhr-Allee und Fraunhoferstraße, hohe Immissionsbelastungen der Blockinnenbereiche infolge des hohen Straßenverkehrs der Otto-Suhr-Allee und der Cauerstraße, teilweise unterausgenutzte Baugrundstücke und hohe Versiegelung der Blockinnenbereiche durch die Anlage von Stellplätzen - zu beseitigen.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage eines Gutachtens zum städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Bereich nordwestlich des Ernst-Reuter-Platzes, der Bereichsentwicklungsplanung und des Flächennutzungsplans von Berlin in der Fassung vom 8. April 1984 (ABl. 1988 Seite 917) unter Einbeziehung einer städtebaulich verträglichen Arrondierung unterausgenutzter Baugrundstücke eine vertiefende städtebauliche Voruntersuchung für die Einordnung eines Verwaltungsgebäudes durchgeführt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass für eine weitere Bebauung des Planbereichs bei gleichzeitiger Umsetzung des städtebaulichen Konzepts die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich sei, um mit ihm die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung des Planbereichs und für die Beseitigung der bereits erwähnten städtebaulichen Mängel zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordwestlich des Ernst-Reuter-Platzes und erfasst die Grundstücke Otto-Suhr-Allee 30 und die östlich der Cauerstraße gelegenen Grundstücke Nr. 1 - 6.

Seine Abgrenzung resultiert aus den Ergebnissen des Gutachtens zum städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Bereich nördlich des Ernst-Reuter-Platzes und den vertiefenden städtebaulichen Voruntersuchungen zur Einordnung eines Verwaltungsgebäudes. Danach stellt dieser Planbereich eine Übergangszone zwischen der östlich

des Geltungsbereichs durch Kern- und Sondergebietsnutzungen geprägten Bebauung um den Ernst-Reuter-Platz und der von Wohnnutzungen bestimmten Bebauung westlich der Cauerstraße und nördlich der Fraunhoferstraße dar. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs ist die Otto-Suhr-Allee, die eine deutliche Zäsur bildet. Maßgeblich für die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches waren die geplanten Bauvorhaben zur Verbesserung des Stadtbildes und die Reduzierung der von der Otto-Suhr-Allee ausgehenden Lärmemissionen, die auf den Blockinnenbereich als Immissionen wirken, sowie die beabsichtigte Realisierung zusätzlicher Wohnbebauung. Um für diese städtebaulich wie wohnungspolitisch wünschenswerten Bauvorhaben möglichst schnell die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, bleibt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die vom aktuellen Veränderungsdruck belasteten Baugrundstücke beschränkt.

Abgrenzung
argumente

Im Plangebiet überwiegt die Wohnfunktion. Die Wohnstruktur an der Cauerstraße wird von einer heterogenen Wohnbebauung aus den sechziger Jahren bestimmt, die dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes nach Baunutzungsverordnung - BauNVO - entspricht.

Die nicht überbauten rückwärtigen Flächen der Grundstücke Cauerstraße 3 - 6 sind z. T. durch Stellplätze bis zu 70 % versiegelt. Eine Ausnahme bildet der Innenhof des Grundstücks Cauerstraße 1 - 1 B mit schützenswertem Baumbestand. Infolge fehlender Raumkanten - offener Blockrand Cauerstraße Kreuzung Otto-Suhr-Allee - fehlte dem Innenhof die geeignete Aufenthaltsqualität, die es zu schaffen galt.

Mit Ausnahme der Bebauung auf dem Grundstück Cauerstraße 4, das die einheitliche straßenseitige Bauflucht unterbricht und deshalb als Fremdkörper im Stadtbild wirkt, verfügen alle übrigen Wohngrundstücke über Vorgärten.

Die Bebauungsdichte der Wohngrundstücke entspricht mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 der typischen Zeilenbebauung der sechziger Jahre und ermöglicht gleichwohl für das Grundstück Cauerstraße 6 Ecke Fraunhoferstraße die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung.

Der gewerblich durch Läden genutzte Teil des Plangebietes betraf zum Zeitpunkt der genannten Untersuchung das Grundstück Otto-Suhr-Allee 30, die mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut und damit erheblich unterausgenutzt waren.

Die Bebauungsstruktur selbst wirkt im Vergleich zur übrigen Bebauung an der Otto-Suhr-Allee als Fremdkörper. Aufgrund fehlender Raumkanten im nördlichen Bereich wirkt die Kreuzung Cauerstraße/ Otto-Suhr-Allee als nicht ausgeprägt.

Die straßenverkehrsmäßige Erschließung des Planbereichs ist durch die Otto-Suhr-Allee, Cauerstraße und Fraunhoferstraße gegeben. Auf ihnen verlaufen mehrere Buslinien, so dass auch der öffentliche Personennahverkehr gewährleistet ist. Darüber hinaus befindet sich der U-Bahnhof Ernst-Reuter-Platz in fußläufiger Entfernung.

Eigentümerin der Baugrundstücke ist die Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH (DEGEWO) und Eigentümer der angrenzenden Straßen das Land Berlin.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sind die Grundstücke als Altlastenverdachtsfläche nicht enthalten, so dass sich Erkundungen während des Bebauungsplanverfahrens erübrigten.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 30.03.1999 (ABl. S. 2237), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-52-1 als Wohnbaufläche W 1 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) von über 1,5 dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Das Plangebiet ist der westliche Bereich des Baublocks 97, das im wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-52, der am 17. Oktober 1960 als Rechtsverordnung festgesetzt wurde, entspricht.

Der Bebauungsplan VII-52 wurde für die geplante Verbreiterung der Cauerstraße und die Otto-Suhr-Allee sowie für die Realisierung der Wohn- und Kerngebietsnutzung aus den sechziger Jahren aufgestellt.

Für die Grundstücke Cauerstraße 1 - 6 setzt der Bebauungsplan VII-52 als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gem. § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 28. November 1958 (BauO Bln 58) und als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächen der baulichen Anlagen mit der Zahl der höchstzulässigen

altes
Planrecht

Vollgeschosse fest. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,3 und unter Einbeziehung der Flächen für die Stellplätze von etwa 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 2,0.

Die privaten Grünflächen können laut Planergänzungsbestimmungen zum Teil als Wageneinstellplätze und für Garagenbauten für den Eigenbedarf genutzt werden. Für das Grundstück Otto-Suhr-Allee 30 setzt der Bebauungsplan VII-52 als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gem. § 7 Nr. 12 BauO Bln 58 und als Maß der baulichen Nutzung die Grundfläche der baulichen Anlage mit einem höchstzulässigen Vollgeschoss fest (Baukörperausweisung). Die Baukörperausweisung führt zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,43 und zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 0,43.

Der Bebauungsplan setzt für die Verbreiterung der Cauerstraße die östliche Straßenbegrenzungslinie, für die Otto-Suhr-Allee die nördliche Straßenbegrenzungslinie neu und für die Fraunhoferstraße die südliche Straßenbegrenzungslinie fest und hebt damit die förmlich festgelegten Straßen- und Baufluchtlinien der Cauerstraße und Fraunhoferstraße vom 06.04.1887 und die förmlich festgelegte Straßenfluchtlinie der Otto-Suhr-Allee vom 21.10.1903 auf.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) von 1982 für Charlottenburg 1 weist für den Block 97 an der Fraunhoferstraße eine ergänzende Wohnbebauung aus. Diese ist auch im Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung von 1998 enthalten.

Das Landschaftsprogramm für Berlin vom 23. Juni 1994 (ABl. 1994 S. 2331) sieht als Entwicklungsziele und Maßnahmen

- im Teilprogramm - Erholung und Freiraumnutzung - für die Grundstücke im Planbereich "Bebaute Bereiche Typ II" die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum vor,
- im Teilprogramm - Biotop-/Artenschutz und Landschaftsbild - für die Grundstücke im Planbereich "Städtisch geprägte Räume" den Erhalt von Freiflächen, die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen und die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung sowie den Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume und die Wiederherstellung von Vorgärten vor,

- im Teilprogramm - Naturhaushalt/Umweltschutz - für die Grundstücke im Planbereich "Siedlungsgebiet" die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen und die Förderung emissionsärmer Heizsysteme vor.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans VII-52-1 ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der vorhandenen Bebauung bei gleichzeitiger Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen einer Neuordnung zu schaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs zu sichern, die eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt und ein verbessertes Orts- und Landschaftsbild zu schaffen.

Die Planungsziele, die durch den Bebauungsplan VII-52-1 umgesetzt werden, können wie folgt zusammengefasst werden:

- Es sollen mit dem Bebauungsplan VII-52-1 die Voraussetzungen geschaffen werden, um den in der Bereichsentwicklungsplanung ausgewiesenen Wohnungsbau entlang der Fraunhoferstraße und die Realisierung des dringend benötigten Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück Otto-Suhr-Allee 30 zu ermöglichen. Damit wird dem Grundsatz entsprochen, mit dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Die Bebauung entlang der Fraunhoferstraße und entlang der Otto-Suhr-Allee führt zur Schließung der derzeit fehlenden Blockrandkanten und trägt damit zur Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zur Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Durch die Schließung der Blockränder werden die vom Straßenverkehr ausgehenden Lärm- und Abgasemissionen, die in den Blockinnenbereichen als Immissionen wirken, erheblich gemildert und dadurch die Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie die Aufenthaltsqualität verbessert.
- Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets und seiner überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Fraunhoferstraße bei gleichzeitiger Festsetzung eines dementsprechenden Maßes der baulichen Nutzung und Erweiterung des Kerngebietes und seiner überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Otto-Suhr-Allee.

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs:

Durch die vorgesehene Verlagerung der ebenerdigen Stellplätze in eine Tiefgarage soll der Entsiegelung von Flächen und damit den Zielen des Landschaftsprogramms Rechnung getragen und bewirkt werden, dass die Innenhofbereiche durch die von den Kraftfahrzeugen ausgehenden Lärm- und Abgasemissionen nicht beeinträchtigt werden. Durch die geplante Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage entsteht eine verkehrsfreie zusammenhängende Fläche, die einer Begrünung zugeführt werden kann, was zur Verbesserung des Wohnumfeldes und damit zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität des Planbereichs führt. Den Zielen des Landschaftsprogramms wird damit Rechnung getragen.

- Reduzierung der Straßenverkehrsfläche für die Verbreiterung der Cauerstraße:

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-52 soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-52-1 die Verkehrsfläche für die Cauerstraße von bisher 34,0 m Breite auf 24,0 m Breite reduziert werden, so dass die aus einer späteren Verbreiterung der vorhandenen Cauerstraße nach Osten resultierenden Eingriffe in die privaten Grundstücksflächen der Grundstücke Cauerstraße 1 - 6 auf ein unabdingbar erforderliches Maß beschränkt werden. Dies ist möglich, weil die Cauerstraße als Bestandteil im Straßenzug Leibniz-, Cauer-, Dove-, Helmholtz- und Beusselstraße bisher als übergeordnete Hauptverkehrsstraße fungierte und nunmehr in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin nur noch eine übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II darstellt. Die für die Straßenverbreiterung entbehrlichen Flächen können somit als Vorgarten erhalten und gärtnerisch gestaltet werden und tragen zur Verbesserung des Straßen- und Stadtbildes sowie zur Verbesserung der Eingangssituation des allgemeinen Wohngebietes bei. Den Zielen des Landschaftsprogramms wird damit auch entsprochen.

- Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gegen den von der Otto-Suhr-Allee und Cauerstraße ausgehenden Verkehrslärm waren entlang der Baugrundstücke dieser Straßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs bauliche Vorkehrungen

durch den Einbau von Schallschutzfenstern zu treffen, wengleich durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Berliner Lärmkarte eine gleichwertige materielle Regelung vorliegt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin fasste am 22. November 1988 den Be-
schluss über die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur
Ausführung des Baugesetzbuchs.

Der Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin wurde gemäß § 2 Abs. 1
des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1989 S. 2280 bekanntgemacht.

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 17. November 1989 bis 19. Dezember 1989 statt. Es wurde der Entwurf zum Bebauungsplan mit der dazugehörigen Begründung ausgelegt. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan von 29 Bürgern eingesehen, von denen 9 Bürger sich äußerten. Zudem gingen 3 Schreiben, zwei davon mit jeweils 9 und 87 Unterschriften, ein. Bei den Eingebenden handelte es sich, bis auf einen, ausschließlich um Mieter der Wohngebäude des Planbereichs.

Im wesentlichen wurde vorgebracht:

- 1.1 14 Einwender in einem gemeinsamen Schreiben und 5 Einwender, die ihre Meinung in den ausliegenden Listen niederlegten, äußerten ihre Bedenken zur teilweisen Umnutzung des Grundstückes Cauerstraße 1 und Umnutzung des Grundstückes Otto-Suhr-Allee 30 von einem Wohngebiet zum Kerngebiet. Sie sprechen sich für die Erhaltung und Sicherung der Wohnnutzung aus.

Hierzu wird ausgeführt:

Das Grundstück Otto-Suhr-Allee 30 ist bereits im Bebauungsplan VII-52 als Kerngebiet festgesetzt. Das Kerngebiet wird nur soweit erweitert, dass ein eigen-

ständig wirtschaftlich bebaubares Grundstück an der Otto-Suhr-Allee entstehen kann. Dies hat auch zur Folge, dass die fünf südlich gelegenen Wohnungen des Wohngebäudes auf dem Grundstück Cauerstraße 1 zu einem Kerngebiet entwickelt werden, in dem aber in den baulichen Anlagen Wohnungen oberhalb der I. Vollgeschosse weiterhin allgemein zulässig sind. Darüber hinaus genießen die vorhandenen Wohnungen solange Bestandsschutz, bis vom Eigentümer eine den geplanten Festsetzungen entsprechende Nutzungsänderung zugunsten der künftigen Kerngebietsausweisung erfolgt. Trotz Würdigung der Sachlage, dass Wohnungen grundsätzlich ein hohes Schutzgut darstellen, das nicht ohne Grund angetastet werden darf, ist eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet für das Grundstück Otto-Suhr-Allee 30 und teilweise für das Grundstück Cauerstraße 1 wegen der vom Verkehrsknoten Otto-Suhr-Allee/Cauerstraße ausgehenden Lärm- und Abgasemissionen, die auf dem Blockinnenbereich der zuvor genannten Grundstücke als Immissionen wirken, nicht zweckmäßig. Demzufolge wird der Kerngebietsnutzung der Vorrang eingeräumt und somit beibehalten. Darüber hinaus gewährleistet die Kerngebietsnutzung in Form eines mehrgeschossigen Verwaltungsgebäudes einen Lärm- und Abgasschutz für den Innenhofbereich des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes und trägt damit zur Verbesserung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei. Eine Kerngebietsnutzung ist städtebaulich auch deshalb gerechtfertigt, weil sie eine Fortführung der um den Ernst-Reuter-Platz geprägten Kern- und Sondergebietsnutzung darstellt und als Planungsziel die vorhandene nutzungsstrukturelle Gegebenheit gesichert werden soll.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

1.2 87 Einwender in einem gemeinsamen Schreiben

- a) äußerten sich gegen eine weitere Verdichtung des Planbereichs durch Bauvorhaben. Sie befürchteten, dass durch zusätzliche Bauvorhaben, insbesondere durch die Errichtung der Tiefgarage im nördlichen Planbereich, die zur Minderung für die bereits sehr hohe bis zu VIII Geschossen vorhandene Wohnbebauung und zur Minderung der störenden Wirkung der Altbausubstanz auf dem Grundstück Cauerstraße 4 zur Verbesserung der Wohnqualität geschaffenen Frei- und Grünflächen zerstört oder beeinträchtigt werden. Sie vertreten die Ansicht, dass der erforderliche Wohnbedarf in anderen Bezirken, wo noch nicht so dicht und hoch gebaut wurde, realisiert werden sollte.

Hierzu wird ausgeführt:

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke entspricht mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 der in Berlin allgemein typischen Zeilenbebauung der sechziger Jahre. In dieser Form wurde auch in allen anderen Bezirken der Stadt gebaut, so dass auch dort überwiegend keine anderen Gegebenheiten vorzufinden sind.

Durch eine Neuordnung der Nutzungen auf den Grundstücken, was mit dem Bebauungsplan erreicht werden soll, ergeben sich - ohne nachteilige Auswirkungen auf die derzeitigen Wohnumfeldbedingungen - für das Grundstück Cauerstraße 6/ Fraunhoferstraße Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung. Die städtebaulich verträgliche, wohnungspolitisch wünschenswerte und den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung entsprechende zusätzliche Wohnbebauung wird ausgeglichen durch die Reduzierung der Verkehrsfläche, die für die künftige Verbreiterung der Cauerstraße im Bebauungsplan VII-52 festgesetzt ist und durch die vorgesehene Verlagerung der vorhandenen ebenerdigen Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Wohngebietes in eine künftige Tiefgarage. Die dadurch freiwerdenden Grundstücksflächen können dann in die Freiraumgestaltung und -nutzung mit einbezogen werden und tragen damit zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Derzeitig sind die rückwärtigen Grundstücksflächen für eine Freizeitnutzung der Mieter ungeeignet, weil sie als Stellplätze genutzt werden und demzufolge bis zu 70 % versiegelt sind. Durch die Fahrbewegungen der Fahrzeuge mit den damit verbundenen Lärm- und Abgasemissionen wird die Wohnqualität des Gebietes sowie die Aufenthaltsqualität auf den Flächen erheblich gemindert. Infolge einer Verlagerung der ebenerdigen Stellplätze in die Tiefgarage und durch die Schließung des Bereichs entlang der Fraunhoferstraße mit einem mehrgeschossigen Baukörper entsteht eine ruhige verkehrsfreie zusammenhängende Fläche, die eine entsprechende Grünflächengestaltung ermöglicht und somit gegenüber der derzeitigen Gegebenheit erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität beiträgt. Darüber hinaus kann - wie bereits zuvor erwähnt - ein Teil der für die beabsichtigte Verbreiterung der Cauerstraße festgesetzten Verkehrsfläche in die Grünflächengestaltung des Planbereichs mit einbezogen werden. Die dadurch mögliche Gestaltung des Vorgartenbereichs trägt ebenfalls zur Verschönerung des Stadtbildes, des Eingangsbereichs und des gesamten Wohnumfeldes bei. Eine Beseitigung von

Teilen der Altbausubstanz auf dem Grundstück Cauerstraße 4, die sowohl das Wohnumfeld als auch das Stadtbild beeinträchtigen, ist derzeit nicht beabsichtigt - aus städtebaulichen Gründen jedoch wünschenswert. Auf Grund der Entschärfung auf dem Wohnungsmarkt ist der Wegfall von Wohnraum durch Mieter auch hinnehmbar. Nach dem bestehenden als auch nach dem künftigen Planungsrecht sind sie nicht mehr zulässig und genießen aber derzeit Bestandschutz.

Durch eine Neuordnung der Nutzungen und damit möglichen Verdichtung des Wohngebietes ist keine Verschlechterung des Wohnumfeldes erkennbar.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

- b) 87 Einwender des o. g. gemeinsamen Schreibens wenden sich gegen den Abbruch der eingeschossigen Ladenzeile auf dem Grundstück Otto-Suhr-Allee 30, da diese zur Nahversorgung der Bewohner beiträgt und gegen die Errichtung des VII-geschossigen Verwaltungsgebäudes, weil dadurch ein Teil des angrenzenden Wohngebäudes Cauerstraße mit einbezogen wird. Sie befürchten, dass durch die Neubebauung ein Teil der jahrzehnte alten Begrünung zerstört wird, eine Hinterhofsituation entsteht, die zur Verschattung der angrenzenden Wohngebäude und damit zur Verschlechterung der Wohnqualität führt.

Hierzu wird ausgeführt:

Die im Kerngebiet bisher vorhanden gewesenen gewerblichen Nutzungen durch ein Antiquariat und Blumengeschäft sind planungsrechtlich weiterhin generell zulässig. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-52-1 könnten auch bereits aufgrund des bestehenden Planungsrechts andere im Kerngebiet zulässige Nutzungen nach Kündigung der Pachtverträge an ihre Stelle treten. Eine städtebauliche Notwendigkeit, den Grundstückseigentümer über eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Errichtung von Läden zu verpflichten, besteht allerdings nicht. Durch die Nähe des Planbereichs zu den vorhandenen Einrichtungen an der Otto-Suhr-Allee dürfte die Nahversorgung des Wohngebietes gewährleistet sein, auch wenn im Planbereich selbst keine Läden eingerichtet werden sollten.

Die vorhandene eingeschossige Bebauung mit einem derart geringen Maß der baulichen Nutzung in einem Kerngebiet war zwar in den sechziger Jahren

tragfähig, ist aber derzeit in einem gut erschlossenen Innenstadtgebiet wegen des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grund und Bodens und unter Beachtung des Grundsatzes nach § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, nicht mehr zu vertreten. Letztendlich dient die künftige mehrgeschossige Bebauung an der Otto-Suhr-Allee auch als Immissionsschutz für den Innenhofbereich des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes, der durch die bisherige eingeschossige Bebauung nicht gegeben war und dient darüber hinaus zur Erreichung des Planungsziels der Schließung der bisher offenen Blockrandkante, was zur Verschönerung und Verbesserung des Planbereichs sowie des gesamten Stadtbildes städtebaulich notwendig ist.

Die erforderlichen Abstandflächen zu der angrenzenden Wohnbebauung werden eingehalten. Eine Verschattung ist daher nicht gegeben. Die Forderung nach § 6 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin, dass die Abstandflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, wird zwar nicht erfüllt, was im vorliegenden Fall aber hinnehmbar ist, weil die Grundstücke des Kerngebietes sowie des allgemeinen Wohngebietes einem Eigentümer gehören. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes wird zusätzlich der vorhandene Baumbestand auf der Fläche zwischen der Kerngebiets- und Wohngebietsbebauung durch eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert, dass die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.

Aufgrund der künftigen Festsetzungen ist keine Verschlechterung der Wohnqualität erkennbar. Es entsteht ein lärm- und abgasgeschützter Innenhofbereich des Wohngebietes mit entsprechend gesicherten und begrüntem nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wodurch sich die Wohn- und Aufenthaltsqualität wesentlich erhöht.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden (siehe auch Ausführungen zu 1.2 a).

- c) 87 Einwender des bereits o. a. Schreibens äußerten Bedenken zur Reduzierung der bereits festgesetzten Verkehrsfläche für die Verbreiterung der Cauersstraße, weil diese bereits derzeit auf Grund der hohen Verkehrsbelegung in den Hauptverkehrszeiten Rückstauerscheinungen aufweist.

Hierzu wird ausgeführt:

Die im Bebauungsplan VII-52 festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit festgesetzter Straßenbegrenzungslinie für die Verbreiterung der Cauerstraße basierte seinerzeit auf einer Verkehrsentwicklungsplanung, in der der Straßenzug Leibniz-, Cauer-, Dove-, Helmholtz- und Beusselstraße im Straßennetz als übergeordnete Hauptstraße fungieren sollte. Ihre Ausbaubreite von 34,0 m ergab sich aus der prognostizierten Verkehrsbelegung.

In der nunmehr vorliegenden Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin ist die Cauerstraße mit den zuvor genannten Straßen im übergeordneten Straßennetz nur noch als Straßenverbindung - Stufe II - ausgewiesen. In Anbetracht dieser Funktion ist für die Cauerstraße in Anlehnung an die vorhandenen Straßenbreiten der o. g. Straßen nur noch eine Straßenbreite von 24,0 m notwendig, die zur Komplettierung der Straßenbestandteile, insbesondere der Anlage von Radwegen, dienen soll.

Die Anforderungen, die sich aus verkehrsplanerischer Sicht ergeben, werden damit erfüllt. Ein Stau von Fahrzeugen in den Hauptverkehrszeiten wird sich nicht vermeiden lassen und kann letztendlich nur durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen gemindert werden, die der Straßenverkehrsbehörde unter Verkehrsaspekten vorbehalten bleibt und nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

Die nunmehr für die Verbreiterung der Cauerstraße nicht mehr benötigte Fläche in einer Breite von 10,0 m kann entsprechend den Zielen des Landschaftsprogramms in der Fassung vom 23. Juni 1994 als Vorgarten gestaltet werden und trägt damit zur Erhöhung der Attraktivität des Planbereichs, insbesondere zur Verbesserung der Eingangssituation des Wohn- und Kerngebiets bei.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

- 1.3 Ein Einwender erhob Bedenken gegen die ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Kerngebiet und forderte die Erhöhung dieser auf 0,8. Er begründete, dass sich mit diesem festgelegten geringen Maß der baulichen Nutzung kein wirtschaftlich funktionell gestaltetes Verwaltungsgebäude errichten ließe und eine erhebliche städtebauliche und architektonische Einschränkung mit sich bringen würde.

Hierzu wird ausgeführt:

Nach den städtebaulichen und architektonischen Voruntersuchungen wäre die Errichtung eines sechsgeschossigen Verwaltungsgebäudes in geschlossener Bauweise auf dem ca. 1300 m² großen Grundstück möglich. Um dieses städtebaulich und nutzungsstrukturell wünschenswerte Bauvorhaben zu realisieren, das zusätzlich als Schallschutzriegel für den Innenhofbereich des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes eine wichtige Funktion übernimmt und um auch das Planungsziel, die Schließung der Blockrandkante an der Otto-Suhr-Allee zur Verbesserung des Stadtbildes zu erreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,8 erhöht. Eine Grundflächenzahl von 0,8 hält die Maßvorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ein und ist städtebaulich erforderlich.

Den Bedenken wurde gefolgt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist in das weitere Verfahren eingeflossen, die erforderlichen Änderungen der Planung wurden veranlasst. So wurde für das Kerngebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,8 erhöht und die bisherige flächenmäßige Ausweisung auf Baukörperausweisung umgestellt, um mit dieser Fixierung eine möglichst zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksfläche zu erhalten und unter Beachtung der angrenzenden Bebauung eine optimale städtebauliche Einordnung des Baukörpers zu erreichen.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt. In der Zeit vom 22. Juni 1992 bis 10. August 1992 wurde den Trägern Gelegenheit gegeben, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern. Zur Einsicht wurde ihnen der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20. März 1992 übergeben.

Sie äußerten sich wie folgt:

2.1 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie

2.1.1 Die Otto-Suhr-Allee sowie die Cauerstraße sind hochbelastete Verkehrsstrassen

mit einem Lärmpegel von 71 bis 75 dB (A). Um die erforderlichen Immissionschutzmaßnahmen in diesem Bereich zu sichern, ist folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen:

"Entlang der Otto-Suhr-Allee und der Cauerstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{wres} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen."

Der Anregung wurde gefolgt und als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Nach Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung Berlin (BauO Bln) ab 1. November 1997) und der Berliner Lärmkarte ist nunmehr eine neue materielle Regelung gegeben. Aus Gründen der Vereinfachung wird auf die Regelung der in Rede stehenden textlichen Festsetzung nicht verzichtet - für den Eigentümer ist diese "Doppelregelung" gleichwohl unschädlich.

2.1.2 Es wurde gefordert, dass die Erdschicht über der Tiefgarage 0,80 m betragen muss, um entsprechende Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Der Anregung wurde gefolgt, indem die Erdschicht über der Tiefgarage von mindestens 0,80 m als textliche Festsetzung bestimmt wird.

2.1.3 Es wurde angeregt, zu prüfen, inwieweit eine Dachbegrünung festgesetzt werden kann.

Der Anregung wurde gefolgt. Eine Dachbegrünung ist auch städtebaulich gerechtfertigt, weil mit ihr ein Ausgleich für die aus städtebaulichen Gründen erforderliche verdichtete Bebauung zu schaffen ist und um damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Damit wird auch den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsprogramms entsprochen. Die Regelung zur Dachbegrünung erfolgt über eine textliche Festsetzung.

2.1.4 Es wurde die Forderung erhoben, weitere ebenerdige Stellplätze auf der Fläche A B C D A auszuschließen und diese als Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen festzusetzen.

Dieser Forderung wurde seinerzeit nicht gefolgt. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelte sich zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 48 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zu § 48 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder - vom 2. Juli 1992 (ABl. 2216). Nach dieser Ausführungsvorschrift, die inzwischen durch die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554), in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zu § 48 der Bauordnung für Berlin - Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder - (AV Stellplätze) vom 7. August 1997 (DBl. Nr. 7 S. 195) gegenstandslos geworden ist, galt für sonstige Gebäude mit Wohnungen eine Richtzahl von 0,5 Stellplätzen pro Wohnung. Die notwendigen Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet sind in der Tiefgarage vorgesehen.

2.2 Tiefbauamt

Das Tiefbauamt regt an, auf dem Grundstück Cauerstraße 4 durch das vorhandene Wohngebäude eine Durchwegung in Form einer Arkade zu sichern.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teile des Grundstücks Cauerstraße 4 wurden bereits im Bebauungsplan VII-52 und werden im Bebauungsplan VII-52-1 als Straßenverkehrsfläche zur Komplettierung der Cauerstraße, insbesondere zur Anlage von Radwegen, festgesetzt. Wegen des Alters und Zustandes des Gebäudes sowie der störenden Wirkung im Stadtbild und zur Verwirklichung des Planungsziels, entlang der Cauerstraße einen durchgehenden Vorgartenbereich zu ermöglichen, der derzeit durch die vorhandene Bebauung unterbrochen wird, ist die Festsetzung einer Arkade nicht wünschenswert und auch nicht gewollt. Teile der vorhandenen Bebauung genießen lediglich noch Bestandsschutz.

2.3 Naturschutz- und Grünflächenamt

2.3.1 Das Naturschutz- und Grünflächenamt sieht in der Erweiterung der überbaubaren baren Grundstücksflächen einen Grünflächenverlust von ca. 30 % und weist darauf hin, dass durch die Errichtung der Tiefgarage auf der Fläche A B C D A diese in ihrer ökologischen Bedeutung als klimatisch wirksamer Freiraum und als Stand-

ort für Vegetation beeinträchtigt, was einen Grünflächenverlust von ca. 50 % entspricht.

Hierzu wird ausgeführt:

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ist aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan VII-52-1 kein Grünflächenverlust erkennbar. Die rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Cauerstraße 3 bis 6, die nach bestehendem Planungsrecht oberirdischen Stellplätzen vorbehalten bleiben, sind bis zu 70 % versiegelt. Die vorhandene Vegetation, die der Gliederung der Stellplätze und deren Einfassung dient und somit zur Minderung der Störwirkung der versiegelten Fläche beiträgt, kann nicht als Grünfläche, sondern nur als Fläche für den ruhenden Verkehr gewertet werden.

Durch die geplante Verlagerung der ebenerdigen Stellplätze in die zu errichtende Tiefgarage mit einer 0,80 m dicken Erdaufschüttung entsteht eine weitgehend verkehrs- und abgasfreie zusammenhängende bepflanzbare Fläche, die eine Gestaltung als Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche ermöglicht und somit erst diesen Nutzungen zugeführt werden kann. Darüber hinaus wird der Teil der Fläche, der sich aus der Reduzierung der im Bebauungsplan VII-52 festgesetzten Verkehrsfläche für die Verbreiterung der Cauerstraße ergibt, den Grundstücksflächen zugeführt und als Vorgarten gestaltet. Wenn auch die Fläche A B C D A durch die Unterbauung mit der Tiefgarage unter dem Aspekt der ökologischen Wirkung beeinträchtigt wird, so stellt die nunmehr künftige mögliche Nutzung als Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche sowie der gestaltete Vorgartenbereich kein Grünflächenverlust, sondern eine Grünflächenerhöhung dar.

Die durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen für das Kerngebiet entlang der Otto-Suhr-Allee und des allgemeinen Wohngebiets entlang der Fraunhoferstraße bedingten Grünflächenverluste sind geringfügig und können die genannte Grünflächenerhöhung nicht nennenswert schmälern.

Den Hinweisen kann nicht gefolgt werden.

2.3.2 Das Naturschutz- und Grünflächenamt sieht die Inanspruchnahme der Fläche A B C D A für die Unterbringung der unter- und oberirdischen Stellplätze als nicht für erforderlich an und schlägt vor, diese in einer Tiefgarage unter allen überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich des Vorgartenbereichs unterzubringen. Hierzu wird ausgeführt:

Das allgemeine Wohngebiet ist überwiegend - bis auf eine geringe Erweiterung entlang der Fraunhoferstraße - durch eine vorhandene Bebauung gekennzeichnet, die eine nachträgliche Einordnung einer Tiefgarage nicht ermöglicht bzw. mit

einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verbunden ist. Eine Einordnung der Tiefgarage lediglich unter dem Vorgartenbereich führt wegen der geringen Breite der Fläche zu einer unwirtschaftlichen Lösung und wird deshalb als für nicht sinnvoll erachtet. Darüber hinaus ist eine Anbindung der Tiefgarage an die Cauerstraße bzw. Fraunhoferstraße in Nähe ihrer Einmündung in die Cauerstraße problematisch, weil der fließende Verkehr erheblich beeinträchtigt wird. Eine Einordnung unter der künftigen Wohnbebauung entlang der Fraunhoferstraße führt zur Einschränkung der hausinternen Nutzung der Kellerräume und ist deshalb nicht zweckmäßig.

Aufgrund der aufgezeigten Gegebenheiten wird der Einordnung der Tiefgarage auf der Fläche A B C D A im Blockinnern der Vorrang eingeräumt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.3.3 Das Naturschutz- und Grünflächenamt regt an, über der Tiefgarage eine Erddeckung von 0,80 m Stärke zwingend vorzuschreiben.

Siehe hierzu Ausführungen zu 2.1.2.

2.3.4 Das Naturschutz- und Grünflächenamt regt an, die Fläche A B C D A als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festzusetzen.

Hierzu wird ausgeführt:

Da unter der Fläche A B C D A - wie bereits unter II. 2.3.2 aufgeführt - die Tiefgarage eingeordnet und dadurch die vorhandene Vegetation beeinträchtigt wird, ist eine Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung nicht gerechtfertigt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen, die im Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgebracht wurden, führten zu folgenden Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs:

a) Aufnahme der textlichen Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

"Entlang der Otto-Suhr-Allee und Cauerstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_wres nach DIN 4109,

Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen oder es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden."

Diese Regelung ist nach Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung Berlin ab 1. November 1997) und der Berliner Lärmkarte nunmehr entbehrlich. Sie wird aber beibehalten, weil sie für den Bebauungsplan unschädlich ist.

- b) Textliche Festsetzung zur Begrünung der Dachfläche der baulichen Anlagen als Ausgleichsmaßnahme für die bauliche Verdichtung der Grundstücksflächen:
"Flachdächer sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen"
- c) Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Stärke der erforderlichen Erdschicht von 0,8 m über der Tiefgarage auf der Fläche A B C D A:
"Auf den Flächen A B C D A und G N O P G sind unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Auf der Fläche A B C D A muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,80 m betragen."

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 6. November 1992 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 16. November bis einschließlich 18. Dezember 1992 öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs haben 11 Bürger den Plan eingesehen, die keine Bedenken äußerten. Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen abgegeben, in denen Bedenken erhoben wurden.

3.1 Die Eigentümerin der Grundstücke, die Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH, äußerte folgende Bedenken:

- a) Sie bemängelte, dass der Bebauungsplan nicht zweifelsfrei aussage, dass die für den Wohnungsbestand und für die mögliche Erweiterung einer Bebauung entlang der Fraunhoferstraße erforderlichen Stellplätze ausschließlich ebenerdig nachgewiesen bzw. abgelöst werden können.

Hierzu wird ausgeführt:

Das Ziel sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-52-1 sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, dem Wohl der Allgemeinheit dienen und eine entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellen. Die städtebauliche Neuordnung des mit Mängeln gekennzeichneten Planbereichs ist erforderlich. Sie ermöglicht einerseits eine Erweiterung der Bebauung entlang der Fraunhoferstraße und erfordert aber andererseits die Neuordnung der vorhandenen ebenerdigen Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Cauerstraße 3 bis 6, um die Erweiterung der Bebauung zu ermöglichen. Durch die Verlagerung der oberirdischen Stellplätze in die künftige Tiefgarage entstehen weitgehend zusammenhängende verkehrsfreie Flächen, die einer Grünflächennutzung zugeführt werden können und somit zur Verbesserung des Wohnumfeldes beiträgt und die Wohnqualität des allgemeinen Wohngebietes erhöht. Da die Kapazität der Tiefgarage begrenzt ist, können weitere Stellplätze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Ablösung der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Den Einwänden wird nicht gefolgt.

- b) Des weiteren wurden Bedenken geäußert, dass die zu begrünende Dachfläche des künftigen Verwaltungsgebäudes durch technische Einrichtungen, deren Zuwege und erforderliche Abstandflächen zu aufgehenden Bauteilen soweit reduziert sei, dass eine sinnvolle Begrünung nach der textlichen Festsetzung ausgeschlossen sei.

Hierzu wird ausgeführt:

Eine Begrünung von Dachflächen mit Ausnahme von Flächen für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen ist insbesondere im dicht bebautem Innenstadtbereich erforderlich, um Voraussetzungen zu schaffen, die zu verbesserten ökologischen Verhältnissen führen und damit auch den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsprogramms Rechnung tragen. Im vorliegenden Fall ist die aus städtebaulichen Gründen erforderliche bauliche Erweiterung durch ökologische Maßnahmen im Rahmen des Machbaren zu kompensieren. Die Dachbegrünung trägt dazu bei und ist dadurch städtebaulich gerechtfertigt. Selbst wenn ein großer Teil der Dachflächen für technische Einrichtungen benötigt wird, verbleiben bei entsprechender Anordnung Flächen, die eine Begrünung ermöglichen und dadurch zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse beitragen. Die textliche Festsetzung bezieht sich nicht nur auf das

Verwaltungsgebäude, sondern auch auf alle künftigen baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet, ohne deren Grundlage eine Verbesserung der Umweltbedingungen nicht möglich wäre.

Den Einwänden kann daher nicht gefolgt werden.

3.2 Ein Einwander erhebt Bedenken zur Verbreiterung der Fahrstreifen der Cauerstraße.

Er sieht darin einen Vegetations- und Grünflächenverlust, eine Erhöhung der Verkehrsgeschwindigkeit, keinen Sinn, weil die Cauerstraße nur bis zur Guerickestraße verbreitert werden könnte. Angebracht wäre die Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit auf 30 km/h.

Hierzu wird ausgeführt:

Nach dem bestehenden Planungsrecht, dem am 17. Oktober 1960 festgesetzten Bebauungsplan VII-52, beträgt die Breite der Cauerstraße 34,0 m. Der Bebauungsplan VII-52-1 sieht dagegen nur noch eine Breite von 24,0 m vor, so dass vor den Wohngebäuden auf der östlichen Seite der Cauerstraße ein 10,0 m breiter Vorgartenbereich planungsrechtlich gesichert und in die Grünflächengestaltung und -nutzung einbezogen wird und damit zur Verschönerung des Stadtbildes, des Wohnumfeldes und zur Verbesserung der Lebensbedingungen der dort wohnenden Bürger beiträgt.

Ein Beibehalten der vorhandenen Breite von 19,0 m für die Cauerstraße, die durch den Altbau des Grundstücks Cauerstraße 4 bestimmt ist, ist auf Grund der Funktion der Cauerstraße, die in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin als Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II ausgewiesen ist, nicht möglich. In Anbetracht dieser Funktion ist für die Cauerstraße in Anlehnung an die Straßenbreiten des Straßenzuges Leibniz-, Cauer-, Dove-, Helmholtz- und Beusselstraße eine Straßenbreite von 24,0 m notwendig.

Sie dient der Komplettierung der Straßenbestandteile, insbesondere der Anlage von Radwegen, und nicht der Verbreiterung der Fahrstreifen für den motorisierten Kraftfahrzeugverkehr. Die Verkehrsgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen, ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Das Baugesetzbuch bietet dazu keine Rechtsgrundlage und bleibt daher der Verkehrsbehörde vorbehalten.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 18. März 1993 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Mit Schreiben des Bezirksamtes Charlottenburg vom 02. April 1993 wurde bei der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen für das Bauvorhaben des siebengeschossigen Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Otto-Suhr-Allee 30 die Bestätigung des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß § 33 des Baugesetzbuchs - Planreife - beantragt. Diese wurde gemäß § 33 Abs. 1 des Baugesetzbuchs von der zuvor genannten Senatsverwaltung mit Schreiben vom Mai 1993 erteilt. Das Bauvorhaben wurde realisiert.

4. Erste eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs

Mit Schreiben des Bezirks Charlottenburg - Stapl 212-61-6142/ VII-52-1 vom 23. April 1993 - wurde der Entwurf zum Bebauungsplan für die Grundstücke Otto-Suhr-Allee 30 und Cauerstraße 1 - 6 der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zur Festsetzung übergeben. Die Prüfung ergab, dass der Entwurf des Bebauungsplans vor seiner Festsetzung der Überarbeitung bedurfte. Die Überarbeitung bezog sich insbesondere auf die Konkretisierung und Klarstellung einzelner textlicher Festsetzungen, zeichnerischer Darstellungen im Plan und auf Aussagen in der Begründung. Mit Schreiben der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen - II E 26-6142/VII-52-1 vom 27. Mai 1993 - wurde das Bezirksamt Charlottenburg aufgefordert, die Konkretisierungen und Klarstellungen zu veranlassen. Dies erfolgte von ihm durch das Deckblatt vom 1. Juli 1993.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt vom 1. Juli 1993 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Es wurden die von der Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan Betroffenen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs beteiligt. Dies waren im vorliegenden Fall die Eigentümerin der Grundstücke und als berührter Träger öffentlicher Belange die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie.

Bedenken und Anregungen zu den Änderungen des Entwurfs zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

5. Zweite eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs

Mit Schreiben des Bezirksamts Charlottenburg - Stapl 121-6142/ VII-52-1 vom 26. Juli 1993 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt vom 1. Juli 1993 der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erneut zur Festsetzung übergeben. Die Prüfung der übergebenen Unterlagen ergab, dass die mit Schreiben der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen - II E 26-6142/VII-52-1 vom 27. Mai 1993 geforderten Berichtigungen und Präzisierungen in der Planzeichnung und der Begründung nicht oder nur teilweise vorgenommen wurden. Dies führte zur Aufstellung eines zweiten Deckblattes vom 10. Mai 1994 zum Entwurf des Bebauungsplans.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte auch für das Deckblatt vom 10. Mai 1994 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden. Von den Änderungen des Entwurfs zum Bebauungsplan waren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs die Betroffenen zu beteiligen. Betroffener war im vorliegenden Fall die Eigentümerin der Grundstücke.

Sie erhob mit Schreiben vom 20. Mai 1994 Einwände gegen die textliche Festsetzung, dass die Außenwände der baulichen Anlagen im Kerngebiet zwischen den Punkten J - K und L - M ohne Fenster auszuführen sind. Diese Einwände wurden aber mit Schreiben vom 28. Juli 1994 zurückgezogen.

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - vormals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - für die Festsetzung des Bebauungsplanes folgt aus Artikel XI Abs. 1 des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

Die nach der Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung durch die planfestsetzende Behörde vorgenommenen redaktionellen Korrekturen des Bebauungsplans haben nur Berichtigungscharakter und bedürfen deshalb keiner erneuten Auslegung des Bebauungsplans und auch keiner eingeschränkten Betroffenenbeteiligung im Sinne vom § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuchs. Sie ändern weder die mit dem Bebauungsplan verfolgten und in der ausgelegten Begründung dargelegten planerischen Ziele, noch tangieren sie das Abwägungsgewicht.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen folgendes fest:

- a) Zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und deren kleinteiliger Arrondierung entlang der Fraunhoferstraße auf den Grundstücken Cauerstraße 1 - 6 wird in einer Gesamtgröße von ca. 8320 m² als Art der baulichen Nutzung "allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.
- Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bei sechs höchstzulässigen Vollgeschossen in geschlossener Bauweise.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 2 geregelt (flächenmäßige Ausweisung).
- b) Für das Grundstück Otto-Suhr-Allee 30 wird in einer Gesamtgröße von ca. 1240 m² als Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet (MK)" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen der baulichen Anlagen mit sechs höchstzulässigen Vollgeschossen beziehungsweise mit sieben höchstzulässigen Vollgeschossen entlang der Otto-Suhr-Allee bestimmt. Die Baukörperausweisung führt baufächenbezogen zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,78 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 4,0.
- c) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes setzt der Bebauungsplan eine Tiefgarage in einer Größe von ca. 2180 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Kerngebiet in einer Größe von ca. 200 m² fest.
- d) Im Kerngebiet wird eine Fläche zum Anpflanzen in einer Größe von 200 m² und im allgemeinen Wohngebiet in einer Größe von 1430 m² sowie im allgemeinen Wohngebiet eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von 920 m² festgesetzt.

- e) In einer Gesamtgröße von ca. 5180 m² werden Straßenverkehrsflächen mit östlicher Straßenbegrenzungslinie für die Cauerstraße, mit nördlicher Straßenbegrenzungslinie für die Otto-Suhr-Allee und südlicher Straßenbegrenzungslinie für die Fraunhoferstraße ausgewiesen.

Mit den textlichen Festsetzungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 genannten Nutzungen nicht zulässig.

Diese Regelung ist städtebaulich erforderlich, da die Baugrundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen und im Interesse ihres Einfügens in das Wohnumfeld auch nicht ausnahmsweise den nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen dienen sollen.

2. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind hinter den Baugrenzen mit Ausnahme der Fläche A B C D A und E F G H E in voller Tiefe überbaubar.

Mit dieser Regelung soll mit Ausnahme der genannten Einschränkungen ein möglichst großer Spielraum für die künftige Bebauung der Grundstücke verbleiben. Dies ist wegen der noch nicht absehbaren Baukonzeption gerechtfertigt und auch sinnvoll. Dadurch werden die architektonischen gestalterischen Möglichkeiten im Rahmen der Einhaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung weitgehend nicht unnötig eingeengt.

3. Im allgemeinen Wohngebiet können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu VIII Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Gemäß § 16 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung können Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Hiervon hat der Verordnungsgeber hinsichtlich der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse - im Rahmen der festgesetzten Geschossflächenzahl - Gebrauch gemacht, um den

Spielraum der Gestaltungsmöglichkeiten aufzuweiten. Städtebaulich ist dies vertretbar, da Teile der vorhandenen Wohnbebauung bereits VIII Vollgeschosse aufweisen.

4. Auf den Flächen A B C D A und G N O P G sind unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Auf der Fläche A B C D A muss die Erdschicht über die Tiefgarage mindestens 0,8 m betragen.

Diese Regelung ist städtebaulich gerechtfertigt und dient dem Ziel, die Innenhofbereiche vom Pkw-Verkehr weitgehend freizuhalten, um diese grünflächenmäßig gestalten zu können.

Wenn auch nach § 48 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) keine Verpflichtung mehr besteht, Stellplätze für nicht öffentlich zugängliche Gebäude zu errichten, so ist die Festsetzung der Tiefgarage für das allgemeine Wohngebiet (WA) städtebaulich erforderlich, weil nur dadurch die städtebaulich angestrebte Begrünung der Hofflächen erreicht werden kann. Die dort noch vorhandenen oberirdischen Stellplätze verdeutlichen den Bedarf, der für Stellplätze generell besteht.

5. Im-Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen oberhalb des I. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

Diese Regelung ist städtebaulich gerechtfertigt, weil das Kerngebiet an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt und dazu beitragen soll, den städtebaulichen Bereich durch Wohnbevölkerung zu beleben.

6. Die Außenwände der baulichen Anlagen im Kerngebiet zwischen den Punkten J - K und L - M sind ohne Fenster auszuführen.

Diese Regelung ist auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 14 BauO Bln erforderlich, da zwischen den benannten Gebäudeteilen der beiden Baukörper des Kerngebiets die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden. Der Ausschluss von Fenstern führt zu keinen ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, da in Bezug auf die Fassadenteile zwischen den Punkten L - M ohnehin eine unter Belichtungsgesichtspunkten ungünstige Nordseite betroffen ist, während die Abschlussfassade des Kopfbaukörpers (Punkte J - K) ausreichend von Westen und Osten belichtet wird.

7. Auf der Fläche E F G H E sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Die Textbestimmung dient der Sicherung der auf der genannten Fläche vorhandenen Gehölzvegetation, die bereits durch den Bebauungsplan VII-52 weitestgehend als private Grünfläche festgesetzt war.
8. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
Mit dieser Textbestimmung wird die durch die Zurücknahme der für die Cauerstraße vorgesehenen Straßenverbreiterung gewonnene Fläche als qualitativvoller Vorgartenbereich gesichert.
9. Flachdächer sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
Durch die städtebaulich landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß 7., 8. und 9. wird die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung im Wohn- und Kerngebiet weitgehend ausgeglichen. Es wird dadurch sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch diese Regelungen wird erreicht, dass sich das Wohn- und Kerngebiet in die benachbarten Baugebiete harmonisch einfügt. Gleichzeitig stellen die Textbestimmungen 7. und 8. auch die Kompensationsmaßnahmen in Natur und Landschaft nach § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes dar.
10. 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 Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Der Bebauungsplan liegt in einem Bereich, für den der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 30.03.1999 (ABl. S. 2237) "Vorranggebiet für die Luftreinhaltung" darstellt.

Diese Regelung ist somit gerechtfertigt und soll bewirken, dass die benachbarten Wohngebiete, aber auch die künftigen Nutzer des Wohn- und Kerngebietes, trotz der dichteren Bebauung nicht in unzumutbarer Weise durch Luftschadstoffe belastet und beeinträchtigt werden.

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen (ca. 50 % des stadt eigenen Beitrages) soll der Schaffstoffauswurf aus den Feuerstätten stark gesenkt werden. Es ist zu erwarten, dass die Feuerstätten in aller Regel nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Insofern sind die Brennstoffvorgaben (Erdgas und Heizöl EL), die vorrangig in Betracht kommen können, sinnvoll. Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird diese Energieart nicht zwingend vorgeschrieben oder als Maßstab für die zulässigen Emissionen anderer Brennstoffe benannt. In der Regelung wird vielmehr Heizöl EL als Bezugsbrennstoff bestimmt. Dies findet seine Begründung darin, dass die Qualität von Heizöl EL durch die Heizölqualitätsverordnung und sein zulässiger Schwefelgehalt durch die Verordnung über den Schwefelgehalt in leichtem Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist auch die erforderliche Qualität anderer Brennstoffe eindeutig bestimmt.

11. Entlang der Otto-Suhr-Allee und Cauerstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{wres} nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 45 dB aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

Diese Regelung ist gerechtfertigt, um die von der stark befahrenen Otto-Suhr-Allee und Cauerstraße durch Kraftfahrzeuge ausgehenden Lärmemissionen, die auf die baulichen Anlagen als Lärmimmissionen einwirken, zu mindern, damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Sie wäre nach der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung Berlin ab 1. November 1997) und der Berliner Lärmkarte nunmehr entbehrlich, wird aber beibehalten, da sie für den Bebauungsplan unschädlich ist.

12. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Diese Regelung ist als Klarstellung erforderlich, da in der Plangrundlage die bestehende Einteilung der Straßenverkehrsfläche dargestellt ist. Der Bebauungsplan selbst trifft jedoch keine Regelungen zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen.

13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen des im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
Diese Textbestimmung zielt darauf ab zu verdeutlichen, dass im vorliegenden Fall die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-52 mit diesem Bebauungsplan außer Kraft treten.

Nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (GVBl. S. 4367), zuletzt geändert am 30.03.1999 (ABl. S. 2237), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-52-1 als Wohnbaufläche W 1 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) von über 1,5 dar. Der Bebauungsplan folgt mit den Festsetzungen "allgemeines Wohngebiet" mit gewissen Grenzkorrekturen, die sich aus dem Übergang in die konkretere Planungsstufe des Bebauungsplans ergeben, den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Er ist auch im Hinblick auf die Festsetzung "Kerngebiet" entwickelbar, wenn auch entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 30.03.1999 (ABl. S. 2237), als Wohnbaufläche W 1 die Grundstücke Otto-Suhr-Allee 30/34 mit geringfügiger Erweiterung im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt werden, da die tatsächliche Art der Bodennutzung vor Ort bereits einem Kerngebiet entspricht. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs wird dadurch nicht verletzt, weil aufgrund der Generalisierung des Flächennutzungsplans Berlin keine Flächen unter 3,00 ha dargestellt worden sind. Das vom Flächennutzungsplan abweichende Baugebiet ist unter 3,00 ha groß und somit entwickelbar. Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche bleiben nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt.

Aus den Festsetzungen für das Grundstück Otto-Suhr-Allee 30 als Kerngebiet ergibt sich auf Grund der Baukörperausweisung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa

4,0 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,78 sowie für die Grundstücke Cauerstraße 1 bis 6 als allgemeines Wohngebiet ergibt sich auf Grund der flächenmäßigen Ausweisung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung von einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 für Kerngebiete und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für allgemeine Wohngebiete werden nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschritten. Gemäß § 17 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung können die Obergrenzen in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ist entsprechend anzuwenden. Das Plangebiet ist ein solches, das am 1. August 1962 schon überwiegend bebaut war. Die Überschreitungen des Nutzungsmaßes sind städtebaulich erforderlich, weil ansonsten die Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine behutsame Stadterneuerung, - wie die Schließung der Blockrandkanten, die Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Struktur, der Schutz der Hofinnenbereiche von Lärm- und Abgasimmissionen, mit dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden erschlossenen Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie die baulichen Anlagen des Plangebiets in die Umgebung harmonisch einzufügen - hier nicht zu verwirklichen wären. Es kommt hinzu, dass die genannten Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden, und zwar

- indem festgesetzt wird, dass die Flachdächer der baulichen Anlagen zu begrünen sind,
- indem ein Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes und Kerngebietes als Flächen zum Anpflanzen sowie als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden,
- indem die Flächen für den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen ausgewiesen sind und diese mit einer 0,80 m starken Erdschicht überdeckt werden, damit sie in die Grünflächengestaltung einbezogen werden können, um somit den Grünflächenanteil zu erhöhen,
- indem Regelungen zur Luftreinhaltung getroffen werden, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und das Plangebiet selbst vermieden werden.

Durch diese Umstände und Maßnahmen wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und es wird erreicht, dass sich der Gebäudekomplex harmonisch in die Umgebung einfügt. Eine ausreichende Belüftung und Besonnung bleibt gewährleistet, weil die Abstandflächen gemäß § 6 BauO Bln für das allgemeine Wohngebiet vollständig und für das Kerngebiet weitgehend eingehalten werden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den öffentlichen Personennahverkehr optimal über die Otto-Suhr-Allee und Cauerstraße erschlossen ist. Auf den genannten Straßen verkehren mehrere Buslinien. In fußläufiger Entfernung liegt der U-Bahnhof Ernst-Reuter-Platz. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht entgegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-52-1 gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Dabei wurden folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

Den Belangen der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird Rechnung getragen, indem die Schließung der fehlenden Blockrandkanten entlang der Otto-Suhr-Allee und der Fraunhoferstraße ermöglicht wird, was zur Stadtbildaufwertung des mit städtebaulichen Mängeln behafteten bestehenden Wohnquartiers aus den sechziger Jahren führt. Die Schließung der Blockrandkanten bewirkt weiterhin, dass die vom Kraftfahrzeugverkehr auf der Otto-Suhr-Allee und Cauerstraße ausgehenden Lärm- und Abgasemissionen, die auf die Hofinnenbereiche als Immissionen wirken, erheblich reduziert werden. Das führt zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Wohn- und Kerngebiet. Gleichzeitig wird mit der Schließung der Blockrandkanten den Zielen der Bereichsentwicklung entsprochen, die entlang der Fraunhoferstraße eine ergänzende Wohnbebauung ausweist, die zur Minderung des bestehenden Wohnungsdefizit beiträgt.

Dem Belang, mit dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden erschlossenen Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird entsprochen, indem der Bebauungsplan VII-52-1 insbesondere für das Grundstück Otto-Suhr-Allee 30 (Kerngebiet)

gegenüber dem Bebauungsplan VII-52 ein höheres Maß der baulichen Nutzung festsetzt. Dadurch wird dem bestehenden Bedarf an Büroflächen und damit den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen.

Der Belang, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen, wird erfüllt, indem die ebenerdigen Stellplätze im rückwärtigen Bereich des allgemeinen Wohngebiets in eine zu errichtende Tiefgarage verlagert werden, die mit einer 0,80 m dicken Erdschicht überdeckt wird. Die dadurch entstehende verkehrs-, lärm- und abgasfreie zusammenhängende Fläche ermöglicht die Gestaltung einer Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche, die die Attraktivität des Wohn- und Kerngebietes erhöht und die Wohn-, Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert.

Die Reduzierung der im Bebauungsplan VII-52 festgesetzten Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 34,0 m für die Verbreiterung der Cauerstraße auf nunmehr 24,0 m Breite ermöglicht die Anlage eines Vorgartens entlang der Cauerstraße, der zur Verschönerung des Stadt- und Landschaftsbildes, insbesondere der Eingangssituation zu den Wohngebäuden, beiträgt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden auch die Voraussetzungen geschaffen, die gestellten Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms zu verwirklichen. So wird durch die städtebauliche Neuordnung des Planbereichs bei gleichzeitiger Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Reduzierung der im Bebauungsplan VII-52 festgesetzten Straßenverkehrsfläche der versiegelte Flächenanteil verringert. Dieser Flächenanteil wird - wie bereits erwähnt - als Vorgarten gestaltet und damit dem Naturhaushalt nicht entzogen. Durch die Verlagerung der ebenerdigen Stellplätze in eine Tiefgarage im rückwärtigen Bereich des Wohngebiets - wenn auch die Fläche dem Naturhaushalt nur noch im eingeschränkten Umfang zur Verfügung steht - ergibt sich eine zusammenhängende Fläche, die der Freiraumgestaltung zugeführt wird, und somit dem Wohn- und Kerngebiet eine ausgezeichnete Wohn- und Arbeits- sowie Aufenthaltsqualität verleiht.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine zu mildernden beziehungsweise zu vermeidenden nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen.

Der Bebauungsplan VII-52-1 sieht für den Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans VII-52, den er überwiegend ersetzt, abweichende Festsetzungen

vor, die zu einem Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes führen.

Dieser resultiert nicht - wie die nachfolgende Tabelle veranschaulicht - aus einer vermehrten Versiegelung der Grundstücksflächen.

Für den ca. 14 740 m² großen Geltungsbereich ergibt sich bei Ausschöpfung aller nach "altem" und "neuem" Recht zulässigen baulichen Möglichkeiten die folgende Gegenüberstellung:

Oberflächenversiegelung durch auslösende Nutzungen	zu erwartende Versiegelungsfläche gemäß Festsetzungen	
	VII-52	VII-52-1
1. <u>WA</u> Wohngebäude oberirdische Garagen Stell-, Müll- und Spielplätze Tiefgaragen	2 150 m ² 170 m ² 2 020 m ² -) 4 990 m ²) (± GRZ 0,4 zzgl.) 50 % Aufschlag)
2. <u>MK</u> Bürogebäude Tiefgarage	4 340 m ² 380 m ² -	4 990 m ² 750 m ² 200 m ²
3. <u>Straßenverkehrsfl.</u>	380 m ² 6 810 m ²	950 m ² 5 180 m ²
Summe aus 1. - 3.	11 530 m ²	11 120 m ²

Es kommt danach zu keiner Erhöhung der zu erwartenden oberflächlich versiegelten Flächen, die es nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen gelte.

Die im Bebauungsplan VII-52 festgesetzte Straßenverkehrsfläche für die Verbreiterung der Cauerstraße reduziert sich um 1630 m² gegenüber der Festsetzung des Bebauungsplans VII-52-1 und führt damit zur Verringerung der versiegelten Flächen in einer Größe von 410 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-52-1.

Im Gegensatz dazu erhöht sich das Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet von einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,43 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) 0,43 nunmehr nach neuem Planungsrecht auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,78 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,0. Unter Abwägung, dass das Verwaltungsgebäude zur Schließung der Blockrandkante entlang der Otto-Suhr-Allee führt und dadurch erreicht wird, dass sich das Kerngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt und zur Verschönerung des Stadtbildes beiträgt, wird der geringfügige Eingriff in Natur und

Landschaft als hinnehmbar angesehen. Im allgemeinen Wohngebiet ergeben sich im Maß der baulichen Nutzungen keine wesentlichen Abweichungen vom vorhandenen zum neuen Planungsrecht. Der Bebauungsplan VII-52 setzte für das allgemeine Wohngebiet eine Baukörperausweisung fest, die einschließlich der ebenerdigen Stellplätze zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,62 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 führte. Der Bebauungsplan VII-52-1 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bei sechs höchstzulässigen Vollgeschossen in geschlossener Bauweise. Eine Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung kann maximal zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 führen, so dass sich keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergibt und demzufolge im allgemeinen Wohngebiet kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten ist.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/ 2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 1997 (BGBl. II S. 1054).

C. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg:

Keine.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Verwirklichung des Bebauungsplans erfordert den Verkauf von Flächen des Landes Berlin in einer Größe von 511 m² und den Erwerb von Flächen der Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH (DEGEWO) in einer Größe von 651 m² für die Verbreiterung der Cauerstraße und Otto-Suhr-Allee. Aus heutiger Sicht ist mit einem Ausbau der Cauerstraße in den nächsten 5 bis 10 Jahren nicht zu rechnen. Ein genauer Zeitpunkt lässt sich derzeit noch nicht voraussagen. Die entsprechenden Kosten sind zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan aufzunehmen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

E. Auswirkungen auf die Umwelt

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, II. Verfahren und III. Inhalt des Planes -.

Berlin, den 11. Februar 2000

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....
Chef der Senatskanzlei

S t r i e d e r

.....
Senator für Stadtentwicklung