

Der Senat von Berlin

BauWohnV - II E 2 Bk-6142/IX-170

Telefon: bei Durchwahl 9012-68 55

intern (912) 68 55

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 Bebauungsplanes IX-170
im Bezirk Wilmersdorf

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die nach-
stehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-170
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 26. Oktober 1998

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 § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-170 vom 10. September 1993 für die Grundstücke Eisenbahnstraße 5 - 6, Paulsborner Straße 7 und Albrecht-Achilles-Straße 59 - 65 im Bezirk Wilmersdorf, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IX-6 im Bezirk Wilmersdorf vom 9. Mai 1957 (GVBl. S. 447) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz, 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
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 § 20 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 zur Aufstellung des Bebauungsplans IX-170 war die Aufgabe des Krankenhauses Wilmersdorf und die damit einhergehende Nutzungsänderung der Grundstücke.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Eisenbahnstraße 5, 6, Paulsborner Straße 7 und Albrecht-Achilles-Straße 59 - 65.

Auf dem Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 59 - 64 befand sich seit dem Ende des 2. Weltkrieges das Städtische Krankenhaus Wilmersdorf, dessen Erhaltung und Erweiterung im Bebauungsplan IX-6 - festgesetzt am 9. Mai 1957 - planungsrechtlich durch Ausweisung einer bebaubaren Fläche für besonders zweckbestimmte und öffentliche Gebäude - Krankenhaus - einschließlich privater Grünflächen (als Krankenhauspark) gesichert wurde.

Die Gebäude wurden durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzt sowie die Zahl der je Bauabschnitt zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als nicht überbaubare private Freiflächen und private Grünflächen festgesetzt worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-6 umfaßte zusätzlich zum oben genannten Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 59 - 64 auch die damaligen Grundstücke Eisenbahnstraße 5, 6 und 7 sowie Paulsborner Straße 6 und 7.

Eine Neubebauung des Krankenhausstandorts wäre aufgrund der Baukörperfestsetzung und der Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb des festgesetzten Baukörpers möglich gewesen.

Die Aufgabe des Krankenhauses Wilmersdorf und die beabsichtigte Nutzungsänderung erforderten nunmehr die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans IX-170, der zum Teil über den Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans IX-6 hinausgeht und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke und Verwaltungen", eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spiel- und Bolzplatz" und Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich sichern soll.

Im Sommer 1982 wurde das Krankenhaus Wilmersdorf in der Albrecht-Achilles-Straße 59 - 64 aufgegeben und das Gebäude durch das Landesverwaltungsamt übernommen. Derzeit sind dort das Landesamt für

Zentrale Soziale Aufgaben - Landesversorgungsamt - mit den Versorgungsämtern I und II und der Hauptfürsorgestelle untergebracht.

Auf dem Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 befindet sich ein 1939 errichtetes Bürogebäude, welches in den letzten Jahren vor der Schließung des Krankenhauses Wilmersdorf für dessen Zwecke einbezogen wurde. Heute ist dort noch eine "Unfallstelle" eingerichtet.

Auf dem Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60 wurde bereits 1967 für die Errichtung eines eingeschossigen Notbettlagers und eines Werkstattgebäudes Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans IX-6 gewährt.

Die baulichen Anlagen wurden errichtet. Eine spätere Aufstockung auf insgesamt fünf Vollgeschosse wurde bereits statisch dabei berücksichtigt.

Die Teilfläche des Flurstückes 261 an der Paulsborner Straße 7 ist zur Zeit ebenerdige Stellplatzanlage für das Landesamt für Zentrale Soziale Aufgaben in der Albrecht-Achilles-Straße. Zugleich verläuft die Zufahrt zu den Hofflächen hinter der Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60 einschließlich kompletter Müllentsorgung und Lkw-Bedienung der Kellerräume im zentralen Vordrucklager über diese Teilfläche.

Auf dem 2.000 m² großen Flurstück 205 (Eisenzahnstraße 6) wurde 1988 durch das Grünflächenamt ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt.

Das Grundstück Eisenzahnstraße 5 (Flurstück 230) ist 1.009 m² groß. Die Fläche liegt derzeit brach.

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-170 ist durch die angrenzenden und aufgrund der seinerzeit bestehenden Straßenfluchtlinien ausgebauten Straßen Albrecht-Achilles-Straße, Paulsborner Straße und Eisenzahnstraße sichergestellt.

Die Grundstücke des Plangebietes - mit Ausnahme der Grundstücke Eisenbahnstraße 5 und Paulsborner Straße 7, die zwischenzeitlich veräußert wurden - befinden sich in Landesgrundbesitzvermögen.

Das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 liegt nicht im festgesetzten Bebauungsplan IX-6. Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit der am 25. November 1985 förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie bildet hier einen übergeleiteten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Baunutzungsplan stellt diese Teilfläche als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 dar. Fünf Vollgeschosse mit einer maximalen GRZ von 0,3 und einer maximalen GFZ von 1,5 in geschlossener Bauweise sind hier zulässig.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluß aus dem Jahr 1984 wurden aufgrund der Umstellung der Rechtsgrundlagen von Bundesbaugesetz (BBauG) auf das Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung 1990 sowie der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und eine Konkretisierung der Planungsziele erforderlich.

Den erforderlichen Änderungsbeschluß faßte das Bezirksamt Wilmersdorf am 7. Juli 1992.

Die Grundzüge der Planung sowie die grundsätzliche stadtplanerische Intention, die über den Bebauungsplan IX-170 umgesetzt werden soll, blieben jedoch durch die Änderungen und Ergänzungen unberührt.

Der nach der Schließung eingetretenen Nutzungsänderung des Krankenhauses an der Albrecht-Achilles-Straße in ein Verwaltungsgebäude für Aufgaben des Gemeinbedarfs soll im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Verwaltung" Rechnung getragen werden. Darüber hinaus soll die gesamte Gemeinbe-

darfsfläche auch potentiellen Nutzergruppen aus dem gesundheitlichen und sozialen Sektor offenstehen.

Mit den Festsetzungen für das Grundstück Eisenbahnstraße 5 im allgemeinen Wohngebiet soll nicht nur ein weiteres Grundstück im allgemeinen Wohngebiet der Bebauung zugeführt werden, sondern zugleich der Anbau an die Brandwand des Gebäudes Eisenbahnstraße 4 erreicht werden.

Das Grundstück Eisenbahnstraße 6/Ecke Paulsborner Straße, auf dem 1988 durch das Wilmsdorfer Grünflächenamt ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt wurde, soll entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als "öffentlicher Spiel- und Bolzplatz" festgesetzt werden. Dieser Spielplatz soll um eine Fläche von ca. 56 m², die bei der beabsichtigten Ausgliederung aus den ehemaligen Gemeinbedarfsflächen eines Flurstückes des Grundstücks Paulsborner Straße 7 abfällt, erweitert werden, so daß sich das Bruttospielflächendefizit, das sich im bezirklichen Spielplatzplan dieses Versorgungsbereiches ergab, im Einzugsbereich vollständig abbauen läßt.

Zwischen dem Spiel- und Bolzplatz, der, wie bereits dargelegt, schon errichtet wurde und nun planungsrechtlich gesichert werden soll, und den angrenzenden Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes Paulsborner Straße 5 und 7 setzt der Bebauungsplan zwecks Abschirmung Pflanzstreifen fest sowie zusätzlich im allgemeinen Wohngebiet Flächen, die anzupflanzen sind.

Eine Abschirmung des Spiel- und Bolzplatzes gegenüber der Gemeinbedarfsfläche mit der hier festzusetzenden Zweckbestimmung ist nicht erforderlich.

Im übrigen ist, da die Fläche des Spiel- und Bolzplatzes dem Land Berlin gehört, davon auszugehen, daß Berlin als Betreiber in jedem Fall die in der TA-Lärm und VDI-Richtlinie 2058 benannten Grenzwerte, die als Anhaltspunkte für diese Freizeitanlage herangezogen werden können, beachtet, so daß - auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes - eine mit der Wohnnutzung verträgliche Ausübung zulässig ist.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes für Teile des Geltungsbereiches folgt den Bestrebungen, die Innenstadt als Wohnort zu erhalten und steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

In den vergangenen Jahren, und insbesondere seit der Wiedervereinigung Berlins, sind verstärkt Entwicklungstendenzen spürbar geworden, die bei ungesteuertem Fortwirken zu einer nachhaltigen Veränderung der vorhandenen Strukturmerkmale im Wilmersdorfer Wohnquartier südlich des Kurfürstendamms führen können, ja teilweise schon geführt haben.

Über den Bebauungsplan IX-170 soll die Wohnnutzung in den Seitenstraßen des oberen Kurfürstendamms gestärkt werden, indem auf den künftigen Grundstücken Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60, Paulsborner Straße 7 und Eisenbahnstraße 5 zusätzliche Flächen für den Wohnungsneubau erschlossen werden. Der festzusetzende öffentliche Kinderspielplatz Eisenbahnstraße 6 ist eine notwendige infrastrukturelle Folgeeinrichtung zur Wohnnutzung und trägt zur Attraktivitätssteigerung der Wohnlagen in seiner Umgebung bei.

Die Berücksichtigung der Verkehrslärmbelastung durch die stark frequentierte Paulsborner Straße ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Zusammenhang mit der Berliner Lärmkarte sichergestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-170 im Bereich der Grundstücke Albrecht-Achilles-Straße 61 - 64 bereiten gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan IX-6 keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Ebenso ist aufgrund des Baunutzungsplanes in Verbindung mit den förmlich festgestellten Straßen- und Bauflechtlinien das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 65 zu beurteilen. Da eine Teilfläche des ehemaligen Krankenhausgartens als öffentliche Grünfläche mit

der Zweckbestimmung - öffentlicher Spiel- und Bolzplatz - planungsrechtlich gesichert wird, ist auch hier kein Eingriff zu erkennen.

Jedoch wurden aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes - für die Grundstücke Paulsborner Straße 7 und Eisenbahnstraße 5, wodurch diese Grundstücke seit 1957 wieder als Baugrundstücke ausgewiesen werden - Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Ebenso ist dies bezüglich des Grundstücks Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60 für das den Bestand überschreitende festzusetzende Nutzungsmaß zu sehen.

In der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaft zu entscheiden (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG).

Wie bereits dargelegt, ist aufgrund der Nutzungsänderung des ehemaligen Krankenhauses auch keine dieser Nutzung zugeordnete private Grünfläche (Krankenhausgarten) mehr erforderlich, andererseits ist in Citylage die Notwendigkeit zu erkennen, Wohnbebauung zu sichern. So ist der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes der Vorrang eingeräumt worden. Die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes wirken sich mindernd auf die Eingriffe aus, können diese jedoch nicht vollständig ausgleichen. Da im Planbereich sowie auch bei Vergrößerung des Planbereichs, keine weitere Ausgleichsfläche und -möglichkeit zu erkennen ist, muß es dabei sein Bewenden haben, zumal es keine bauleitplanerische Pflicht zu einem vollständigen Ausgleich von Eingriffen, die erstmals im Bauleitplan zugelassen werden, gibt.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-170 folgende Grundstücke registriert:

9620 Albrecht-Achilles-Straße 65 ehemalige Kfz-Werkstatt, Krankenhaus (Röntgen und Labor)

- 9619 Albrecht-Achilles-Straße 62-64 ehemalige Fotolabor, Tankstelle, Lager für brennbare Flüssigkeit
- 9720 Eisenbahnstraße 5 ehemalige Lagerung von Schutt und Abfall (heute: Brachland)

Untersuchungen zur Feststellung und Bewertung der Belastungssituation wurden bislang nicht durchgeführt und sind aufgrund der vergleichbar geringen Priorität des Standortes zu den anderen erfaßten Verdachtsflächen des Berliner Altlastenkatasters in absehbarer Zeit aufgrund der Festsetzung des baulichen Bestandes nicht vorgesehen. Im übrigen wäre bei einer Neubebauung im Rahmen der Festsetzung von einer Beseitigung eventueller Belastungen im Rahmen der Freimachung und Beräumung des Grundstückes auszugehen.

Im Sinne des Planungsrechtes sind nur die Flächen kennzeichnungspflichtig, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgrund des Verdachtsflächenstatus aller genannten Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die hierfür notwendigen Erkenntnisse und Grundlagen nicht gegeben, so daß der Festsetzung der beabsichtigten Nutzung nichts entgegensteht, zumal bezüglich des Grundstückes Eisenbahnstraße 5 zudem davon auszugehen ist, daß bei Errichtung der baulichen Anlage durch den Aushub der Baugruben gegebenenfalls noch vorhandene Altlasten auf dem derzeitigen Brachland beseitigt werden.

In der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP 94), ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-170 im nördlichen Teil als gemischte Bauflächen, M 2, und im südlichen Teil als Wohnbauflächen, W 1 (GFZ über 1,5), dargestellt.

Die Entwickelbarkeit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Verwaltung" ist sowohl für den Bereich der gemischten Baufläche als auch für den Bereich der Wohnbaufläche gegeben, da örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen sowohl aus der gemischten als auch aus der Wohnbaufläche entwickelt werden können. Sie gelten als

Bestandteil der dargestellten Bauflächen. Das betrifft ebenso die hier festzusetzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spiel- und Bolzplatz" mit einer Größe von ca. 2.000 m² als Entwicklung aus dem allgemeinen Wohngebiet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung; eine entsprechende textliche Festsetzung berücksichtigt dessen Anforderungen. Darüber hinaus liegt es im Geltungsbereich des am 10. Oktober 1995 aufgestellten Landschaftsplanes IX-L-5, für dessen Entwurf Ende 1997 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde und der differenziert nach Art der Nutzung Biotopflächenfaktoren festsetzen wird.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Individualverkehr (Hauptstraße Kurfürstendamm) und durch öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Autobus) gut erreichbar.

Die dem Bestand entsprechenden am 9. Mai 1957 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien beziehungsweise am 25. November 1895 förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien sind in diesen Bebauungsplan als Straßenbegrenzungslinien übernommen worden.

Der Bebauungsplan IX-170 hebt die Festsetzungen des am 9. Mai 1957 festgesetzten Bebauungsplanes IX-6 mit Ausnahme einer Teilfläche der Paulsborner Straße auf.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 14. August 1984 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin vom 31. August 1984 S. 1281 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 14. Oktober 1985 bis 15. November 1985 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Einen Änderungsbeschluß zur Erweiterung des Geltungsbereiches um eine Straßenverkehrsfläche, eine Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet sowie die Anpassung einer textlichen Festsetzung an das zwischenzeitlich geänderte Planungsrecht faßte das Bezirksamt Wilmersdorf am 7. Juli 1992.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Zusammenhang mit der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Einen Änderungsbeschluß über den Inhalt des Bebauungsplanes - bezüglich der Ausweisungen zum Grundstück Eisenbahnstraße 5 - faßte das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin am 22. Juni 1993. Eine öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses wurde nicht erforderlich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 10. September 1993 in der Zeit vom 20. September 1993 bis einschließlich 22. Oktober 1993 öffentlich ausgelegt.

Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf wurden nicht vorgebracht. Ein Träger öffentlicher Belange wies lediglich auf seine im Geltungsbereich vorhandenen Leitungstrassen hin.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 16. Dezember 1993 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die Zuständigkeit der 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).

Redaktionell wurde der Bebauungsplan bezüglich der Aktualisierung textlicher Festsetzungen und rechtlicher Grundlagen sowie einiger Formulierungen im Festsetzungsverfahren geändert. Dies betraf den Flächennutzungsplanausschnitt, die 12. textliche Festsetzung, da diese Regelung mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung Berlin ab 1. November 1997) und der Berliner Lärmkarte entbehrlich wurde, sowie eine Doppelfestsetzung, die überflüssig ist, da bereits eine textliche Festsetzung zur zulässigen Traufhöhe erfolgt, und zudem einige Randkorrekturen. Alle Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planungen und erforderten keine erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB.

Die Anwendung des "alten Rechts" ist nach den §§ 233 und 243 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beibehalten worden.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen folgendes fest:

1. Die Baugrundstücke Albrecht-Achilles-Straße 61 - 65 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Verwaltungen - mit Ausweisung

der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (Baukörperausweisung);

2. die Baugrundstücke Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60, Paulsborner Straße 7 und Eisenbahnstraße 5 als allgemeines Wohngebiet - zum Teil durch die 2. und 4. textliche Festsetzung nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert - mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen (Baukörperausweisung) unter Angabe der zulässigen Oberkanten als Höchstgrenze und abweichend davon auf dem Grundstück Eisenbahnstraße 5 mit Ausweisung einer Baugrenze/Baulinie unter Angabe der zulässigen überbaubaren Geschosßfläche - wobei das Baugrundstück in voller Tiefe überbaubar ist - und der zulässigen Oberkante als Höchstmaß;
3. die Grundstücksflächen des Grundstücks Eisenbahnstraße 6 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - öffentlicher Spiel- und Bolzplatz -;
4. Teilflächen der Albrecht-Achilles-Straße, der Paulsborner Straße und der Eisenbahnstraße als Straßenverkehrsflächen.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Verwaltungen - ermöglicht eine vielfältige und miteinander verträgliche Nutzung, die eine langfristige Planungssicherung zum Ziel hat, um auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Inanspruchnahme der baulichen Anlagen durch andere, gemeinbedarfliche Nutzer aus dem sozialen und gesundheitlichen Sektor offen zu halten. Diese Flexibilität der planerischen Vorgaben ist für Standorte dieser Art notwendig. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit oben genannter Zweckbestimmung ist zudem gebietsverträglich.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht es, in der Innenstadt, gerade in den angrenzenden Bereichen des Kurfürstendamms, die Wohnnutzung zu erhalten.

Durch die 1. textliche Festsetzung wird geregelt, daß im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Somit dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-170 keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, keine Gartenbaubetriebe und keine Tankstellen errichtet werden, die ohne diese Festsetzung nach § 4 BauNVO dort ausnahmsweise zugelassen werden könnten.

Der Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes dient dazu, die Baugrundstücke einer allgemeinen Wohnnutzung zuzuführen. Die Seitenstraßen des Kurfürstendamms besitzen ohne Zweifel eine hohe Lagegunst für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, jedoch befindet sich bereits auf dem Grundstück Paulsborner Straße 89, im gegenüberliegenden Block, ein Hotelgebäude.

Gartenbaubetriebe passen grundsätzlich nicht in ein citynahes innerstädtisches Wohnquartier.

Tankstellen gehören gleichfalls nicht in dieses Wohnquartier. Zudem gehen von Tankstellen erhebliche Emissionen aus, die zu zahlreichen Nachbarkonflikten führen würden.

Eine weitere Regelung durch die 2. textliche Festsetzung wandelt im allgemeinen Wohngebiet (auf dem Grundstück Paulsborner Straße 7) für die Fläche A B C D A im ersten bis dritten Vollgeschoß die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe in eine allgemeine Zulässigkeit um, so daß nunmehr neben der Hauptnutzung auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig sind, sofern dabei die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Um die Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen auf dieser Fläche im nur vertretbaren Umfang zuzulassen und um eben diese allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets zu gewährleisten, werden daher oberhalb des dritten Vollgeschosses auf dieser Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes die in § 13 BauNVO genannten Räume für

freie Berufe ausgeschlossen, die ansonsten außer den in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten allgemein zulässig sind. Es sind hier nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 der BauNVO genannten Nutzungen (Wohnen) zulässig. Da es sich nur um die Regelung für eine Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes handelt, bleibt der Charakter des Baugebietes insgesamt gewahrt.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, citynahes Wohnen in den Seitenstraßen des Kurfürstendamms zu fördern. Der Druck der Nutzergruppe der "Freiberufler" auf diese zentral gelegenen Wohnungen soll hier planungsrechtlich bereits eingeschränkt werden, zumal bereits sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf Teilflächen allgemein zulässig sind.

Im allgemeinen Wohngebiet auf der Fläche des Grundstücks Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60, Paulsborner Straße 7, mit Ausnahme der zur Paulsborner Straße liegenden Fläche A B C D A, dürfen nur Wohngebäude für Senioren errichtet werden (4. textliche Festsetzung). Die Festsetzung der Seniorenwohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist als Ersatzstandort für eine Altenheimeinrichtung im Ortsteil Grunewald am Rande des Dauerwaldes, die im Gegensatz zu diesem Standort ungünstig durch das öffentliche Nahverkehrsnetz erschlossen ist, erforderlich. Darüber hinaus stehen die übrigen, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Einrichtungen den älteren Menschen in konzentrierter Form zur Verfügung.

Da diese Festsetzung nur auf einer Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes erfolgt, wird dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB entsprochen. Die Gefahr einseitige Bevölkerungsstrukturen zu entwickeln, besteht demzufolge nicht.

Der Bebauungsplan IX-170 trifft mit Ausnahme des Grundstücks Eisenbahnstraße 5 Baukörpereinzelfestsetzungen über die Festlegung der durch Baugrenzen festgesetzten bebaubaren Flächen und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Bestimmung der Höhen (Oberkante bzw. Vollgeschosse) der baulichen Anlagen als Höchstmaß sowie Traufhöhen durch die 9. textliche Festsetzung.

Die konkreten Nutzungsmaßausweisungen sind insbesondere auch erforderlich, um eine Anpassung der Planung unter Wahrung der angrenzenden Altbausubstanz zu ermöglichen.

Nur im Einzelfall und ausnahmsweise - unter Wahrung des Gesamterscheinungsbildes - ist im allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der Oberkante der baulichen Anlage bis zu einer Höhe von 2,50 m und maximal 12 m² Grundfläche für technische Einrichtungen und ähnlichem zulässig (10. textliche Festsetzung).

Für das Grundstück Eisenbahnstraße 5 wird für die Bebaubarkeit, die durch Baulinie/Baugrenze, Traufhöhe und Gebäudeoberkante bestimmt wird, eine zulässige Geschoßfläche von 2.800 m² festgesetzt und zudem mittels der 3. textlichen Festsetzung die Überbaubarkeit in voller Tiefe geregelt. Da die überbaubare Fläche des Grundstücks direkt an die Plangebietsgrenze anschließt, ist bei flächenmäßiger Ausweisung - wie hier - zusätzlich zur vorderen Baulinie/Baugrenze im Zusammenhang mit der textlichen Regelung zur Bebauungstiefe keine Baugrenzen entlang des Geltungsbereiches darzustellen. Die Abstandflächenvorschriften der Bauordnung Berlin (BauO Bln) finden hier entsprechend Anwendung, da es sich - im Gegensatz zu den anderen Festsetzungen (Baukörperausweisung) - nicht um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 14 BauO Bln handelt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze beziehungsweise Freiflächen sind auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet möglich und nachweisbar.

Aufgrund der Maßfestsetzungen ergeben sich im allgemeinen Wohngebiet für die Grundstücke

- Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,3,
- Paulsborner Straße 7 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,8,
- Eisenbahnstraße 5 eine GFZ von ca. 2,8.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sollen keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden. Es wird allein der Bestand festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Geschößflächenzahl (GFZ) überschreitet damit die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die im allgemeinen Wohngebiet eine Bebauung mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 1,2 zuließe.

Das Wohngebiet südlich des Kurfürstendamms, in dem sich das Plangebiet befindet, ist um die Jahrhundertwende parzelliert und bebaut worden. Kriegsbedingte Zerstörungen wurden in den 50er Jahren behoben. Es kann ohne Zweifel als vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut bezeichnet werden.

Insofern ist die Definition überwiegend bebauter Gebiete, die - wie hier - durchaus eine Bezugnahme über den Geltungsbereich hinaus ermöglicht, anwendbar, so daß gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zwecks Anpassung an den Altbaubestand erforderlich war, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht erkennbar.

Ausgleichend wirkt sich bezüglich der Geschößflächenzahl die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - öffentlicher Spiel- und Bolzplatz - sowie die gute Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr (insbesondere U-Bahn in 200 m Entfernung) aus.

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nicht entgegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-170 ist die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig (5. und 6. textliche Festsetzung). Der Bebauungsplan sieht Tiefgaragen außerhalb

der überbaubaren Grundflächen allein für die zukünftigen Grundstücke Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60 und Paulsborner Straße 7 als Festsetzung vor, die unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beziehungsweise innerhalb der bemaßten Teilflächen im Bereich der Höfe erstellt werden können.

Bezüglich des Grundstücks Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60 erfolgte die Ausweisung einer Fläche für eine zweigeschossige Tiefgarage unter Berücksichtigung des Bestandes, der erhalten werden soll, da bei der Errichtung der baulichen Anlagen bereits eine Aufstockung berücksichtigt wurde, die nunmehr der beabsichtigten Festsetzung entspricht.

Die Ein- und Ausfahrtbereiche zu den Tiefgaragen auf den Grundstücken Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60 und Paulsborner Straße 7 ist - sofern diese errichtet werden - nur an den vorhandenen und ausgebauten Straßen zulässig. Für das Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 59 - 60 wurde ein vermaßter Einfahrtbereich in der Albrecht-Achilles-Straße vorgesehen, damit die Zufahrt zu der Tiefgarage im Hofbereich im räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Tordurchfahrt Albrecht-Achilles-Straße 61 steht.

Ein Stellplatznachweis ist - mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude - gesetzlich nicht erforderlich.

Oberirdische Stellplätze und Garagen wurden im Geltungsbereich jedoch ausgeschlossen, um einer übermäßigen Versiegelung in der Innenstadt entgegenzuwirken und einen möglichst geringen Teil der Freiflächen auf den Grundstücken den natürlichen Vegetations- und Wasserkreisläufen zu entziehen. Wenn jedoch Tiefgaragen errichtet werden, sind die Flächen entsprechend der 5. textlichen Festsetzung zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muß mindestens 0,60 m betragen, damit für die dort angepflanzten Gewächse eine ausreichende tragfähige Erdschicht zum Wachsen vorhanden ist. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsflächen sind Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung vorgesehen, da davon auszugehen ist, daß diese Flächen von keinen Baumaßnahmen betroffen werden, da der Bebauungsplan den derzeitigen Bestand über eine Baukörperfestsetzung festschreibt (6. textliche Festsetzung). Die Bindungen für Bepflanzungen gelten auch hier nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Die Bindungen zum Anpflanzen sowie für Bepflanzungen und Erhaltung folgen dem Entwicklungsziel aus dem Teilplan "Naturhaushalt/Umweltschutz" des Berliner Landschaftsprogrammes nach Verringerung des Versiegelungsgrades und Erhöhung des Vegetationsanteiles auf innerstädtischen Baugrundstücken und stehen auch im Einklang mit der seit Jahren erklärten generellen politischen Leitkonzeption zur Entsiegelung und Begrünung der Berliner Innenstadt. Ebenso tragen diese Begrünungsmaßnahmen dazu bei, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Eisenbahnstraße 6 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - öffentlicher Spiel- und Bolzplatz - fest. Zwecks Abschirmung gegebenenfalls auftretender Konflikte ist aufgrund der 7. textlichen Festsetzung entlang der angrenzenden Grundstücksgrenzen je ein 1 Meter breiter Streifen mit dicht- und hochwachsenden Sträuchern und Bäumen anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Aus gestalterischen Gründen setzt der Bebauungsplan die Begrünung von Dachflächen von weniger als 10° Neigung fest (8. textliche Festsetzung).

Eine zwingende Festsetzung der hierfür erforderlichen Dächer nimmt der Bebauungsplan nicht vor. Dennoch ist bei Dachbegrünung von einer positiven klimatischen Wirkung auszugehen, da diese durch temperaturnausgleichende und staubbindende Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des kleinräumlichen Klimas und der luft-hygienischen Verhältnisse des stark belasteten Stadtraums beitragen. Durch die Anlage begrünter Dächer wird zudem erreicht, daß die Niederschlagsmenge größtenteils auf dem Grundstück verbleibt und zur Regulierung des Wasserhaushalts beiträgt. Der heute erreichbare technische Stand von Dachbegrünungen gewährleistet eine Erhöhung der Bauwerkslebensdauer, eine Reduzierung des Energieverbrauchs sowie eine Verbesserung des Gebäudeklimas.

Da der Geltungsbereich innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung liegt, war die Aufnahme der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz erforderlich:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind (11. textliche Festsetzung). Diese Regelung ist bei der Errichtung von Neuanlagen anzuwenden, greift aber nicht in den vorhandenen Bestand ein; dessen ungeachtet gilt diese textliche Festsetzung jedoch auch für den Austausch alter Anlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art treffen, außer Kraft (13. textliche Festsetzung).

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 dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), 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 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210), in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823), in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987, 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 potentiellen Baugrundstücke sind beziehungsweise waren im Eigentum des Landes Berlin. Die Einnahmen aus der Veräußerung sind vom Verkehrswert der Liegenschaften zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge abhängig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

E. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 6. November 1998

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....
Chef der Senatskanzlei

K l e m a n n

.....
Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr