

Der Senat von Berlin
SenBauWohn - II F 3-6146/XII-VE 1
Telefon: 867-4945, intern (95) 4945

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 Vorhaben- und
Erschließungsplanes XII-VE 1 im Bezirk Steglitz

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes XII-VE 1 im Bezirk Steglitz

Vom 7. August 1997

Auf Grund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626), in Verbindung mit § 11 b des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird verordnet:

§ 1

Der Vorhaben- und Erschließungsplan XII-VE 1 vom 13. Februar 1995 für die Grundstücke Albrechtstraße 99, Selerweg 2, Selerweg 3/5 und 4/8 sowie Teilflächen der Neuen Filandastraße und des Selerweges im Bezirk Steglitz wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zur kostenfreien Ansicht beim Landesarchiv Berlin niedergelegt. Beglaubigte Abzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 Baugesetzbuch)

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 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die städtebaulichen Maßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 9 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 215 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:

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Schreiben vom 17. Okt. 1994 der Helmut & Elfriede Falk GbR, Westendstr. 160, 80339 München liegt ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) vor.

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich, weil das vom Vorhabenträger geplante Wohn- und Geschäftshaus nicht nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan XII-93, festgesetzt am 29. Mai 1963; Mischgebiet/GRZ 0,3/GFZ 1,2/IV Vollgeschosse, geschlossene Bauweise) genehmigungsfähig ist. Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und die Aktivierung von Wohnbaupotentialen durch die zügige Realisierung des Wohnungsbauvorhabens entsprechen den Zielsetzungen des Landes Berlin; die Grundstücke sollen innerhalb der im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Frist einer Wohnnutzung zugeführt werden, um somit den in Berlin herrschenden dringenden Wohnbedarf zu decken (Berlin ist eine Gemeinde, in der die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist - s. Verordnung aufgrund des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung vom 11.5.1993, GVBl. S. 216 und Verordnung zur Bestimmung Berlins zu einem Gebiet im Sinne des § 564 b Abs 2 Nr. 2 Satz 3 BGB, GVBl. S. 632).

Aus diesem Grunde und im Interesse einer finanziellen Entlastung des Bezirks sowie einer zeitlichen Straffung des Planverfahrens wurde vom Bezirksamt kein Bebauungsplanverfahren, sondern das förmliche Planverfahren in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes XII-VE 1 gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG eingeleitet.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfaßt die Grundstücke Albrechtstraße 99/Selerweg 2, Selerweg 3/5, Selerweg 4/8 sowie Teilflächen der Neuen Filandastraße und des Selerweges.

Auf den o.g. Grundstücken steht zur Zeit eine Bowlinghalle (Selerweg 4/8) und ein zweigeschossiges Wohnhaus (Selerweg 3/5). Die ehemalige BP-Tankstelle auf dem Grundstück Albrechtstr. 99/Selerweg 2 wurde Anfang des Jahres 1995 abgeräumt. Die Grundstücke Albrechtstr. 99/Selerweg 2 und Selerweg 4/8 sind im Eigentum des Vorhabenträgers, das Grundstück Selerweg 3/5 im Eigentum des Landes Berlin (Fachvermögen des bezirklichen Grundstücksamtes), die Grundstücksvergabe an den Vorhabenträger ist beabsichtigt. Die Grundstücke Albrechtstr. 98 und Selerweg 4/8 gelten durch Baulasteintragung vom 3. Dez. 1970 (Baulastenblatt Nr. 257) öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreuzung zweier überörtlicher Hauptverkehrsstraßen (Albrechtstraße und Neue Filandastraße als Autobahnzubringer).

Das Grundstück Albrechtstr. 99/Selerweg 2 (ehemalige Tankstelle) ist bereits auf Altlasten untersucht worden. Hierzu wird auf den Ergebnisbericht der INTERGEO Umwelttechnologie und Abfallwirtschaft GmbH, Niederlassung Berlin, vom Mai 1993 sowie auf Nr. 4.2 - Ergebnis der Träger öffentlicher Belange - verwiesen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Für das Plangebiet liegen folgende planungsrechtlichen Angaben vor.

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan 94 (FNP) Wohnbaufläche W 2, GFZ bis 1,5

b) Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan XII-93 (festgesetzt am 29. Mai 1963)

Grundstücke Albrechtstr. 99, Selerweg 2 und Selerweg 4/8

Gemischtes Gebiet (§ 7 Nr. 9 BO 58), Baustufe IV/3, geschlossene Bauweise

Grundstück Selerweg 3

nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen

Grundstück Selerweg 5

allgemeines Wohngebiet (§ 7 Nr. 8 BO 58), Baustufe III/3, offene Bauweise

1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträger hat sich auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, das Vorhaben und die Er-

schließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten, angemessenen Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen (Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für die Festsetzung als Rechtsverordnung; er ist am 10. Dezember 1996 unterzeichnet worden.

Der planerische Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; bei seiner Aufstellung wurden die Belange nach § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt. Ferner ist er aus dem FNP 94 entwickelt worden; dieser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W 2 mit einer GfZ bis 1,5 dar. Mit der Festsetzung MI ist der Vorhaben- und Erschließungsplan aus der Darstellung WA des FNP entwickelt. Das geplante Mischgebiet ist kleiner als 3 ha und grenzt in der Albrechtstraße an ein gemischtes und im Selerweg an ein allgemeines Wohngebiet. Damit bleibt das städtebauliche Gefüge hinsichtlich Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie der Anforderungen des Immissions-schutzes gewahrt (insoweit wird auf Ziffer 1 der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen Bezug genommen). Die für die Gebietsart W 2 dargestellte GFZ bedeutet die Vorgabe einer (Regel-) Obergrenze. Mit der Überschreitung der im FNP dargestellten GFZ in nicht geringem Umfang erfolgt eine Randkorrektur für ein Gebiet von einer Größe von lediglich 1,1 ha.

Die Überschreitung an dieser Stelle ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Das Vorhaben orientiert sich einerseits an der vorhandenen Baudichte der maßgeblichen Umgebung (insbesondere an den hier vergleichbaren Eckgrundstücken); darüber hinaus besteht die Zielvorstellung, einen städtebaulichen Akzent zu setzen, um damit die an dieser Stelle vorhandene Kreuzungsaufweitung zu betonen.

2. Planinhalt

2.1 Planungsvorbereitung und Intention des Planes

Für das Projekt einer blockrandschließenden Eckbebauung (Wohn- und Geschäftshaus) von der Albrechtstraße bis in die Neue Filandastraße wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt mit dem Ergebnis, daß keine Zustimmung gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 11 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) für die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Be-

bauungsplanes XII-93 erteilt werden konnte. Gegen das Projekt bestehen - wie bereits dargelegt - keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken. Zur Verwirklichung bedurfte es jedoch einiger Änderungen (s. unter Abschnitt 4.3 - Ergebnis der öffentlichen Auslegung - Abwägungsergebnis).

Die städtebauliche Gesamtsituation an der Hauptverkehrsstraßenkreuzung Albrechtstraße/Selerweg/Neue Filandastraße ist aufgrund der stadträumlich beliebig angeordneten Baulichkeiten (Bowlinghalle, bereits abgerissene Tankstelle) im Zusammenhang mit den großen Verkehrsflächen unvollständig. Städtebauliche Zielsetzung ist, daß diese Situation einer abschließenden Neuordnung durch eine Blockrandbebauung zugeführt wird (Arrondierung), die sich einerseits aus der Stadtstruktur der näheren Umgebung ableiten läßt und andererseits dem durch die Neue Filandastraße (Autobahnzubringer) geprägten Stadtraum einen adäquaten baulichen Abschluß verschafft.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Realisierung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, zumal dieses Vorhaben der o.g. städtebaulichen Zielsetzung entspricht.

Hinsichtlich der durch die Tankstellennutzung möglicherweise verursachten Bodenverunreinigungen (Nr. 793 des Altlastenverdachtsflächenkatasters) hat die INTERGEO Umwelttechnologie und ABFALLWIRTSCHAFT GmbH, Niederlassung Berlin, einen Ergebnisbericht gefertigt, mit dem eine Altlastenbeweissicherung erfolgte.

Zur Verkehrslärmbelastung liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Akustik-Labors Berlin vom 17. August 1995 vor. Dessen Ergebnis wurde in der Abwägung zu den entsprechenden Bedenken der Bürger in Nr. 4.3 - Ergebnis der öffentlichen Auslegung - verwendet.

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Kostenübernahme, Einhaltung der Fertigstellungsfristen sowie Herstellung von Baumaßnahmen und Außenanlagen entsprechend der im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegenden Entwurfs- und Ausführungsplanungen sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan umfassend geregelt. Weiterhin hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, eventuell notwendige Bodensanierungsmaßnahmen in gutachterlich festgelegtem Umfang durchzuführen.

Der Vertrag wurde (wie vertraglich vereinbart) bereits wirksam, weil die Baugenehmigung auf der Grundlage einer Bestätigung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB - Planreife - erteilt worden ist.

Die Anlagen

- Lageplan des ÖbVI (Bestand, Vorhabenplanung) vom 20. November 1996
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand April 1995
- Außenanlageplan, Stand Dezember 1995
- Bestandsplan, Straßenbauentwurfplan, Stand Dezember 1995
- Finanzierungsbestätigung vom 31. Januar 1996
- Vertragserfüllungsbürgschaft vom 24. Juni 1996

sind Bestandteil des Vertrages.

2.2 Wesentlicher Planinhalt

Auf den o.g. Grundstücken soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage (ca. 146 Stellplätze) mit maximal 10 Vollgeschossen entstehen. Durch das Abtreppen des Baukörpers im Selerweg auf 4-6geschossige Baukörper soll ein Übergang zur niedrigeren Bebauungsstruktur des Selerweges geschaffen werden, wobei hier noch Dachauf- bzw. -ausbaupotential vorhanden ist. Im Erdgeschoß sind teilweise Läden und im 1. Obergeschoß teilweise Büroflächen geplant. In den darüberliegenden Geschossen sind insgesamt 147 Wohnungen vorgesehen. Die Wendekurve im Selerweg soll durch die entsprechende Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien zurückverlegt werden. Die zur Zeit vorhandene Durchwegung vom Selerweg in die Albrechtstraße wird beibehalten, indem durch ein Luftgeschoß ein passagenartiger, nur für Fußgänger zu nutzender öffentlicher Durchgang hergestellt wird.

Bauweise und Abstandsflächen

Als Nutzungsmaßfestsetzung war zunächst eine Baukörperausweisung durch Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe als Höchstgrenze vorgesehen. Nach § 6 Abs. 14 der Bauordnung in der Fassung vom 1. Januar 1996 werden ausdrückliche Festsetzungen von Vorhaben- und Erschließungsplänen solchen von Bebauungsplänen gleichgestellt.

Damit gilt der Vorrang planerischer Festsetzungen auch für die RVO eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Insoweit ermächtigt das Landesbauordnungsrecht ausdrücklich dazu, daß planungsrechtliche Vorschriften eine bestimmte (anderweitige) Regelung treffen können.

Der Vorrang des Bebauungsplanes gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe ist nur bei „ausdrücklichen“ planerischen Ausweisungen gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben müssen. Demzufolge wurden die bisherigen geplanten Baugrenzen in Baulinien i.S.v. § 23 Abs. 2 BauNVO umgewandelt, so auch die geplante zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zu einer zwingenden Festsetzung. Insoweit werden auch die Mindestanforderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich des Bestimmtheitsgebotes planerischer Festsetzungen berücksichtigt. Das Ergebnis sind geringere Tiefen der Abstandsflächen.

Die Konsequenz der städtebaulich gewünschten Baukörperausweisung ist im Anschluß an die Grundstücke Albrechtstr. 98 und Selerweg 10 die geschlossene Bauweise. Seitens des Eigentümers des Grundstücks Selerweg 10 liegt im übrigen die entsprechende Nachbarzustimmung vor. Im Anschluß an das Grundstück Selerweg 7-9 wird im Einvernehmen zwischen den Eigentümern ebenfalls ein seitlicher Grenzabstand von 4 m eingehalten. Darüber hinaus fallen die Abstandsflächen auf das Grundstück Albrechtstr. 98, welches zusammen mit dem Grundstück Selerweg 4/8 nach der Baulasteintragung vom 3. Dezember 1970 öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück gilt. Hierzu liegt die uneingeschränkte Nachbarzustimmung zum geplanten Neubauvorhaben, insbesondere auch zum Übergreifen der Abstandsflächen vor. Hinsichtlich Licht, Luft und Sonne sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu erwarten, Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen (siehe auch Ausführungen zu Pkt. 3.3). Der V+E-Plan setzt damit geringere Tiefen der Abstandsflächen fest, als nach Bauordnungsrecht zulässig ist.

Nutzungsmaß, ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Aus der Nutzungsmaßfestsetzung resultiert eine GRZ von ca. 0,5 und eine GFZ von 3,3, womit die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO (GFZ 1,2) deutlich überschritten werden.

Diese Überschreitung ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich: Die bauliche Struktur der näheren Umgebung (insbesondere der hier vergleichbaren Eckgrundstücke) weist eine erhebliche, über der Obergrenze von GFZ 1,2 liegende, Baudichte auf. Bei Einhaltung der Obergrenze würde einerseits ein starkes, nicht wünschenswertes Dichtegefälle entstehen und andererseits würde eine solche Bebauung dem für eine Konzentration der Bebauung geeigneten Standort an zwei Hauptverkehrsstraßen und damit der städtebaulichen Zielsetzung nicht entsprechen. Die vorhandene Baudichte der näheren Umgebung in ihrer baulichen Konfiguration ist insoweit der maßgebliche städtebauliche Grund, der die Überschreitung der Obergrenze erfordert. Darüber hinaus liegt die zu bebauende Fläche an ausreichend breiten und begrünten Hauptverkehrsstraßen und die Stellplätze werden problemlos in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Die städtebaulich unvollständige Situation wird mit der Ecklückenschließung durch das Vorhaben auf planerisch befriedigende Weise beseitigt.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Der Versiegelungsgrad gegenüber dem alten Bestand (Tankstelle, Bowlinghalle) wird geringer.
- Durch die geplante Tiefgarage wird der ruhende Verkehr störungsfrei untergebracht, so daß die Freiflächen ausschließlich für Frei- und Erholungszwecke genutzt werden können.
- Die Freiflächen werden mit Ausnahme von privaten Erschließungswegen und dem öffentlichen Durchgang überwiegend gärtnerisch gestaltet. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Kinderspielplatz wird eingerichtet. Die geplanten Dachbegrünungen dienen ebenso der Verbesserung des Kleinklimas. Für die Gestaltung der Freiflächen liegt ein vom Investor in Abstimmung mit dem NGA erarbeiteter Freiflächenplan vor, der als Bestandteil des Durchführungsvertrages auszuführen ist.
- Der Stadtpark Steglitz steht als große, der Erholung und Freizeitgestaltung dienende, öffentliche Grünanlage in fußläufiger Entfernung (300 m) zur Verfügung.
- Der Standort ist durch mehrere Bushaltestellen an den ÖPNV angeschlossen.
- Zur Lärmbelastung im Planbereich liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor. Nach dem Ergebnis betragen die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudeseiten zur Albrechtstraße voraussichtlich 72 bis 77 dB(a). Die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) können danach durch massive Außenwände und Schallschutzfenster erfüllt werden.

Diese Maßnahmen sind Inhalt des Projektplanes, der als Bestandteil des Durchführungsvertrages auszuführen ist. Insoweit wird von der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen i.S. der planerischen Zurückhaltung (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit) abgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der entsprechenden Normen und Vorschriften zu sichern.

Damit wird die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Gerecht für die Allgemeinheit und Leitungsrecht

Durch das Gerecht für die Allgemeinheit wird die Durchgangsmöglichkeit vom Selerweg zur Albrechtstraße gesichert und damit aufrechterhalten. Lage und Breite des Durchgangs sind maßgeblich durch die vorhandenen und geplanten, durch ein Leitungsrecht zu sichernden Ver- und Entsorgungsleitungen bedingt.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Mit gravierenden Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs durch den durch das Bauvorhaben ausgelösten zusätzlichen Quell- oder Zielverkehr ist nach den Untersuchungen des Tiefbauamtes nicht zu rechnen.

3.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein höheres Nutzungsmaß als bisher auf dem Grundstück ermöglicht (s. Abschnitt 2.2 - Wesentlicher Planinhalt; Nutzungsmaß, ausgleichende Umstände und Maßnahmen). Wegen des vormaligen Gebäudebestandes (Tankstelle, Bowlinghalle) erfolgen aber keine Eingriffe in beachtenswerte Zustände von Natur und Landschaft. In ökologischer Hinsicht ist sogar eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erwarten.

ten (geringerer Versiegelungsgrad als vorher; gärtnerische Gestaltung der Freiflächen; Dachbegrünung und -terrassen).

3.3 Auswirkungen auf den Landeshaushalt

Der Investor übernimmt die Planungs- und Herstellungskosten für die Verlegung der Wendekurve des Selerweges. Eine diesbezügliche Verpflichtung ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind somit keine Haushaltsmittel erforderlich.

4. Verfahren und Abwägungsergebnisse

4.1 Verfahrensverlauf

In der Sitzung des Koordinierungsausschusses am 30.05.1994 wurde einvernehmlich festgestellt, daß das Vorhaben nur auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans genehmigt werden kann, da Befreiungsvoraussetzungen für die Abwicklung vom geltenden Planungsrecht nicht vorliegen.

Der Investor hat daraufhin - wie bereits erwähnt - mit Datum vom 17.10.1994 die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans beantragt.

Zwecks frühestmöglicher Abstimmung sind die zuständigen Senats- und Bezirksverwaltungen zur Stellungnahme aufgefordert worden. Ergebnis dieser Abstimmung ist, daß keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Einleitung eines Planverfahrens bestehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat das Verfahren zu seiner Aufstellung ordnungsgemäß durchlaufen.

Das Bezirksamt Steglitz von Berlin hat in seiner Sitzung am 13. Februar 1995 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans XII-VE 1 beschlossen. Der Vorhabenträger ist über die Einleitung des Verfahrens unterrichtet worden.

Der Aufstellungsbeschluß ist am 24. Februar 1995 im Amtsblatt für Berlin Nr. 9 auf Seite 579 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Bürger) fand in entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. März 1995 bis einschließlich zum 19. April 1995 statt, im Prinzip parallel dazu die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt für Berlin am 10. März 1995 bekanntgemacht worden.

Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander abgewogen worden, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind in die Abwägung eingeflossen und konnten teilweise berücksichtigt werden.

4.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vom Bezirksamt Steglitz erstmals mit Schreiben vom 15. März 1995 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die ihrerseits vorgebrachten Belange sind in die weitere Planungsbearbeitung eingeflossen.

Insgesamt wurden einundzwanzig Träger öffentlicher Belange angeschrieben mit der Bitte, die zugesandten Unterlagen (Entwurf XII-VE 1 und Begründung) in ihrer Zuständigkeit zu prüfen und an ihre Fachverwaltungen weiterzuleiten.

Für die Bearbeitung wurde ein Zeitraum von vier Wochen eingeräumt.

Stellung genommen haben 13 Verwaltungen und Dienststellen:

1. Leitungsverwaltungen

a) Deutsche Telekom Direktion Berlin,

Schreiben 255-4B 8512-1/646 vom 12.04.1995 (Anlage: Plan):

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen, die gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.

Im Nachtrag zu dem Schreiben vom 12.04.1995 wurde mit Schreiben vom 27.04.1995 nochmals auf die Sicherung der Leitungen hingewiesen; bei Umlegung derselben sei die Koordinierung mit anderen Leitungsträgern notwendig.

Die Telekom sollte so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich benachrichtigt werden.

b) Berliner Wasser-Betriebe,

Schreiben TNE-P/Rd/Mi vom 12.05.1995:

Anlg.: 2 Schreiben an das Architekturbüro Langer

3 Lagepläne

Die Berliner Wasser-Betriebe melden für das geplante Bauvorhaben Leitungsrechte an, die außerhalb des öffentlichen Straßenlandes zu sichern sind. Nach dem beigefügten Entwurf würden die drei Leitungen: Frischwasserleitung, Schmutzwasser- und Regenkanal in die Durchwegung (Selerweg/Albrechtstraße) verlegt werden. Das Leitungsrecht vor der Durchwegung (Selerweg) würde ca. 8,00 m und in der Durchwegung selbst 4,00 - 4,75 m betragen.

Bedingung dabei ist, daß die lichte Höhe in der Durchwegung mindestens 4,50 m beträgt und die Gründung der den Durchgang begrenzenden Wände bis auf + 41,40 m ü NN heruntergeführt wird.

Die geschätzten Kosten für die Umverlegungsarbeiten der Schmutzwasser- und Regenkanäle betragen ca. 600.000,00 DM, die zusätzlichen Planungskosten ca. 35.000,00 DM, die dann vom Grundstückseigentümer zu entrichten wären. Die geschätzten Kosten für die Umlegung der Frischwasserleitung betragen ca. 280.000,00 DM.

Die Vorbereitungszeit würde ca. 26 Wochen betragen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der zur Verfügung stehende Raum für die drei Leitungen (Schmutz-, Regen-, Frischwasser) schon sehr begrenzt ist und deshalb keine weiteren Leitungen wie Bewag, Gasag und Telekom geduldet werden können.

c) Berliner Kraft- und Licht (Bewag) - Aktiengesellschaft,

Schreiben ABP vom 10.04.1995 (Anlage: 5 Lagepläne mit vorhandenen Kabeltrassen und Richtlinie zum Schutz von Bewag-Kabelanlagen):

Wie aus den Plänen ersichtlich ist, liegen im Bereich von dem Selerweg zur Albrechtstraße Trassen für 110.000-Volt-Kabel. Es wird darauf verwiesen, daß bei

Umlegung der 110-kV-Kabel von der Bewag ein Kostenangebot abzufordern ist und danach ein Auftrag über die Regulierung an die Bewag zu richten ist (Auftragserteilung: 20 Monate vor Baubeginn).

d) Berliner Gaswerke (Gasag),

Schreiben TP-NPN/Z vom 11.04.1995, Anlage: 4 Pläne:

Im Geltungsbereich befindet sich eine Niederdruckgasleitung DN 150 St. Zur Sicherung des Trassenverlaufs ist eine Sicherung als Leitungsrecht erforderlich. Die Anlagen dürfen nicht überbaut bzw. überlagert werden. Die Kosten der Umverlegung sind vom Bauherrn zu tragen. Bei Änderung des Planentwurfs wird um Benachrichtigung gebeten.

2. BA Steglitz - Tiefbauamt,

Schreiben Tief VI b 1 vom 16.03.1995, unter Hinweis auf Schreiben Tief IV 1 vom 21.11.1994:

Dem Vorhaben wird zugestimmt, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Sicherung der öffentlichen Durchwegung (Selerweg zur Albrechtstraße / auch während der Bauzeit) und Eintragung durch Baulasten von vorhandenen Versorgungsleitungen.
- b) Stellungnahme der Leitungsverwaltungen sowie der Feuerwehr erforderlich. Bei Verkauf des öffentlichen Straßenlandes sind Auflagen der Leitungsverwaltungen einzuhalten.
- c) Zur U-Bahn-Planung ist eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe erforderlich.
- d) Kosten für Umbau der Wendekehre (Selerweg) sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Ausführung erfolgt durch das Tiefbauamt (Durchmesser mind. 18,00 m, Fahrbahnbreite in der Wendekehre mind. 7,00 m, Gehwegbreite 2,00 m).
- e) Der Gehweg in der Albrechtstraße darf durch Stützen oder Einbauten nicht eingengt werden.

3. BA Steglitz - Naturschutz- und Grünflächenamt,

Schreiben NGA II 1 vom 03.04.1995 sowie das Schreiben NGA II 1 vom 28.11.1995:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nur in geringem Umfang betroffen (Versiegelungsgrad im Bestand 70 % - bei der Ausführung des Vorhabens ca. 57 %).

Alle geeigneten Dachflächen sollten extensiv begrünt werden.

Die BaumSchVO sollte im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen, aufgrund des Spielplatzdefizites in diesem Gebiet Regelungen zur allgemeinen Nutzung im Sinne eines öffentlichen Spielplatzes zu schaffen.

Im weiteren Verfahren ist folgendes sicherzustellen:

Bei der Anlage des Kinderspielplatzes sind die Vorschriften des § 8 BauO Bln zu beachten; es sollte eine zusätzliche öffentliche Durchwegung zu dem Spielplatz vom Selerweg aus geschaffen werden.

Die gärtnerisch anzulegenden Flächen über der Tiefgarage sollten eine Erdschicht von mindestens 0,80 m aufweisen.

4. BA Steglitz - Abteilung Gesundheit und Umweltschutz,

Schreiben Um 1 vom 11.04.1995:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen eine Bebauung; in einigen Bereichen sollten allerdings Reduzierungen und Nutzungsänderungen vorgenommen werden.

Altlasten:

Bei dem Gebäude Selerweg 4/8 (Bowlinghalle) besteht ein PCB-Verdacht. Mindestens drei Materialproben der Außenfugen müßten vor Abriß auf PCB untersucht werden. Bei positivem Befund ist das Fugenmaterial vor Abriß zu entfernen und zu entsorgen.

Ob Asbestmaterial verwendet wurde, ist nicht geprüft worden.

Die Überschreitung der 2,75fachen GFZ ist nicht hinnehmbar, bei ca. 400 zusätzlichen Einwohnern ist die Infrastruktur überfordert. Bei Realisierung wären ggf. zusätzliche behindertengerechte Infrastruktureinrichtungen aufzunehmen. Eine GFZ von 3,3 (10geschossiger Baukörper) stellt keine Lückenschließung dar, sondern ist völlig überdimensional und städtebaulich nicht eingepaßt. Die Reduzierung der

GFZ auf das 1,5fache erzwingt eine Verringerung der Bauhöhe (3-4 Stockwerke). Allein dadurch wird eine nicht auszuschließende Verschattung des Selerweges verhindert.

Durchwegung Selerweg zur Albrechtstraße:

Er sollte auch für Fahrräder nutzbar sein. Der Anschluß der Durchwegung sollte im Kreuzungsbereich direkt auf den Übergang zur anderen Straßenseite münden. Geschäfte und Schaufenster sollten im Durchgangsbereich errichtet werden, um der Verödung und Verschmutzung vorzubeugen.

Kreuzungsbereich - Abbiegespur (Albrechtstraße - Neue Filandastraße):

Rückbau der Rechtsabbiegespur, dafür rechtwinkliger Kreuzungsbereich. Vorteil: mehr Raum für Fußgänger, der aufgrund der Einrichtungen im geplanten Bauvorhaben notwendig ist. Dadurch Reduzierung der Lärmbelästigung durch Kfz-Verkehr für die Bewohner und Nutzer sowie Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Verkehrslärm:

Daten gem. Straßenlärmkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz.

Danach ist für diesen Kreuzungsbereich ein Verkehrsaufkommen von täglich 41.200 Kfz - davon 1.800 Lkw über 7,5 t - im Durchschnitt ermittelt worden (Neue Filandastraße 37.000 Kfz - davon 1.310 Lkw -). Die Verkehrslärmpegelmessung von 1991/1992 ergab für die Anwohner der Straßenrandbebauung einen Lärmpegel von über 72 dB(A) tags und über 63 dB(a) nachts. Das bedeutet eine deutliche Überschreitung nach der Verkehrslärmschutzverordnung. Zulässig gem. Verordnung sind tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A).

Schadstoffbelastung

Anhand von Stichprobenmeßprogrammen ist ermittelt worden, daß die Neue Filandastraße und Albrechtstraße zu den stark belasteten Stadtstraßen gehört. Die Beeinträchtigungen durch Kohlenmonoxid, Stickoxiden und Benzol liegen in einem Bereich, der aus gesundheitlichen Vorsorgegründen nicht hinnehmbar ist und zu einer gravierenden gesundheitlichen Beeinträchtigung der Anwohner führen kann.

Es wird deshalb empfohlen, auf Wohnnutzungen auch oberhalb des 1. Geschosses in dem zur Straße hin gelegenen Gebäude weitestgehend zu verzichten und statt dessen dort nur gewerbliche Nutzungen zuzulassen.

5. Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe,

Schreiben III A 112 vom 06.04.1995 (Anlage: 1 Plan):

Die geplante Verlängerung der U-Bahnlinie 9 sollte in den Plan übernommen werden. Zu den geplanten Straßenbegrenzungslinien bestehen keine Bedenken. Den Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum (Bäume) wird wegen künftiger Veränderungen nicht zugestimmt. Bei entsprechender Änderung bestehen keine Bedenken.

6. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie,

Schreiben VI B z.A. vom 12.04.1995:

Keine Bedenken.

7. Der Polizeipräsident in Berlin,

Schreiben III A 214-08102 St vom 03.05.1995:

Es bestehen keine verkehrlichen Bedenken.

8. Berliner Feuerwehr,

Schreiben A 322 vom 10.04.1995 (Anlg.: 1 Plan):

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes. Verbindliche Aussagen können erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemacht werden.

9. Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR),

Schreiben ZT-C 15/44-11-9 vom 30.03.1995:

Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR werden nicht berührt. Detaillierte Forderungen in straßenreinigungstechnischer Hinsicht können erst mit Vorlage der Bauentwurfszeichnungen gestellt werden.

10. Handwerkskammer Berlin,

Schreiben 6216/1 vom 31.03.1995:

Es bestehen keine Bedenken zu dem Plan.

Die abwägungsrelevanten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden sinngemäß zusammengefaßt und wie folgt bewertet:

Zu 1. Leitungsverwaltungen

Durch die geplante Bebauung sind die zur Ver- und Entsorgung des Selerweges zur Albrechtstraße führenden Leitungen und Kanäle der Berliner Wasser-Betriebe, Telekom, Bewag und Gasag betroffen. Für die Trassenführung sind daher Leitungsrechte auf dem Vorhabengrundstück zu sichern. Zu diesem Zweck fanden mehrfache Abstimmungsgespräche zwischen den Architekten und den Leitungsverwaltungen statt. Ergebnis dieser Abstimmungen ist, daß das Leitungsrecht und damit der öffentliche Durchgang unter dem Gebäude verbreitert werden muß. Im überarbeiteten Entwurf ist diese Verbreiterung bereits dargestellt. Damit sind die Belange der Leitungsverwaltungen im Planverfahren berücksichtigt worden.

Zu 2. BA Steglitz - Tiefbauamt

Der Straßenausbauplan vom 21.12.1995 (Wendekehre) ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt erstellt worden. Insoweit ist davon auszugehen, daß alle Voraussetzungen, unter denen das Tiefbauamt dem Plan unter dem Datum vom 03.06.1996 zugestimmt hat, berücksichtigt werden.

Zu 3. BA Steglitz - Naturschutz- und Grünflächenamt

Die zur Bepflanzung geeigneten Dachflächen werden zum Teil als Gemeinschaftsterrasse genutzt, überwiegend aber extensiv begrünt (s. Abschnitt 3.2 bzw. Anlage 4 - Außenanlageplan - zum Durchführungsvertrag).

Der Empfehlung des NGA, „im Verfahren Regelungen zur allgemeinen Nutzung des geplanten Kinderspielplatzes im Sinne einer öffentlichen Spielfläche zu treffen“, kann aus Abwägungsgesichtspunkten nicht gefolgt werden. Zwar weist die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen in diesem Gebiet ein Defizit aus; gleichwohl muß aus städtebaulichen Gründen auf die empfohlene Regelung verzichtet werden. Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehene Spielplatzfläche genügt den bauordnungsrechtlichen Anforderungen des „Eigenbedarfs“ (§ 8 BauO Bln). Die Erweiterung des Nutzerkreises würde eine Vergrößerung dieser Fläche bedingen, die nur zu Lasten der überbaubaren Fläche

erfolgen könnte. Eine Verkleinerung der Baumasse entspricht aber nicht der gewollten städtebaulichen Vorstellung. Darüber hinaus spricht auch die Lage auf dem rückwärtigen Grundstücksteil innerhalb eines beruhigten Blockinnenbereichs gegen eine Erweiterung des Nutzerkreises. Im übrigen steht der Stadtpark Steglitz einschließlich Kinderspielplatz als öffentliche Einrichtung in zumutbarer fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Zu 4. BA Steglitz - Abt. Gesundheit und Umweltschutz

Altlasten

Das Grundstück Albrechtstr. 99/Selerweg 2 ist bereits auf Altlasten hin untersucht worden und im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nr. 793 - Tankstelle der BP - verzeichnet. Hierzu wird auf den Ergebnisbericht der INTERGEO Umwelttechnologie und ABFALLWIRTSCHAFT GmbH, Niederlassung Berlin, verwiesen. Damit ist eine Altlastenbeweissicherung erfolgt. Die Auflagen des Umweltamtes, die als Nebenbestimmungen in die Abbruchgenehmigung des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes für die Tankstelle aufgenommen wurden, sind beim Abbruch erfüllt worden. Es bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, da sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, eventuell noch notwendige Bodensanierungsmaßnahmen in gutachterlich festgelegtem Umfang durchzuführen und zusätzlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens des Umweltamtes das Erforderliche veranlaßt wird, um eventuell noch vorhandene Verunreinigungen beseitigen zu lassen. Gegen die beabsichtigte Nutzung bestehen somit diesbezüglich keine Bedenken.

Nutzungsmaß

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes aus städtebaulichen Erfordernissen ist in Abschnitt 2.2 - Nutzungsmaß, ausgleichende Umstände und Maßnahmen - ausführlich begründet worden

Durchwegung Selerweg zur Albrechtstraße

Die Anregungen wurden berücksichtigt (s. Abwägungsergebnis).

Schadstoffbelastung

Die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch verkehrsbedingte Schadstoffe ist kein spezielles Problem an diesem Ort, sie gilt für alle überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Dieser Problematik kann nur durch verkehrsreduzierende Maßnahmen oder durch schadstoffarme Fahrzeuge wirkungsvoll begegnet werden; entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen sind nur durch unangemessen aufwendige Lüftungsanlagen möglich. Im übrigen lassen sich die Belastungswerte von Straßenabschnitten nur bedingt mit der vorliegenden räumlichen Gegebenheit vergleichen: Durch die Aufweitung des Kreuzungsbereichs wird die Schneisensituation entschärft; wegen des größeren Volumens verringert sich die Schadstoffkonzentration, so daß insgesamt für den Planbereich die Einhaltung der Luftschadstoffgrenzwerte zu erwarten ist. Nicht unerwähnt bleiben soll, daß der Berliner Senat im August 1994 beschlossen hat, ab 1998 in der Innenstadt nur noch Kraftfahrzeuge mit geregelterm Dreiwege-Katalysator zuzulassen. Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zur Begrenzung des Verkehrs sind aus verkehrsfunktionalen Gründen ausgeschlossen und im übrigen nicht Regelungsinhalt eines Vorhaben- und Erschließungsplans.

Nach dem FNP 94 ist das Gebiet als Wohnbaufläche, gelegen an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße, dargestellt. Damit ist im Grundsatz über die Festsetzung einer Wohnnutzung an dieser Stelle entschieden worden. Der Empfehlung der Abteilung Gesundheit und Umweltschutz, auf die planerisch gewollte Wohnnutzung oberhalb des 1. OG in dem zur Albrechtstraße gelegenen Gebäudeteil weitgehend zu verzichten, kann insoweit - auch aufgrund der so entstehenden ausschließlichen Nordostausrichtung der geplanten Wohnungen - nicht gefolgt werden. Im übrigen sind die Wohnungen zu den verkehrsbelasteten Seiten hin fast durchgängig mit Wintergärten oder Loggien versehen.

Zu 5. Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe

Die U-Bahnplanung (Verlängerung der U-Bahnlinie 9) ist in den Entwurf durch nachrichtliche Übernahme eingearbeitet, die Baumsignaturen sind entfernt worden.

4.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes XII-VE 1 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 10. März 1995, Nr. 12 auf Seite 757 und im Amtsblatt für Berlin vom 31. März 1995, Nr. 17 auf Seite 1064 (Berichtigung des Beginns der öffentlichen Auslegung) gemäß § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 20. März bis 19. April 1995 öffentlich ausgelegt. Die von vier Bürgern vorgebrachten planungsrelevanten Anregungen und Bedenken sind mit Vermerk Stapl III vom 22.11.1995 und mit Antwortschreiben Stapl III vom 07.12.1995 an die Bürger umfassend ausgewertet und abgewogen worden.

Die Bedenken werden wie folgt bewertet:

1. Geplanter Gebäudekomplex

Zu hoch, - max. 7 Geschosse, (5-6 Geschosse an Kreuzung üblich), Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, Verschattung der Innenräume, Zweifel an gesunden Wohnverhältnissen = Verkehrslärm (auch nachts durch Rettungsfahrzeuge zum Klinikum)

Nutzungsmaß, ausgleichende Umstände im Sinne von § 17 Abs. 2 Ziff. 2 BauN-VO, Bauweise und Abstandsflächen sind unter 2.2 - Wesentlicher Planinhalt - ausführlich begründet worden.

Eine nachhaltige Verschattung des Gebäudes Albrechtstr. 98 durch das Südostsegment des geplanten Neubaus findet aufgrund der Nordwestlage nicht statt. Das Südostsegment selbst (hintere Fassade) erhält im Sommer aufgrund der Südostlage bis zur Mittagszeit ausreichend Sonnenlicht. Ungesunde Wohnverhältnisse sind daraus nicht abzuleiten, da kein Rechtsanspruch auf tägliche Dauerbesonnung besteht. Der Abstand zwischen dem geplanten Neubau (Südostsegment) und dem Gebäude Albrechtstr. 98 beträgt im Mindestmaß ca. 12 m, womit Brandschutzgründe nicht entgegenstehen. Im Erdgeschoß des geplanten Südostsegments sind keine Wohnungen geplant. Die darüber in den Obergeschossen geplanten 4 WE (ca. 3 % der geplanten WE) sind jeweils zweiseitig orientiert. Ein direktes Gegenüber der Fenster von Aufenthaltsräumen bzw. eine damit verbundene unerwünschte Einsichtsmöglichkeit liegt nicht vor. Im übrigen hat jede Bebauung auch ihre „Schattenseiten“, dies gilt insbesondere für die in der Regel baulich höher ausgenutzten Ecklagen. Für das Übergreifen der Abstandsflächen auf das benachbarte Grundstück Albrechtstr. 98 liegt die uneingeschränkte Nachbarzustimmung zum geplanten Neubauvorhaben vor. Eine Mißachtung der

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nach alledem nicht herzuleiten.

Zur Lärmbelastung im Planungsbereich liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Akustik-Labors Berlin vom 17.08.1995 mit folgenden Ergebnissen vor:

Für das geplante Vorhaben ist mit folgenden Beurteilungspegeln des Straßenverkehrslärms zu rechnen:

Gebäudefront	Albrechtstr./Neue Filandastraße	Selerweg
tagsüber	69-74 dB(A)	60 dB(A)
nachts	ca. 10 dB(A) unter den Tageswerten	

Nach DIN 18005, Teil 1 sind die Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung zu vergleichen. Diese betragen im Mischgebiet

tagsüber 60 dB(A)

nachts 45/50 dB(A)

Tagsüber und nachts ist der schalltechnische Orientierungswert an den Gebäudeseiten zur Albrechtstraße und zur Neuen Filandastraße überschritten, an den Gebäudeseiten zum Selerweg sind die Immissionsrichtwerte ungefähr eingehalten.

Da Schallschutzmaßnahmen an den Straßen nicht in Frage kommen, beschränken sich die Maßnahmen auf den Schallschutz am Gebäude (passiver Schallschutz). In DIN 4109 sind Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm beschrieben.

Die Lärmbelastung an den Gebäudeseiten zur Albrechtstraße und zur Neuen Filandastraße entspricht den Lärmpegelbereichen V bis VI der DIN 4109 (d.h. die maßgeblichen Außenlärmpegel betragen hier voraussichtlich 72 bis 77 dB(A).

Für Wohnräume beträgt das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß 45 bis 50 dB (Bürräume: 5 dB weniger). Diese Anforderungen können durch massive schwere Außenwände und Lärmschutzfenster erfüllt werden.

An den Gebäudeseiten zum Selerweg sind die Lärmpegelbereiche II oder III zu erwarten (maßgebliche Außenlärmpegel um 60 dB(A). Für Wohnräume beträgt das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß 35 (30) dB. Diese Schalldämmung wird in der Regel ohne besondere Maßnahmen erreicht.

Als weitere Schallschutzmaßnahmen sind Wintergärten zur Albrechtstraße und zur neuen Filandastraße vorgesehen.

Die schalltechnischen Anforderungen an beide Verglasungsebenen von Wintergärten sind relativ gering. Durch zusätzliche akustische Maßnahmen in den Wintergärten können die Wintergärten als „Schalldämpfer“ so ausgebaut werden, daß noch bei geöffneten Fenstern eine erhebliche Schallpegeldifferenz (außen/innen) erzielt werden kann, und damit eine Permanentlüftung für Schlafräume möglich wird.

Zur Belüftung der zu den lauten Seiten gelegenen Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) können auch Schalldämmlüfter mit angemessener Schalldämmung verwendet werden.

Als Ausgleich für die Abweichung von den schalltechnischen Orientierungswerten sind im Bauantrag folgende Maßnahmen vorgesehen:

- 2/3 aller Wohnungen des Komplexes Albrechtstraße sind zweiseitig orientiert mit jeweils ruhigem Schlafraum.
- Einseitig und zweiseitig orientierte WE bekommen zur Albrechtstraße hin durchgehend für die Schlafräume Wintergärten als Schallschleuse.
- Wohnräume ohne Wintergärten erhalten Schallschutzverglasung.
- Oberhalb des 1. OG wird ein weit auskragendes schallreflektierendes Vordach vorgesehen.
- Zurückstaffelung des 9. und 10. Geschosses reduziert die Schallbelästigung (im Bereich Albrechtstr. 98/99 wird diese „entlastete“ Zone auf das 7.-10. Geschöß erweitert).
- Im Erdgeschoß und im 1. OG sind keine Wohnungen vorgesehen. Diese Flächen sind für Handels- und Gastronomieeinrichtungen sowie für Büro- und Verwaltungsfunktionen vorgesehen.

2. Benachbarte Terrasse wäre einsehbar und begehbar (6. Etage des gepl. Gebäudes ragt 50 cm vor die vorhandene Terrasse - Sichtbeeinträchtigung und Einbruchgefahr für Mieter)

Die Bedenken sind zurückgezogen worden und die Nachbarzustimmung zu dem geplanten Vorhaben insgesamt, insbesondere auch zum Übergreifen der Abstandsflächen der geplanten Neubebauung auf das Grundstück Albrechtstraße 98, wurde erklärt.

3. Widerspruch gegen Genehmigung des Bauvorhabens:

Im Zusammenhang mit der Baugenehmigung zur Aufstockung des Gebäudes Albrechtstr. 98 (von 5 auf 6 Geschosse bewilligt) wurde davon ausgegangen, daß keine weitere Bebauung auf dem Grundstück Albrechtstr. 99 sowie Selerweg 4-6 genehmigt werden würde, dadurch diese Art der jetzigen Aufstockung: Seitliche Terrasse und zwei Penthauswohnungen. Einspruch aufgrund des Gleichheitswertes, da angestrebte höhere Bebauung 1990 verwehrt wurde, jetzt aber 9 Etagen bei Bauvorhaben vorgesehen sind.

Bei Vermietung der Penthäuser wurde eine Zusicherung auf freie Sicht gegeben. Jetzt besteht die Sorge, daß Wertminderungen geltend gemacht oder gar Kündigungen ausgesprochen werden (1 Mieter hat bereits Kündigung angedroht).

Die Bedenken sind zurückgezogen worden und die Nachbarzustimmung zu dem geplanten Vorhaben insgesamt, insbesondere auch zum Übergreifen der Abstandsflächen der geplanten Neubebauung auf das Grundstück Albrechtstr. 98, wurde erklärt.

4. Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage (Garagenstellplätze)

Bei Nichtakzeptierung der Ein- und Ausfahrt an der Albrechtstraße durch die Verkehrsträger besteht die Befürchtung einer Ein- oder Ausfahrt im Selerweg, dadurch belastendes Verkehrsaufkommen. Verdrängung der jetzigen Parker aus Selerweg von Bewohnern des künftigen Bauvorhabens.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße Albrechtstraße geplant worden, um die Anliegerstraße Selerweg von zusätzlichem Verkehr zu entlasten. Deswegen wird daran festgehalten. Der Befürchtung, daß zumindest eine Ein- oder Ausfahrt in den Selerweg verlegt wird, kann insoweit nicht gefolgt werden. Festzustellen bleibt jedoch, daß durch die geplante Tiefgarage der notwendige Stellplatzbedarf abgedeckt und auf gebiets- und umgebungsverträgliche Weise Vorsorge für den verursachten Bedarf geschaffen wird.

5. Beeinträchtigung der Mieter der Albrechtstr. 98 durch die Tiefgaragenrampe

Erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Einfahrt zur Tiefgarage, dadurch Belästigung für Mieter und Geschäft Albrechtstr. 98, zumal die Ausfahrt direkt daneben ist. Für Mieter der Albrechtstr. 98 bestehen z.Z. feste Garagenverträge; wenn keine Ersatzplätze für Mieter, Angestellte und Kunden geschaffen werden, ist mit hohen Geschäftseinbußen zu rechnen.

Die Bedenken sind zurückgezogen worden und die Nachbarzustimmung zu dem geplanten Vorhaben insgesamt, insbesondere auch zum Übergreifen der Abstandsflächen der geplanten Neubebauung auf das Grundstück Albrechtstr. 98, wurde erklärt.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße Albrechtstraße geplant worden, um die Anliegerstraße Selerweg von zusätzlichem Verkehr zu entlasten. Daran hat sich nichts geändert. Da der überwiegende Teil der Stellplätze für die zukünftigen Wohnungsmieter geschaffen wird, ist nicht mit einem Dauerbetrieb zu rechnen, der über den einer üblichen, überwiegend für Wohnungen genutzten Tiefgarage, hinausgeht. Ein Teil des Verkehrs (37 Stellplätze) wird vom Einwender selbst verursacht, darüber hinaus ist von ihm die Übernahme weiterer Stellplätze geplant. Bemerkenswert ist darüber hinaus, daß einerseits Beeinträchtigungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchtet werden, andererseits jedoch Interesse besteht, zusätzliche Stellplätze zu übernehmen, womit nicht gerade eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens bzw. der damit verbundenen Beeinträchtigungen einhergeht. Zutreffend ist, daß die Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen für Mieter und Nutzer eine Geräuschkulisse bilden wird. Inwieweit sich diese zu einer Belästigung insbesondere angesichts des hohen fließenden Verkehrs auf der Albrechtstraße verdichten könnte, ist allerdings nicht ersichtlich. Insoweit erscheint die Befürchtung eines erhöhten und damit unzumutbaren Verkehrsaufkommens subjektiv und damit nicht überzeugend. Außerdem ist bereits jetzt an der Stelle der geplanten Einfahrt eine Zufahrtsrampe vorhanden, die ebenfalls genutzt wird. Aus den vorgenannten Gründen ist eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks Albrechtstr. 98 durch Zu- und Abfahrtsverkehr nicht zu erwarten.

6. Durchwegung Selerweg - Albrechtstraße:

Sie ist kein Luftgeschoß, sondern eine enge Passage und wirkt daher u.a. auf Ältere und Frauen angsteinflößend. Wenn keine direkte Verbindung zum Fußgängerüberweg Albrechtstraße besteht, ist sie ein Umweg zum Selerweg.

Der öffentliche Durchgang ist auf ca. 18 m entlang der Straßenfront (Albrechtstraße) und ca. 8,5 m an der Rückfassade (Selerweg) zur besseren Durchwegung und Annahme durch die Begünstigten verbreitert worden, insbesondere auch, um alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen unterbringen und sichern zu können.

7. Wendekehre Selerweg:

Sie ist eine zusätzliche Schallquelle. Die einzige zusammenhängende Freifläche im Inneren der Kreisbebauung wird dem Autoverkehr geopfert.

Nach Auffassung des Tiefbauamtes als Träger der Straßenbaulast ist hier die Beibehaltung einer Wendekehre erforderlich. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) sind am Ende von Stichstraßen Wendeanlagen erforderlich. Wegen der Gefährdung der übrigen, insbesondere der nichtmotorisierten Straßenraumnutzer dürfen Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen werden, eine Stichstraße regelmäßig und ohne Einweisung rückwärts zu befahren (siehe auch Punkt 5.2.1.9 der EAE 85, S. 49). Bei fehlender Wendemöglichkeit wäre dies bei Lastkraftwagen der Müllabfuhr, der Straßenreinigung bzw. bei größeren Lieferfahrzeugen der Fall.

8. Freiflächen:

Die Freifächensituation wird durch die Baumaßnahme verschlechtert. Der Spielplatz ist verschattet, nur im Hochsommer eventuell besonnt (Zweifel, ob mit bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vereinbar), die Restfläche dient eher den Interessen von Hundebesitzern.

Der Standort des geplanten privaten Kinderspielplatzes ist hinsichtlich seiner erforderlichen Mindestgröße (4 m²/WE entspricht ca. 650 m²) auf der einzig dafür geeigneten Fläche vorgesehen worden. Während der Sommerzeit ist in den Morgen- und Mittagsstunden eine Besonnung gewährleistet. Im Winter (bei tiefstehender Sonne) ist die Besonnungszeit naturgemäß kürzer. Der Standort des Spielplatzes im Hofinnenbereich (abgeschirmt vom Straßenverkehr) läßt keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die spielenden Kinder erwarten und kann teilweise von den angrenzenden Wohnungen eingesehen werden. Insoweit ist kein Widerspruch mit dem § 8 Abs. 3 BauO Bln zu konstatieren. Jede geschlossene Bebauung dieses Grundstücks ergibt zwangsweise einen Spielplatz östlich der Blockrandbebauung entlang des Selerweges.

Hinsichtlich der Freiflächen ist gegenüber der vorherigen Situation mit Tankstelle und Bowlinghalle durchaus ein günstigerer Versiegelungsgrad festzustellen. Die standortgerechte Bepflanzung der Freiflächen wird anhand des vom Investor mit dem NGA abgestimmten Grün- und Freiflächenplans sichergestellt (Durchführungsvertrag).

9. Straßenführung der Albrechtstraße/Neue Filandastraße

Gefährdung der Fußgänger im Bereich der Zufahrt Albrechtstraße in die Neue Filandastraße. Geplante Bebauung unterstützt diese geschwungene Straßenführung. Eine Veränderung der Rechtsabbiegespur wäre sicherer für Fußgänger und Radfahrer, zudem gäbe es dadurch mehr Bauland. Vorschlag: Überbauung der Straße oder Rückbau, Entschärfung der Situation.

Die Veränderung der vorhandenen verkehrlichen Situation ist bereits früher erwogen worden. Nach definitiver Entscheidung der SenVuB III A 112 vom 17.02.1993 kann der Beseitigung der Rechtsabbiegerfahrbahn aus verkehrlichen Gründen nicht zugestimmt werden, zumal ein Kreuzungsumbau mit einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur aufgrund des hohen Anteils an Rechtsabbiegern eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs bewirken würde. Dies war und ist die Vorgabe für die städtebauliche Entwurfslösung. Um die für Fußgänger und Radfahrer ungünstige Situation zu entschärfen, soll eine Ampelanlage installiert werden. Diese geplante Maßnahme ist im Ampelprogramm 1995 der ehemaligen SenVuB enthalten. Die straßenverkehrsbehördliche Anordnung wurde am 26.04.1995 beantragt.

10. Abriß Selerweg 5:

Äußerlich intakte Wohnsubstanz; der Abriß ist nur ökonomisch, nicht städtebaulich zu begründen. Gebäude sollte erhalten bleiben, besserer Übergang zu Gebäuden im Selerweg.

Dem Abriß des Wohngebäudes Selerweg 5 steht der geplante Neubau vieler Wohnungen gegenüber. Vor dem Hintergrund des erheblichen Wohnungsmangels ist insoweit durchaus ein wohnungswirtschaftliches Interesse am Abriß dieses Gebäudes zu bejahen. Aus stadtgestalterischen und architektonischen Gründen ist die Einbeziehung und Bebauung dieses Grundstückes durchaus sinnvoll, um die unvollständige städtebauliche Situation einer abschließenden Bebauung zuzuführen. Darüber hinaus ist seitens des Landes Berlin beabsichtigt, dieses Grundstück an den Investor zum Zwecke des Wohnungsneubaus zu vergeben.

11. ÖPNV:

Zweifel, ob die Aussage zu schienengebundener Anbindung einen Bezug zum Nutzungszeitraum des geplanten Bauvorhabens hat.

Der fehlende Zeitpunkt des geplanten U-Bahnbaus ist in der Tat unbefriedigend. Er ist jedoch nicht vorsichtshalber verschwiegen worden, sondern konnte und kann mangels verbindlicher Investitionsplanung nicht verbindlich vorhergesagt werden, dies um so mehr aufgrund der aktuellen Haushaltslage des Landes Berlin bzw. der sich ständig ändernden Prioritätensetzung. Dennoch ist nach wie vor von der U-Bahnplanung auszugehen. Insoweit ist die Erwähnung dieser Planung, wenn auch ohne Zeitangabe, relevant für das geplante Vorhaben.

12. Plandarstellung:

Es wurde befürchtet, daß der Zugang zu den geplanten hinteren Wohnungen (Albrechtstr. 99) über das Grundstück Albrechtstr. 98 erfolgt.

Die Bedenken sind zurückgezogen worden und die Nachbarzustimmung zu dem geplanten Vorhaben insgesamt, insbesondere auch zum Übergreifen der Abstandsflächen der geplanten Neubebauung auf das Grundstück Albrechtstr. 98, wurde erklärt.

Der unterstellte Zugang über das Grundstück Albrechtstr. 98 zu den geplanten hinteren Wohnungen der Albrechtstr. 99 bzw. Selerweg ist weder geplant noch dargestellt.

13. Abstandsflächen:

Zwischen dem Südostsegment und dem Grundstück Albrechtstr. 98 werden die erforderlichen Abstandsflächen nach der BauO Bln 85 nicht eingehalten, womit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt werden.

Nach § 6 Abs. 14 der Bauordnung von Berlin werden ausdrückliche Festsetzungen von Vorhaben- und Erschließungsplänen solchen von Bebauungsplänen gleichgestellt. Damit gilt der Vorrang planerischer Festsetzungen auch für die Rechtsverordnung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Insoweit ermächtigt das Landesbauordnungsrecht ausdrücklich dazu, daß planungsrechtliche Vorschriften eine bestimmte (anderweitige) Abstandsflächen-Regelung treffen können.

Die planerische Entscheidung zur Unterschreitung der Abstandsflächen bedarf der Rechtfertigung i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB, d.h. sie muß nach ständiger Rechtsprechung „vernünftigerweise geboten“ sein. Ebenso gilt auch hier die ordnungs-

gemäß Abwägung zwischen den öffentlichen (städtebaulichen) und den privaten Belangen der Eigentümer i.S. von § 1 Abs. 6 BauGB.

Hierzu wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die Stellungnahme zu den unter Nr. 1 aufgeführten Bedenken verwiesen.

Ergebnis

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und aufgrund der entsprechenden Bewertung ergeben sich folgende Planungsänderungen:

1. Der öffentliche Durchgang wird verbreitert (Ergebnis der Trassenführung für die Leitungsverwaltungen).

2. Zwingende Festsetzungen
 - Baulinien für die Baukörperausweisungen,
 - zwingendes Maß für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (die gewollte städtebauliche Figur wird festgeschrieben, ebenso die Abstände des geplanten Gebäudes zu anderen Gebäuden und zu Grundstücksgrenzen).

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Insoweit war eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Aus dem abschließenden Abwägungsergebnis geht hervor, daß alle wesentlichen Aspekte, die für die Abwägung von Bedeutung sind, in die Wichtung und Wertung einbezogen und in die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen wurden.

B. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Keine. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat bestätigt, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, weil er aus dem FNP entwickelt wurde.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Der Investor übernimmt die Planungs- und Herstellungskosten für die Verlegung der Wendekurve des Selerweges. Eine diesbezügliche Verpflichtung ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind somit keine Haushaltsmittel erforderlich.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

E. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein höheres Nutzungsmaß als bisher auf dem Grundstück ermöglicht (s. Abschnitt 2.2 - Wesentlicher Planinhalt; Nutzungsmaß, ausgleichende Umstände und Maßnahmen). Wegen des vor-maligen Gebäudebestandes (Tankstelle, Bowlinghalle) erfolgen aber keine Eingriffe in beachtenswerte Zustände von Natur und Landschaft. In ökologischer Hinsicht ist sogar eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erwarten (geringerer Versiegelungsgrad als vorher; gärtnerische Gestaltung der Freiflächen; Dachbegrünung und -terrassen).

Berlin, den 25. August 1997

Diep gen

.....
Reg. Bürgermeister

Kle mann

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