

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-42 VE

für das Grundstück Barbarossaplatz 4, Barbarossastraße 59-60

sowie für eine Teilfläche des Alice-Salomon-Parks

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
I.2	Plangebiet	3
I.2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
I.2.2	Historische Entwicklung und Bestand	4
I.2.3	Erschließung	4
I.2.4	Eigentumsverhältnisse	5
I.3	Planerische Ausgangssituation	5
I.3.1	Landesentwicklungsplanung	5
I.3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
I.3.3	Stadtentwicklungsplan Wohnen	6
I.3.4	Weitere Stadtentwicklungspläne	6
I.3.5	Bereichsentwicklungsplanung	6
I.3.6	Landschaftsprogramm	6
I.3.7	Denkmalschutz	7
I.3.8	Bebauungsplan XI-67	7
I.3.9	Artenschutz	7
I.3.10	Altlasten	7
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
I.5	Intention des Planes	8
I.6	Vorhaben	9
I.7	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	10
I.7.1	Geltungsbereich	10
I.7.1.1	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	10
I.7.1.2	Geltungsbereich des Vorhabenplans	10
I.7.2	Art der baulichen Nutzung	11
I.7.2.1	Allgemeines Wohngebiet	11
I.7.2.2	Öffentliche Parkanlage	12
I.7.2.3	Straßenverkehrsflächen	13
I.7.3	Maß der baulichen Nutzung	13
I.7.3.1	Baukörperfestsetzung	13
I.7.3.2	Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Baukörperfestsetzung	13
I.7.3.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	14
I.7.3.4	Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO	15
I.7.3.4.1	Städtebauliche Erforderlichkeit	15
I.7.3.4.2	Ausgleichende Umstände und Maßnahmen	17
I.7.3.4.3	Auswirkungen auf die Umwelt	17
I.7.3.4.4	Bedürfnisse des Verkehrs	18
I.7.3.4.5	Sonstige öffentliche Belange	18
I.7.3.5	Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen, Dachgestaltung	18
I.7.3.6	Überschreitung der Abstandsflächen	20
I.7.4	Weitere Festsetzungen	23
I.7.4.1	Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrt	23
I.7.4.2	Pflanzbindungen	23

I.7.4.3	Luftreinhaltung	24
I.8	Durchführungsvertrag, Vorhabenplan	24
I.9	Auswirkungen des Bebauungsplanes	25
I.9.1	Wohnungsangebot, Innenentwicklung	25
I.9.2	Soziale Auswirkungen	26
I.9.3	Verkehrliche Auswirkungen	27
I.9.4	Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen	27
I.9.5	Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt	28
I.9.6	Auswirkungen auf die Umwelt	28
II	VERFAHREN	32
II.1	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	32
II.2	Mitteilung der Planungsabsicht	32
II.3	Aufstellungsbeschluss	32
II.4	Unterrichtung der Öffentlichkeit	32
II.5	Behördenbeteiligung	34
II.6	Beteiligung der Öffentlichkeit	34

I PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Vorhabenträgerin (Hochtief Projektentwicklung GmbH, Joachimstaler Straße 20, 10719 Berlin) hat das Wohngrundstück Barbarossaplatz 4, Barbarossastraße 59-60 erworben und plant das vorhandene Gebäude aus den 1960er Jahren durch ein stadtbildprägendes zeitgemäßes Wohngebäude zu ersetzen.

Bei der Neubebauung des Grundstücks wird die städtebauliche Entwurfshaltung der 1950er und 60er Jahre, die der jetzigen Gebäudeanordnung zugrunde liegt und sich bewusst von der gewachsenen Stadtstruktur abgewandt hat, nicht weiter verfolgt. Vielmehr soll eine schrittweise und grundstücksbezogene Rekonstruktion oder Anlehnung an historische Baufluchten die Qualität des Viertels aufwerten und weiterentwickeln. Die städtebauliche Situation wird durch das vorhandene Wohngebäude ungünstig beeinflusst und macht eine Neuordnung am vorhandenen Standort sinnvoll und erforderlich.

Die im Vorhabenbereich vorhandenen Wohnungen entsprechen weder im Grundriss, noch der Haustechnik oder der Energieeffizienz künftigen Ansprüchen.

Das Neubauvorhaben zielt auf eine Neuinterpretation der traditionell vorhandenen Blockkanten mit zeitgemäßer Architektur und zukunftsfähigen Wohnangeboten. Der derzeit gültige Bebauungsplan XI-67 lässt die geplante Neubebauung nicht zu, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans, der den gültigen Bebauungsplan in Teilbereichen ersetzt, erforderlich ist. Von der Planung sind zudem nicht allein private Grundstücksflächen betroffen, sondern auch eine Teilfläche der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, die derzeit noch als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Auch insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, um die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange, bezogen auf ein konkretes Vorhaben, abzuwägen. Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage und wird sich vertraglich zur Durchführung innerhalb einer zu bestimmenden Frist verpflichten.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt.

Dies ist zulässig, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von städtischen Bauflächen, die Nachverdichtung des Innenstadtbereichs sowie ein Projekt mit weniger als 20.000 m² Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 2 BauNVO handelt. Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang anderen Bebauungsplänen. Es werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden ebenfalls nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

I.2 Plangebiet

I.2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage des Ortsteils Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs-

plans umfasst die Grundstücksflächen Barbarossaplatz 4, Barbarossastraße 59-60. Diese Flächen sind zugleich Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst ferner westlich an das Wohngrundstück angrenzende Teilflächen der Alice-Salomon-Parkanlage. Diese im Bebauungsplan XI-67 bislang als Verkehrsfläche (öffentliche Parkfläche i.S. von Parkplatz) festgesetzte Fläche auf der früheren Straßentrasse der Schwäbischen Straße wird als sonstige Fläche i.S. von § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich ist etwa 5.085 m² groß und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung 17, in Schöneberg:

- 20/4 (bisheriges Wohngrundstück), ca. 3.200 m²
- 128/11, 128/12 (bisherige Verkehrsfläche (öffentliche Parkfläche)), ca. 583 m²
- Teile des Flurstücks 126/9 (Eisenacher Straße), ca. 226 m²

Gemarkung 16, in Schöneberg:

- Teile des Flurstücks 112/2 (Barbarossastraße), ca. 525 m²

Gemarkung 10, in Schöneberg:

- Teile des Flurstücks 132/7 (Barbarossaplatz), ca. 551 m²

I.2.2 Historische Entwicklung und Bestand

Das Plangebiet ist Teil des gründerzeitlich ursprünglich mit Blockrandbebauung angelegten bayerischen Viertels. Auf dem Vorhabengrundstück waren drei Mietshäuser, zwei davon mit Seitenflügeln, vorhanden. Der Barbarossaplatz war als Schmuckplatz angelegt. Von der ehemals den Platz umgebenden Blockrandbebauung ist nur das 1908 errichtete Schulgebäude Barbarossaplatz 5, erhalten. Das Schulgebäude und der Brunnen im Platzbereich (Rekonstruktion 1960) sind als Baudenkmale in der Denkmalliste Berlin (Stand 07.06.2010) eingetragen.

Nach Kriegszerstörungen wurde das Vorhabengrundstück zu Beginn der 1960er Jahre mit einem sechsgeschossigen Wohnsolitär, der ursprünglich als Altenheim genutzt wurde, am Barbarossaplatz bebaut. Entlang der Blockante an der Barbarossastraße wurde zusätzlich ein schmaler, einhüftig mit Laubengängen erschlossener Wohnflügel zur Verbindung mit der erhaltenen Blockrandbebauung Barbarossastraße 61 errichtet. Auf dem Grundstück sind rückwärtig im Hofbereich sowie an der Grundstücksgrenze 29 Bäume sowie mehrere Büsche vorhanden.

Die angrenzende ehemalige Straßentrasse der Schwäbischen Straßen wurde als Grünanlage mit Blockdurchwegung, Spielplatz und Ballspielfeld angelegt. Ein lange Jahre vorhandener Parkplatz auf der ehemaligen Straßentrasse unmittelbar am Barbarossaplatz wurde 2009 ebenfalls als Grünanlage gestaltet. Von der Eisenacher Straße her besteht eine Zufahrt zum Vorhabengrundstück; sie entspricht aber nicht der im Bebauungsplan XI-67 festgesetzten Wegerechtsfläche zugunsten des Vorhabengrundstücks.

I.2.3 Erschließung

Durch die Nähe zur Martin-Luther-Straße, die als Hauptverkehrsstraße eine Verbindung zwischen der City West und dem Stadtring A 100 herstellt, sowie zur Hohenstaufenstraße, die die Bezirke Wilmersdorf und Kreuzberg miteinander verbindet, ist das Plangebiet gut erschlossen.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet sehr gut erschlossen: In ca. 300 m Entfernung ist der U-Bahnhof Eisenacher Straße der U-Bahnlinie 7 zu Fuß auf direktem Weg entweder über die Alice-Salomon-Parkanlage und die Schwäbische Straße oder über die Eisenacher Straße zu erreichen.

In der Martin-Luther-Straße hält auf Höhe der Barbarossastraße die Metrobuslinie M46, die das Gebiet mit der City West (Zoologischer Garten / Wittenbergplatz), dem Rathaus Schöneberg, dem Bahnhof Südkreuz und dem Berliner Südwesten (Britz) im 10-Minuten-Takt verbindet. Auf der Hohenstaufenstraße verkehrt die Buslinie 204, die das Gebiet ebenfalls an die City West (Zoologischer Garten / Spichernstraße), das Südkreuz und zudem an das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße anbindet.

I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Barbarossaplatz 4, Barbarossastraße 59-60 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der am westlichen Rand des Vorhaben- und Erschließungsplanbereichs und innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilbereich der Alice-Salomon-Parkanlage befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, ebenso die Straßenflächen.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. S. 629) werden die übergeordneten raum- und landesplanerischen Ziele für Berlin-Brandenburg bestimmt. Für das Plangebiet kommen vor allem die siedlungsplanerischen Grundsätze (Vorrang der Innenentwicklung) zum Tragen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) (GVBl. S. 37) bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region. Für das Plangebiet relevant sind vor allem die siedlungsplanerischen Grundsätze, insbesondere die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete (G 4.1).

Die Vereinbarkeit des Entwurfs des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 6. August 2009 bestätigt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf diesen Raum gelenkt werden.

Der beabsichtigte Neubau eines Wohngebäudes mit Anpassung an die bestehende Blockstruktur auf einer Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

I.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17. Februar 2011 (ABl. S. 438) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Die Alice-Salomon-Parkanlage wird nicht gesondert dargestellt, da sie für eine Darstellung im Flächennutzungsplan zu klein ist (Darstellungsschwelle 3,0 ha).

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem bereits im Bebauungsplanverfahren immissionsmindernde Maßnahmen festgesetzt werden sollen, da eine hohe Nutzungsintensität und hohe Emissionen vorprägend sind.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-42 VE sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.3.3 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen, 1999) sieht die Innenentwicklung im Vordergrund einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des weiterhin bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen und durch Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnort gesichert und qualifiziert werden. Diese Zielsetzung liegt auch dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-42 VE zugrunde.

I.3.4 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

I.3.5 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Nord / Friedenau (Beschluss 24. Mai 2005) sieht für den Geltungsbereich des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-42 VE allgemeines Wohngebiet W 1 mit einer blockbezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 als Höchstmaß vor. Der südwestlich und südlich angrenzende Bereich der Alice-Salomon-Parkanlage wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz dargestellt.

I.3.6 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994, ABl. 1994 S. 2331, zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (Abl. 2006 S. 2350), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. November 2006 (GVBl. S. 1073), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juli 2008 (GVBl. S. 212) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/ Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.

Das Landschaftsprogramm ist eine fachbezogene Informationsquelle und eine übergeordnete Zielsetzung für das Land Berlin, aus der auf örtlicher Ebene Planungen nicht unmittelbar abgeleitet werden können. Vielmehr fließen die fachbezogenen Ziele in die Abwägung des Bebauungsplans wie alle übrigen planungsrelevanten Belange ein.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt den gesamten Innenstadtbereich als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dar. Als Planungsziele werden die Emissionsminderung, der Erhalt von Freiflächen, die Erhöhung des Vegetationsanteils sowie immissionsschützende Maßnahmen für empfindliche Nutzungen dargestellt.

Im Teilplan Landschaftsbild sowie Arten- und Biotopschutz wird der gesamte Bereich als Innenstadtbereich dargestellt, für den wesentliche Ziele der Erhalt und die Aufwertung von Freiflächen und Straßenräumen, die Betonung von Block- und Platzrändern durch Bepflanzungen und die Schaffung neuer Lebensräume durch Hof-, Dach- und Wandbepflanzungen sind.

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung beschreibt das Plangebiet als bebauten Bereich mit der Dringlichkeitsstufe II zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Wesentliche Ziele für

das Plangebiet sind die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten vorhandener Freiräume sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum.

I.3.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-42 VE befinden sich keine eingetragenen Denkmale.

Das Schulgebäude am Barbarossaplatz von 1908 (heute Albert-Einstein-Volkshochschule) und der Brunnen im Platzbereich (Rekonstruktion 1960) sind als Baudenkmale in die Denkmalliste Berlin eingetragen. Vor allem das Schulgebäude prägt als letztes Relikt der ursprünglichen Platzrandbebauung auch kleinräumig wesentlich die städtebauliche Situation.

I.3.8 Bebauungsplan XI-67

Für den Geltungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan XI-67 (festgesetzt am 5. Juli 1968), der im Bereich des Wohnbaugrundstücks das heute vorhandene Wohngebäude als enge Baukörperausweisung festsetzt. Im Bereich der früheren Schwäbischen Straße sind am Barbarossaplatz eine Verkehrsfläche (öffentliche Parkflächen) und im übrigen Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Tummelplatz“ festgesetzt. Zudem wird ein Geh- und Fahrrecht von der Eisenacher Straße zum Vorhabengrundstück festgesetzt, welches baulich jedoch nicht umgesetzt wurde. Die tatsächlich vorhandene Zuwegung zum Park und zum Vorhabengrundstück verläuft vom Barbarossaplatz parallel zum Verlauf der ehemaligen Schwäbischen Straße; eine weitere liegt südlich des festgesetzten Geh- und Fahrrechts innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

I.3.9 Artenschutz

Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz (Zugriffsverbote § 42 Abs. 1 BNatSchG) sind unabhängig von den Vorschriften zur Eingriffsregelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu beachten.

Ein Gutachten des Büros BUBO (Vorläufiges Ersatzquartierkonzept für Gebäudebrüter an dem Abrissobjekt Barbarossastr. 59 / 60 in Berlin-Schöneberg, Januar 2010) stellte das Vorkommen von fünf Brutplätzen und elf Verstecken geschützter Arten (Gebäudebrüter und Fledermäuse) im vorhandenen Wohngebäude fest, die bei Abriss des Gebäudes verloren gehen. Die Beseitigung oder ein Verschluss dieser Brutplätze darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen (September – Februar). Als angemessene Kompensation wird vorgeschlagen, an dem Neubau insgesamt fünfzehn Verstecke für Fledermäuse und elf Nistplätze für Gebäudebrüter (neun für Haussperlinge und zwei für Mauersegler) anzubringen.

Entsprechende Vorrichtungen werden in der Antragsplanung zum Vorhaben oder durch Maßnahmen in der Parkanlage berücksichtigt.

Das Artenschutzgutachten wird vor Umsetzung der Abriss- und Rodungsmaßnahmen auf Aktualität hin überprüft und ggf. angepasst. Zur Sicherung der ergänzenden Untersuchungen ist eine Regelung im Durchführungsvertrag vorgesehen.

I.3.10 Altlasten

Das Grundstück Barbarossastr. 59 wird unter der Nr. 14557 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der gewerblichen Vornutzung einer Teilfläche als Tankstelle sowie Ergebnissen von orientierenden Bodenuntersuchungen. Zur Vorbereitung der Baumaßnahme durchgeführte orientierende Bodenuntersuchungen ergaben, dass im Bereich vorhandener Aufschüttung Überschreitung der Zuordnungswerte der LA-

GA Z 2 auftreten. Beim anstehenden Bauvorhaben ist die sachgerechte Behandlung, Deklaration und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs vorzusehen. Das untersuchte Grundwasser erwies sich als unbelastet, so dass eine – in diesem Fall voraussichtlich nicht notwendige – bauvorbereitende Grundwasserabsenkung unproblematisch sein wird. Weitergehender ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf besteht nicht.

Das Grundstück wird im Zuge des Bauvorhabens flächendeckend mit Wohngebäuden bzw. einer Tiefgarage überbaut. Sensible Nutzungen der verbleibenden, unversiegelten Restflächen sind nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzungen durch nachgewiesene Bodenbelastungen kann ausgeschlossen werden.

Nach Angaben der Bauaufsicht liegen Erkenntnisse über festgebundene Asbestprodukte vor, die sich überwiegend an der Gebäudeaußenseite befinden. Lediglich Eternit-Asbestschächte befinden sich im Inneren des Hauses (nicht in den Wohnungen). Jedoch stellen diese festgebundenen Asbestprodukte keine Gefahr dar und unterliegen beim Abbruch keiner behördlichen Genehmigung.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ein erster Anstoß zur städtebaulichen Neuordnung des Barbarossaplatzes und seiner Umgebung erfolgte 1996 durch ein Gutachten zur Neugestaltung des Platzes im Auftrag des Landesdenkmalamtes, das unter anderem die Komplettierung der Randbebauung und die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche empfahl.

Auch seitens der Bezirksverwaltung wurden in den vergangenen Jahren mehrfach Überlegungen zur Aufwertung und axialeren Gestaltung der Grünanlage angestellt. Als Teilprojekt wurde 2009 ein Teilabschnitt der Schwäbischen Straße südlich des Barbarossaplatzes als Teil der Grünanlage mit axialer Wegeführung und begleitenden Baumreihen hergestellt.

2009 hat die Vorhabenträgerin das Grundstück Barbarossaplatz 4 / Barbarossastraße 59-60 erworben. Geplant werden der Abriss des vorhandenen Wohngebäudes und der Neubau einer straßenbegleitenden hofartigen Bebauung, die auch den Verlauf der ehemaligen Schwäbischen Straße aufgreift. Aufgrund der Gestaltungsdefizite und Unterhaltungsrückstände im Umfeld der geplanten Wohnanlage (Aufenthaltsbereiche) sowie der Verlegung des Spielplatzes wurden Vorabsprachen über eine Beteiligung der Vorhabenträgerin an der Umgestaltung der Grünanlage getroffen. Ergänzend zum Wohnbauvorhaben werden hierzu Planungsvorstellungen von der Vorhabenträgerin vorgelegt. Die Aufwertung der Grünanlage dient zudem als Maßnahme zum Ausgleich der geplanten Bebauungsdichte.

I.5 Intention des Planes

Das geplante Wohnbauvorhaben verfolgt das Ziel, die ursprüngliche, kriegszerstörte Straßenrandbebauung an der Barbarossastraße, dem Barbarossaplatz sowie an der Schwäbischen Straße wiederherzustellen. Das historische städtebauliche Gefüge soll durch die Errichtung einer in den Höhenfestsetzungen möglichen sechs- bis siebengeschossigen Wohnbebauung gestärkt und der Platz durch eine auf ihn bezogene Fassade einen Teil seiner ursprünglichen Raumqualität zurückgewinnen. Auch zum Park hin ist eine Rekonstruktion in Anlehnung an die Blockstruktur vorgesehen, es ist aber keine Kopie der vormals vorhandenen Bebauung geplant. Die Schließung des Gebäudekomplexes auf der Südseite (Parkseite) durch eine Bebauung in einer Höhe, die etwa vier Vollgeschossen entspricht, realisiert darüber hinaus eine besonders gute Wohnlage am Rand der Grünfläche und dient der Schaffung eines privaten ruhigen Hofraumes zur Verbesserung der Wohnqualität. Durch die Ausgestaltung der Bebauung zur Süd-

seite mit zunächst in den Höhenfestsetzungen möglichen sechs und dann vier Vollgeschossen sowie die Schaffung eines Durchganges, der ca. zwei Vollgeschosse hoch ist, wird eine gute Belichtung und Belüftung des Innenhofes gewährleistet.

Das Vorhaben folgt den städtebaulichen und gartendenkmalpflegerischen Empfehlungen eines Gutachtens aus dem Jahr 1996 zur Rekonstruktion des Barbarossaplatzes: „Dort wo heute noch oder wieder Veränderungen möglich sind, sollten die städtebaulichen Grundprinzipien Haberlands für das Bayerische Viertel mit modernen architektonischen Mitteln wieder aufgegriffen und in Bebauungsplänen festgeschrieben werden. Dies betrifft für den Bereich der Straßenräume die Festlegung vorderer Baulinien, die bauliche Betonung von Straßenecken, die Festlegung von Vorgartenzonen, Straßenprofile mit durchgängigen Baumreihen und die besondere Behandlung von Plätzen, Sichtbeziehungen, städtebaulichen Akzenten.“ Die teilbereichsweise Rekonstruktion der Platzwände und die Betonung der Axialität der früheren Schwäbischen Straße sind Zielsetzungen für eine angestrebte (garten-) gestalterische Aufwertung des Platzes und der Grünfläche.

Eine Teilfläche am westlichen Eingang der öffentlichen Grünfläche wird in die Planung mit einbezogen, um hier im gültigen Bebauungsplan XI-67 festgesetzte Verkehrsflächen gemäß der bereits erfolgten Umgestaltung als Grünfläche auch planungsrechtlich zu sichern.

I.6 Vorhaben

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben in einem innerstädtischen Wohnquartier geschaffen. Vorgesehen ist eine hofbildende Blockrandbebauung entlang der Barbarossastraße, dem Barbarossaplatz, der ehemaligen Schwäbischen Straße, der öffentlichen Grünfläche sowie entlang der Brandwand der Nachbarbebauung.

Straßenbegleitend an der Barbarossastraße soll eine siebengeschossige Bebauung von 13 m Tiefe größtenteils mit einer Vorgartenzone von 2 m errichtet werden, wobei das 7. Geschoss so abgestaffelt wird, dass es sich der Kontur der Nachbarbebauung mit Schrägdach (Nr. 61) anpasst. An der Grenze zum Gebäude Nr. 61 soll der Baukörper der Brandwand folgen und ihre gesamte Tiefe mit einem 7,5 Meter tiefen Seitenflügel abdecken.

Am Barbarossaplatz soll der Baukörper 4 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden (Vorgarten) und eine Tiefe von 14 bis 16 m aufweisen. Die Festsetzungen erlauben zum Platz hin sowie jeweils ca. 20 m entlang der Barbarossastraße und der ehemaligen Schwäbischen Straße einen in den Höhenfestsetzungen möglichen siebengeschossigen Kopfbau inklusive einer zusätzlichen Ebene im Gebäudeinneren, die jedoch kein Vollgeschoss ist. Der Kopfbau soll als besonderer städtebaulicher Akzent am Barbarossaplatz mit hohem Schrägdach gestaltet werden.

An der ehemaligen Schwäbischen Straße nimmt die Randbebauung die Bauflucht der historischen Schwäbischen Straße, wie sie auf der anderen Platzseite noch vorhanden ist, wieder auf, so dass eine 4 m tiefe Vorgartenzone und eine 13 m tiefe Bebauung entstehen. Hier ist eine Bauhöhe vorgesehen, die etwa sieben Geschossen entspricht. Im Anschluss an den Kopfbau wird statt eines Schrägdaches die oberste Ebene in einer Höhe von etwa einem Geschoss abgestaffelt. An der Südseite knickt die Bebauung in Ost-West-Richtung ab und wird dann in zwei Stufen abgestaffelt: zunächst auf eine Höhe, die sechs Vollgeschossen entspricht, und dann auf eine Höhe, die vier Vollgeschosse ermöglicht. Zur Südseite, an der rückwärtigen Brandwand der Gebäude Karl-Schrader-Straße 2 und 3 wird die Höhe der Nachbarbebauung aufgenom-

men, so dass hier sieben Geschosse möglich sind. Auch hier wird die oberste Ebene in einer Höhe von einem Geschoss zum Hof hin abgestaffelt.

Gestaltungsabsicht ist es, die einzelnen Häuser des Blockrandes durch individuelle Fassadengestaltung erkennbar zu machen. Es ist beabsichtigt, alle Straßenfassaden und auch die Fassaden zur öffentlichen Grünfläche sowie die Innenhoffassaden mit Vorbauten (Erker und Balkone bis 1,50 m Auskragung) zu gliedern. Dies dient der Fassadengestaltung ebenso wie der Wohnqualität. Die Vorbauten liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück, überschreiten aber die Gebäudetiefe von 13 m und lösen gegebenenfalls Abstandsflächen aus, die teilweise auf die öffentliche Grünfläche fallen.

Der Hofinnenraum weist eine Freifläche von ca. 640 m² auf. Er wird über einen Durchgang mit einer Höhe von zwei Geschossen und mit 4,40 m Breite zusätzlich belichtet und an den südlichen Teil des Grundstücks angebunden. Der Hof wird über der Tiefgarage mit einer 60 cm hohen Erdschicht angefüllt, begrünt und im Bereich mit direktem Bodenkontakt mit Bäumen bepflanzt.

Das Wohngrundstück grenzt unmittelbar an öffentliches Straßenland, die Barbarossastraße, wo die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt angeordnet wird. Die Zugänge zu Treppenhäusern erfolgen außer über die Barbarossastraße auch westlich der geplanten Bebauung über einen Fußweg auf dem Grundstück. Für die Feuerwehrezufahrt soll ein vorhandener Weg auf der angrenzenden öffentlichen Grünanlage mitbenutzt werden.

I.7 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

I.7.1 Geltungsbereich

I.7.1.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Baugebiet umfasst die Grundstücksflächen Barbarossaplatz 4, Barbarossastraße 59-60 sowie eine kleine Fläche (ca. 2 m²) am Eingangsbereich der öffentlichen Grünfläche, die zur Arrondierung des Baugrundstücks benötigt und von der Vorhabenträgerin erworben wird. Diese Flächen sind zugleich Gegenstand des Vorhabenplans.

Der Geltungsbereich umfasst ferner Teilflächen der angrenzenden Barbarossastraße, des Barbarossaplatzes und der Eisenacher Straße sowie westlich an das Wohngrundstück angrenzende Teilflächen der Alice-Salomon-Parkanlage. Die Flächen werden als Ergänzungsflächen i. S. von § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Einbeziehung der Straßenflächen bis zur Straßenmitte dient dem Anschluss an weitere, künftig aufzustellende Bebauungspläne, so dass schrittweise eine vollständige Überplanung des Bezirks entsteht. Die Einbeziehung der Teilfläche der öffentlichen Grünfläche ist für planungsrechtliche Anpassungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan XI-67 erforderlich, ohne dass hier Veränderungen gegenüber dem örtlichen Bestand verfolgt werden. Bei der Teilfläche handelt es sich um eine bereits durchgeführte Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahme für den Bau des S-Bahnhofes Kolonnenstraße.

I.7.1.2 Geltungsbereich des Vorhabenplans

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist zugleich der Bereich des Vorhabenplans. Die Errichtung des Vorhabens und dessen Erschließung erfolgt somit ausschließlich auf dem Baugrundstück.



I.7.2 Art der baulichen Nutzung

I.7.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und die BauNVO gebunden. Nach der Leitentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 06.06.2002 ist der Verzicht des Gesetzgebers darauf, Vorhaben- und Erschließungspläne an den aufzählenden Festsetzungskatalog in § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung zu binden, aus der Eigentumsgewährleistung in Art. 14 Abs. 1 GG gerechtfertigt. Bebauungspläne bestimmen Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Die eigentumsrechtliche Schutzfunktion, die dem Aufzählungsprinzip für Festsetzungen in Bebauungsplänen zugrunde liegt, tritt bei Vorhaben- und Erschließungsplänen in den Hintergrund, weil der Vorhabenträger (Investor) selbst den Plan vorlegt und in der Regel auch Eigentümer (Verfügungsberechtigter) der Vorhabenfläche ist; denn der Vorhabenträger muss auf der Grundlage seines Plans bereit und in der Lage sein, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist auszuführen. Mit der Vorlage seines Plans bringt der Vorhabenträger daher sein „Einverständnis“ mit den planbedingten Eigentumsbeschränkungen zum Ausdruck. Die Schutzfunktion des gesetzlichen Festsetzungskatalogs ist nicht unabdingbar und kann hinter „einvernehmlichen Regelungen“ zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zurücktreten.

Das Vorhabengrundstück Barbarossaplatz 4, Barbarossastraße 59-60 soll gleichwohl als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Damit wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Einvernehmen mit der Eigentümerin von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB grundsätzlich nicht anwendbare BauNVO, insoweit zur Festsetzung eines Baugebiets zurückzugreifen.

Über die textliche Festsetzung Nr. 3 soll geregelt werden, dass im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nämlich Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs sind.

Damit werden vor allem Wohngebäude, daneben aber auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig gemacht. Diese Nutzungen entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung, so dass eine Einfügung des Neubauvorhabens im Geltungsbereich in die Gebietsstruktur der Umgebung erreicht wird.

Bei der intensiven, erneuten Nutzung des Standortes soll aufgrund der sehr guten Wohnbedingungen mit unmittelbarem Bezug zur bestehenden Parkanlage der Wohnnutzung Priorität eingeräumt werden. Sonstige Nicht-Wohnnutzungen, die im Wesentlichen nicht der Versorgung des wohngepägten Gebiets dienen, sollen daher ausgeschlossen werden. Neben der Priorisierung der Wohnnutzung sollen damit auch zusätzliche Besucherströme, Parkverkehr und sonstige potentielle Störungen des Wohnens vermieden werden.

Diesem Grundsatz dient auch die Regelung (textliche Festsetzung Nr. 2) auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO, dass große Teile der zulässigen Nicht-Wohnnutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) nur in den Erdgeschossen, die an die Barbarossastraße und an den Barbarossaplatz angrenzen, zulässig sein sollen. Damit werden Störungen in den Obergeschossen und den rückwärtigen Gebäudeteilen durch Kunden und Besucherströme sowie Liefervorgänge vermieden. Dem Wohnen wird hier der Vorrang eingeräumt. Das Ziel der Förderung der Wohnnutzung und der Vermeidung von Konflikten rechtfertigt diese Regelung.

Vor allem Gartenbaubetriebe und Tankstellen, widersprechen nicht nur nutzungsstrukturell, sondern auch von der Gestalt her der geplanten städtebaulichen Neuordnung am Barbarossaplatz. Der generelle Ausschluss von Tankstellen ist zumutbar, da die nächstgelegene Tankstelle sich in gut erreichbarer Entfernung (weniger als 500 m) an der Straßenecke Rosenheimer Straße / Martin-Luther-Straße befindet.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als Art der Nutzung im Bereich des Vorhabenplans folgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-42 VE dem Festsetzungsduktus sonstiger Bebauungspläne. Dies ist zulässig und verfolgt unter anderem das Ziel, die generelle Planungsabsicht des Bezirks zu verdeutlichen und im Rahmen der Regelungen zur Zulässigkeit auf der Ebene des Bebauungsplans eine gewisse Flexibilität zu wahren: Auch wenn hier kein konkretes Vorhaben verfolgt würde, wäre es Ziel, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Zudem ermöglicht die Festsetzung einer eingeführten Gebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung u.a. die Vergleichbarkeit des Plans mit anderen Plänen im Umfeld und lässt ohne Weiteres eine Zuordnung zu den Lärmschutzkategorien der DIN 18005 zu.

Da es sich hierbei um eine Regelung im Sinne von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB handelt, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 in entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB konkretisierend festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dabei handelt es sich um eine aufschiebende, wie auch auflösende Bedingung analog § 9 Abs. 2 BauGB, die einen unmittelbaren Vorhabenbezug und eine enge Bindung der Zulassung des Vorhabens an den Durchführungsvertrag herstellt. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Eine Baugenehmigung ohne Berücksichtigung des Durchführungsvertrags, etwa allein unter Anwendung des Bebauungsplans ist damit nicht möglich und widerspricht der gesetzlich vorgegebenen Eigenart des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mindestens die genehmigungsrelevanten Teile des Durchführungsvertrages müssen daher Entwurfsverfassern und Genehmigungsbehörden ohne Weiteres zugänglich sein. Für Nachbarn gilt der Grundsatz, dass alle Vorhaben, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, zulässig sind und insofern geduldet werden müssen.

1.7.2.2 Öffentliche Parkanlage

Mit der (Neu-)Festsetzung der Flächen südwestlich des Vorhabengrundstücks werden keine Veränderungen gegenüber dem Bestand der vorhandenen Grünanlage verfolgt; es handelt sich vielmehr lediglich um planungsrechtliche Anpassungen.

So soll die ehemalige öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) südlich des Barbarossaplatzes als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Damit sollen die im gültigen Bebauungsplan XI-67 festgesetzten Verkehrsflächen (öffentliche Parkflächen) aufgehoben und so die inzwischen hergestellte Grünanlage ihrem Bestand entsprechend gesichert werden.

Ferner wird die im gültigen Bebauungsplan XI-67 mit ABCDA bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Vorhabengrundstücks aufgehoben, da die Erschließung des geplanten Wohnbauvorhabens künftig ausschließlich von der Barbarossastraße (Tiefgaragenzufahrt und Hauszugänge) und dem Barbarossaplatz aus (privater Weg zu Hauszugängen) erfolgt. Somit kann das im B-Plan XI-67 festgesetzte Geh- und Fahrrecht von der Eisenacher Straße zum Vorhabengrundstück aufgegeben werden.

Notwendige Feuerwehrfahr- und -aufstellflächen für das Wohngebäude im Vorhabenbereich sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen auf ohnehin vorhandenen Wegeflächen möglich; sie müssen aber nicht planungsrechtlich gesichert und sollen daher auch nicht für die Abgren-

zung des Geltungsbereichs herangezogen werden. Die Flächenanforderungen der Feuerwehr werden im weiteren Verfahren gesondert bestimmt und gesichert.

Im weiteren Verlauf des axialen Mittelbereichs der Grünanlage (ehemalige Schwäbische Straße) ist im gültigen Bebauungsplan XI-67 ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt sowie bestimmt, dass nur flachwurzeln- und leicht zu beseitigende Befestigungen im Bereich des Leitungsrechts zulässig sind. Diese Regelungen werden für die Überplanung der Flächen nicht aufgegriffen, da die entsprechenden Vereinbarungen und Vorgaben an Leitungsträger im Bereich öffentlicher Flächen auch ohne gesonderte planungsrechtliche Sicherung getroffen werden können. An der Möglichkeit, erforderliche Leitungen im Bereich des Hauptweges zu erhalten oder zu verlegen, ändert sich dennoch nichts.

I.7.2.3 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der angrenzenden Barbarossastraße und der Eisenacher Straße sollen dem Bestand entsprechend bis zu ihrer Straßenmitte, die Flächen des Barbarossaplatzes anteilig festgesetzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf übernimmt damit die durch den Bebauungsplan XI-67 von 1968 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien, die dem tatsächlichen Ausbaustand entsprechen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 12).

I.7.3 Maß der baulichen Nutzung

I.7.3.1 Baukörperfestsetzung

Die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung des im beigefügten Vorhabenplan dargestellten Wohngebäudes. Im allgemeinen Wohngebiet soll wegen des unmittelbaren Vorhabenbezugs eine Baukörperfestsetzung mit Hilfe von Baugrenzen erfolgen.

Die beabsichtigten detaillierten Festsetzungen sollen der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung tragen. Hierzu zählen die exponierte Lage am Barbarossaplatz, die benachbarte denkmalgeschützte Schule, die angrenzende Blockrandbebauung sowie die künftige Ansicht als Begrenzung einer öffentlichen Grünanlage.

Die Schaffung einer Vorgartenzone sowie ergänzende Festsetzungen zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze, zur Erdüberdeckung der Tiefgarage sowie zur gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine adäquate Einbindung in die grüne geprägte Umgebung gewährleisten.

I.7.3.2 Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Baukörperfestsetzung

Im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus den für den künftigen Baukörper getroffenen beabsichtigten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, d.h. den allseits mit Baugrenzen umschlossenen Flächen.

Es ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt 2.055 m². Bezogen auf das festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit ca. 3.200 m² Fläche errechnet sich daraus eine Grundflächenzahl (GRZ)

von 0,64. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Bebauungspläne bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 würde somit überschritten.

In Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO wären insbesondere Tiefgaragen mit auf die Grundfläche anzurechnen. Danach ergäbe sich aus der Grundfläche des Baukörpers, der geplanten Terrassen sowie der festgesetzten Fläche für eine Tiefgarage eine Grundfläche von insgesamt 2.566 m², mithin eine Grundflächenzahl von 0,80. Die für allgemeine Bebauungspläne in § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmte Obergrenze einer Grundflächenzahl von 0,8 für die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO würde eingehalten. Oberirdische Stellplätze und Garagen werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen.

I.7.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der Nutzung in Bezug auf die Geschossfläche wird durch die überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Traufhöhen, Oberkanten, Firsthöhen und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Bei der Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen werden untergeordnete Bauteile (wie Balkone), die bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend § 20 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt bleiben, mit einbezogen, um die Dimension und Anordnung dieser Bauteile an den Fassaden zu sichern. Einzelne geringfügige Rücksprünge und Aussparungen der im Vorhabenplan dargestellten Gebäudekante werden zudem nicht berücksichtigt. Damit ist maximal eine GFZ von 3,8 erreichbar.

Die für allgemeine Bebauungspläne in § 17 Abs.1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 1,2 würde somit ebenfalls überschritten. Diese Obergrenze ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB jedoch nicht maßgeblich, da im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben konkret festgesetzt wird.

Im Rahmen der Planungskonzeption erlaubt die nach den Festsetzungen zulässige Geschossflächenzahl im Verbund mit den anderen Festsetzungen eine kosten- und flächensparende verdichtete Bauweise, die sich widerspruchsfrei in das Gesamtkonzept einfügt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen „besondere städtebauliche Gründe“, die eine Maßüberschreitung im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise „erfordern“, bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht vorliegen. Insoweit besteht keine besondere Rechtfertigungslast. Der Regel-Ausnahme-Zusammenhang zwischen § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO besteht nicht, wenn die Gemeinde sich bei der Bestimmung der Geschossflächenzahl in dem gestalterischen Freiraum bewegt, den ihr § 12 Abs. 3 BauGB abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO eröffnet hat.

Die Grenzen dieses Freiraums werden durch das Verbot, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu verletzen, strikt vorgegeben. Zur Konkretisierung dieser Abwägungsschranke kann auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksich-

tigen (§ 136 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BauGB). Die Erfüllung dieser Anforderungen wurde gutachterlich überprüft (siehe Kapitel I.7.3.6).

Unabhängig von der fehlenden Bindung an die BauNVO soll im folgenden Exkurs auf das Regel-Ausnahme-Verhältnis des § 17 BauNVO auf für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen werden, um die bei allgemeinen Bebauungsplänen erforderlichen Bewertungen auch hier in der Abwägung berücksichtigen zu können.

I.7.3.4 Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO

Bei allgemeinen Bebauungsplänen sieht § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,2 als Obergrenze vor. Diese Obergrenzen werden mit den geplanten Festsetzungen für die hier vorgesehene Bebauung deutlich überschritten.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-42 VE in einem Gebiet liegt, das bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut war (Altbestandsgebiete), können die genannten Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO auch bei einem Angebotsbebauungsplan überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Außerdem müssen die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, 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 (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

I.7.3.4.1 Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Überschreitung der nach BauNVO zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 1,2 ist hier durch die besondere räumliche und städtebauliche Situation auch im Rahmen eines allgemeinen Bebauungsplans erforderlich:

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, der historisch durch durchgängige Blockrandbebauung gekennzeichnet ist. Östlich des Vorhabengrundstücks und im Übrigen in prägenden Versatzstücken ist diese Blockrandbebauung (noch) vorhanden. Es ist städtebauliches Ziel, die historisch geprägte Bebauungsstruktur wieder zu ergänzen und ihren prägenden Charakter für das Bayerische Viertel zu stärken. Damit sollen schrittweise die städtebaulichen Vorstellungen der 1950er und 60er Jahre aufgegeben werden, die die Transformation der gründerzeitlichen Stadt in eine aufgelockerte Stadtlandschaft zum Ziel hatten. Dieses Ziel wird durch Zielstellungen der Landespolitik (Landesentwicklungsplanung, Flächennutzungsplanung) unterstützt, die Nachverdichtung vor Zersiedelung als Entwicklungsziel bevorzugt (Vorrang der Innenentwicklung). Dadurch werden keine negativen Beeinträchtigungen im klimatischen als auch ressourcenschonenden Sinne verfolgt und begünstigt.

Einen Richtwert für die angestrebte bauliche Dichte der Baublöcke gibt der Bereichsentwicklungsplan (BEP) Schöneberg-Nord / Friedenau (Beschluss 24. Mai 2005), der für jeden Baublock im Stadtteil eine blockbezogene Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß darstellt. Die Ermittlung der blockbezogenen GFZ in der Begründung dient dem Vergleich mit diesem Richtwert des BEP. Die Bereichsentwicklungsplanung ist ein Planungsinstrument der Bezirke, das bei verschiedenen Themenbereichen zwischen den übergeordneten Planungen und den kleinräumigen Planungsebenen vermittelt. Planungen auf örtlicher Ebene können daraus nicht unmittelbar abgeleitet werden. Vielmehr fließen die Ziele in die Abwägung des Bebauungsplans wie alle übrigen planungsrelevanten Belange ein.

Für den ganzen Block zwischen Barbarossastraße, Eisenacher Straße, Rosenheimer Straße und Karl-Schrader-Straße, also unter Einbeziehung der Grünfläche, stellt der BEP eine GFZ von bis zu 2,4 dar. In der näheren Umgebung variiert die im BEP vorgegebene blockbezogene GFZ zwischen 1,7 bis 3,9.

Blockbezogen ergibt sich im Bestand eine Geschossflächenzahl von 1,6. Bei Umsetzung des Vorhabens ohne weitere Veränderung des übrigen Bestandes im Block erhöht sich diese GFZ auf 2,2, so dass die Rahmensetzung der Bereichsentwicklungsplanung eingehalten wird. Nur wenn für die drei übrigen Eckgrundstücke an der Alice-Salomon-Parkanalage mit zeilenartiger Bebauung aus den 1960er Jahren (Eisenacher Straße 90/91, Rosenheimer Straße 1/2 und Karl-Schrader-Straße 5) ebenfalls eine neue sechs- bis siebengeschossige Blockrand- und Seitenflügelbebauung realisiert wird, kann es – je nach Ausformung der potentiellen Vorhaben, die jetzt nicht bekannt ist – für den Block insgesamt zu einer GFZ von 2,4 bis 2,6 kommen.

Auch im Altbaubestand der näheren Umgebung sind insbesondere auf den Eckgrundstücken höhere Baudichten vorzufinden. Eine blockbezogene GFZ von 2,2 bis 2,6 ist in der Umgebung nicht ungewöhnlich. In den weitgehend durch Vorkriegsbebauung geprägten Baublöcken wird eine blockbezogene GFZ von über 3,0 erreicht. Selbst in den Baublöcken, die mehrere Gebäude der Nachkriegszeit aufweisen, wird eine blockbezogene GFZ von 2,0 bis 2,5, teils sogar über 2,5 erreicht. Lediglich die Baublöcke mit überwiegenden Bebauung der Nachkriegszeit bzw. mit großen Teilen unbebauter Grundstücke weisen eine blockbezogene GFZ von unter 2,0 auf (vergleiche dazu Umweltatlas Berlin, Karte 06.09.01, Städtebauliche Dichte – Geschossflächenzahl, Stand Juli 2009).

Das Aufgreifen der Höhenvorgaben der historischen Bestandsbauten betont den besonderen Charakter des Barbarossaplatzes, hat allerdings ebenso eine höhere Baudichte zur Folge.

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine sehr enge Blockecke. Die Bebauung eines Eckgrundstücks erfordert schon an sich eine höhere Baudichte als sonstige Grundstücke in einem Straßenabschnitt. Aufgrund der Lage am Barbarossaplatz und des axialen Verlaufes der ehemaligen Schwäbischen Straße liegt hier eine darüber hinausgehende ganz besondere Situation vor: Zum Erreichen der angestrebten Blockschließung wird die bauliche Ausgestaltung von drei Gebäudeecken auf einem Baugrundstück erforderlich. Es handelt sich hierbei in mehrfacher Hinsicht um eine Blockrandbebauung auf sehr engem Raum: an der Barbarossastraße, dem Barbarossaplatz, an der Schwäbischen Straße sowie an der Alice-Salomon-Parkanalage. Das Ziel des Bebauungsplanentwurfs, die Wiederherstellung der ursprünglichen Blockrandbebauung, kann somit nur mit einer deutlich erhöhten Baudichte erreicht werden. Insofern liegen hier eine besondere städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik vor, die nicht alltäglich und nicht in jeder beliebigen örtlichen Lage anzutreffen ist.

Das Vorhaben dient auch in anderer Hinsicht der Stadtreparatur: Es schließt an die Seitenflügel und Hinterhäuser der Barbarossastraße Nr. 61 sowie der Karl-Schrader-Straße Nr. 1 und 2 an und verdeckt dadurch eine unansehnliche lange und kahle Brandwand. Durch die Schließung des Innenhofes durch den Südflügel wird eine ruhige Wohnlage erreicht. Durch die Ausgestaltung der Bebauung zur Südseite mit zunächst ermöglichten sechs und dann auf vier Vollgeschossen sowie die Schaffung eines ermöglichten zweigeschossigen Durchganges wird für eine gute Belichtung und Belüftung auch im Innenhof gesorgt.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wurde weiterhin ein steigender Wohnraumbedarf (z.B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem Trend zu kleineren Haushalten) im Stadtgebiet ermittelt. Dies gilt vor allem auch für den Innen-

stadtbereich. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Das Vorhaben folgt dieser Zielsetzung. Die Qualität der Parkanlage wird durch den Baukörper nicht beeinträchtigt. Vielmehr kann die Gestalt der Parkanlage auch durch eine bauliche, ansprechende Begrenzung an Qualität gewinnen.

Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der urbanen städtebaulichen Eigenart der Baublöcke um den Barbarossaplatz und an den umliegenden Straßen, die angestrebte Konzentration der Bebauung an einem dafür besonders geeigneten Standort und die verkehrlich begünstigte Lage sind weitere Gründe, die die Überschreitung der allgemeinen Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO städtebaulich erfordern. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die intensive Ausnutzung dieses innerstädtischen, gut erschlossenen und bereits baulich genutzten Grundstücks geboten.

Die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Geschossflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet von maximal 3,8 fügt sich somit in den städtischen Kontext ein und ermöglicht eine anspruchsvolle städtebauliche Entwicklung und Rekonstruktion der Blockrandbebauung am Barbarossaplatz in Folge der Barbarossastraße. Diese ist zum großen Teil durch gründerzeitliche Bebauung geprägt.

Der Südflügel bildet den baulichen Abschluss zur Parkanlage und schafft einen ruhigen privaten Innenhof für die Wohnungen.

1.7.3.4.2 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die Überschreitung des allgemeinen Nutzungsmaßes im Bereich des Vorhabengrundstücks wird durch die Lage unmittelbar an der Alice-Salomon-Parkanlage (Umstand) und die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Parkanlage ausgeglichen. Zu den Aufwertungsmaßnahmen zählen insbesondere der Abbau überalterter Ausstattungen der Grünanlage, die Neuanlage des Mittelweges als Grünachse mit verbesserten Aussichten, die Neuanlage des Spielplatzes und seine Aufwertung durch neue Flächen und Spielgeräte sowie die Anpassung der übrigen Flächen mit ergänzendem Bewuchs.

Die Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs, werden aber im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und von der Vorhabenträgerin umgesetzt und finanziert.

Auf dem Vorhabengrundstück werden weitere Maßnahmen in Form von Pflanzbindungen festgesetzt: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (auch oberhalb von Tiefgaragen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, alle Flachdächer sind zu begrünen. Im Bereich des Innenhofes, der nicht durch die Tiefgarage unterbaut ist, sind vier Laubbäume zu pflanzen.

Die angrenzenden Grün- und Freiflächen sowie der um drei auf vier Geschosse zurück gestaffelte südliche Baukörper zur Parkfläche sichern eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und ggf. Arbeitsstätten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dadurch gewahrt.

1.7.3.4.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die verpflichtende Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie von Flachdächern vermieden. Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen von Bäumen kompensiert. Eingriffe in Fledermausquartiere, die sich

aus dem Abriss eines Bestandsgebäudes ergeben können, werden in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde durch die Anlage von Ersatzquartieren am Neubau kompensiert, so dass sich auch artenschutzrechtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes für allgemeine Bebauungspläne wird ferner durch die Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche, die Verpflichtung zur Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage sowie den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen ausgeglichen.

1.7.3.4.4 Bedürfnisse des Verkehrs

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Lage an einer Quartiersstraße sowie die gute bzw. leistungsfähige Verkehrsbedienung durch den ÖPNV, eine gute Verkehrsanbindung über bestehende Erschließungsstraßen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage befriedigt.

1.7.3.4.5 Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange stünden einer Überschreitung der Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung bei einer Anwendbarkeit des § 17 BauNVO ebenfalls nicht entgegen.

1.7.3.5 Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen, Dachgestaltung

Der Bebauungsplanentwurf soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätvolle Wohnbebauung schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude und die Gestaltung der oberen Gebäudeabschnitte aufgrund der exponierten Lage im unmittelbaren Umfeld einer typischen Berliner Block(rand)bebauung und eines prägnanten denkmalgeschützten Einzelgebäudes sowie am Rand einer Parkanlage von entscheidender Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen ist.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude sollen sowohl die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Kopfbau) als auch die zulässige Traufhöhe bzw. die Oberkante und Firsthöhen baulicher Anlagen festgesetzt werden, um der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit zu erreichen. Die vorgesehenen Traufhöhen, Oberkanten und Firsthöhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Für den Kopfbau am Barbarossaplatz werden als zulässige Zahl der Vollgeschosse sieben Geschosse sowie eine maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 56,5 m über NHN und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 62,5 m über NHN festgesetzt. Das Dach des Baukörpers am Barbarossaplatz wird zum Platz hin als Schrägdach mit einer Dachneigung von höchstens 60 Grad ausgebildet werden (textliche Festsetzung Nr. 5). Dies ermöglicht die Errichtung eines Dachgeschosses mit einer zusätzlichen Ebene im Gebäudeinneren mit einer Höhe von weniger als 2,3 m, die jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung (BauO) Berlin gilt und somit nicht auf die GFZ angerechnet wird.

Der Kopfbau soll städtebaulich akzentuiert ausgebildet werden. Daher werden zwei Vorbauten mit einer maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 52,5 m über NHN ermöglicht (entspricht fünf Geschossen), die einen Vorbau mit einer OK von 56,5 m über NHN (entspricht sechs Geschossen) einrahmen, der im obersten Geschoss leicht zurückgestaffelt ist. Diese maximal 2,5 m tiefen Vorbauten können sowohl als Erker als auch als Balkon bzw. Terrasse ausgebildet werden. Weitere Auskragungen mit einer OK von 52,5 m bzw. 56,5 m über

NHN (entspricht fünf bzw. sechs Geschosse) mit einem Durchgang bis zu einer Höhe von 39,0 m über NHN (entspricht dem 1. Vollgeschoss) werden zur Gliederung der Fassade entlang des Barbarossaplatzes und der Barbarossastraße ermöglicht. Zudem werden straßenseitig Bereiche festgesetzt, an denen offene sowie geschlossene Dachaufbauten (Dachloggien und –gauben, Treppenhäuser) und Dacheinschnitte zugelassen werden können.

Die Höhe von 62,5 m ü. NHN für die Firsthöhe des Kopfbaus am Barbarossaplatz orientiert sich an den Gebäudehöhen der umliegenden Bestandsgebäude: Das am Barbarossaplatz gelegene denkmalgeschützte Schulgebäude erreicht eine Firsthöhe von 62,9 m über NHN, die Turmaufbauten der Schule sogar eine Höhe von 70,6 m über NHN.

Außerhalb der Eckbebauung, d.h. in den Gebäudeabschnitten entlang der Barbarossastraße und entlang der Parkanlage an der ehemaligen Schwäbischen Straße wird eine Randbebauung mit einer OK von 59,6 m ü. NHN festgesetzt (entspricht sieben Geschossen). Hier wird das oberste Geschoss um 1,4 m zurückgestaffelt. Dies ermöglicht einen Anschluss an die Nachbarbebauung in der Barbarossastraße bzw. an die rückwärtige Brandwand des Gebäudes Karl-Schrader-Straße 2 und 3, die eine Firsthöhe zwischen 58,4 m bis 58,8 m über NHN erreicht.

Zur Südseite an der Parkanlage wird die Bebauung zunächst auf eine OK von 56,5 m über NHN (entspricht sechs Geschossen) und dann auf eine OK von 50,4 m über NHN (entspricht vier Geschossen) zurückgenommen. Dadurch wird eine bessere Belichtung und Belüftung des Innenhofes gewährleistet. Auch hier wird das oberste Geschoss abgestaffelt. Zudem flankieren zwei Erker mit einer OK von 46,1 m über NHN (entspricht drei Geschossen mit Balkon auf Ebene des vierten Geschosses) den Durchgang zum Hof.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird weiterhin geregelt, dass die Höchstmaße für die Oberkanten baulicher Anlagen durch Dachaufbauten, die der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsbetriebsräume, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten), ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden darf, wenn der Dachaufbau mindestens um das Maß von der Gebäudekante zurücktritt, dass das Maß des Rücksprungs von der Gebäudekante mindestens das Höhenmaß des Dachaufbaus einhält und die Dachaufbauten die jeweilige Grundfläche von 10% der Baukörper nicht überschreiten. Die Ausnahme soll nur gewährt werden, wenn dies mit den Zielen eines städtebaulich einheitlichen Straßenbildes vereinbar ist und die Belichtung umliegender Gebäude dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Beschränkung der Grundfläche gilt nicht für Solaranlagen. Dadurch sollen Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung auf dem Dach des Vorhabens ermöglicht werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 schließt Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Firsthöhe von 62,5 m über NHN und somit auf dem Kopfbau zum Barbarossaplatz aus. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der – im Vergleich zum den übrigen Bauteilen des Vorhabens – höhere Kopfbau sich städtebaulich in das Stadtbild des Barbarossaplatzes und der näheren Umgebung einfügt.

Insgesamt wird mit den genannten Festsetzungen sichergestellt, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der stadtbildrelevanten Höhenentwicklung verträglich einfügt. Die getroffenen Regelungen zur Gestaltung der obersten Geschosse sowie ihrer Dachzonen gewährleisten eine angemessene Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen und gestalterischen Vorprägung durch die vorhandene Bebauung sowie der Belange des Denkmalschutzes.

I.7.3.6 Unterschreitung der Abstandsflächen

Die Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe ermöglichen in Teilbereichen Unterschreitungen der an sich bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung Berlin (BauOBl). Hiernach beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Gebäudehöhe, gemessen an der Gebäudekante und der obersten Höhe (0,4 H), mindestens jedoch 3 m.

Eine Abweichung von dieser Bestimmung ist durch ausdrückliche Festsetzungen des Planungsrechts im Sinne des § 6 Abs. 8 BauOBl grundsätzlich möglich. Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn besondere planerische oder bauliche Situationen vorliegen und die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts durch die Bauleitplanung gewährleistet werden; sie müssen mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die planerische Abwägung eingestellt werden.

In der Barbarossastraße ergibt sich aus der Bebauung mit einer Höhe von 59,6 m eine Abstandsfläche von ca. 9,64 m, die aufgrund der Zurückstaffelung des oberen Geschosses mit einer Tiefe von 6,84 m in die ca. 18,8 m breite öffentliche Straße ragt. Die Bebauung zum Park hin löst ebenso Abstandsflächen mit einer Tiefe von ca. 9,64 m aus, die zum Teil in die öffentliche Parkanlage reichen. Die angrenzende Brandwand der Nachbarbebauung steht in einem Winkel von ca. 132 Grad zum Vorhaben. Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 BauOBl bis zur Mitte auf angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen, dürfen sich gemäß § 6 Abs. 3 BauOBl überdecken. Diese Vorgaben werden hier erfüllt, zu den östlich gelegenen Nachbargrundstücken und zur Barbarossastraße werden die Abstandsflächen somit eingehalten.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen betreffen ausschließlich das Vorhabengrundstück und hier die Baukörper entlang des Innenhofs. Die hofseitigen Fassaden des Bauteils parallel zur Barbarossastraße und des Bauteils parallel zur verlängerten Schwäbischen Straße stehen in einem Winkel von ca. 48° zueinander. Im Bereich des Kopfbaus mit einer Traufhöhe von 56,5 m ü. NHN ergibt sich nach der Bauordnung eine Tiefe der Abstandsfläche von ca. 9,20 m, im Bereich der Gebäudeteile mit einer Oberkante von 59,6 m ü. NHN eine Tiefe der Abstandsfläche von ca. 9,64 m. Mit diesen Tiefen der Abstandsflächen ergibt sich im abgerundeten Eckbereich des Gebäudes eine Überlagerung von Abstandsflächen von maximal ca. 6,7 m.

Weitere Überdeckungen von Abstandsflächen liegen im Bereich der Vorbauten im Innenhof, insbesondere an der Hoflängsseite parallel zur Barbarossastraße. Hier überdecken die an sich erforderlichen Abstandsflächen teilweise geringfügig die gegenüberliegende überbaubare Grundstücksfläche, werden also alleine durch den Baukörper – in diesem Fall durch die Seiten der Auskragungen – verursacht.

Städtebauliches Erfordernis

Das städtebauliche Erfordernis der Unterschreitung der Abstandsflächen ergibt sich vor allem aus dem städtebaulich begründeten Ziel, die historisch geprägte Bebauungsstruktur des Bayerische Viertels durch eine geschlossene Blockbebauung wiederherzustellen. Das Aufgreifen der Gebäudehöhe der Umgebung bzw. der für Berlin typischen Traufhöhe soll dabei ein harmonisches Einfügen durch eine aufeinander abgestimmte innenstadttypische Höhenentwicklung gewährleisten.

Wie in Kapitel I.7.3.4 erläutert, handelt es sich bei dem Baugrundstück um eine sehr enge Blockecke. Die Umsetzung des städtebaulichen Ziels einer historischen Blockrandbebauung ist

nur dann möglich, wenn die bauliche Anordnung der Gebäudeflügel an der Barbarossastraße und der axial verlaufenden verlängerten Schwäbischen Straße in einem spitzen Winkel von ca. 48° ausgeprägt wird, der sich aus der historischen Straßenflucht ergibt. Während die Abstandsflächen des Baukörpers zu den Straßenseiten und zur Alice-Salomon-Parkanlage hin die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, ergeben sich im Innenhof des Vorhabens aufgrund der spitz zulaufenden Gebäudeflügel und der Höhenfestsetzungen im westlichen Bereich des Innenhofs verringerte und sich zum Teil überdeckende Abstandsflächen.

Die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in den genannten Bereichen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans führt, wie im Folgenden dargelegt, nicht zu einer Verletzung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Vorhabengebiet liegen besondere örtliche Verhältnisse vor, die die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen: Das Vorhaben grenzt westlich an den Barbarossaplatz sowie südwestlich an die Alice-Salomon-Parkanlage an. Die Wohnungen im Eckgebäude, die von der Unterschreitung der Abstandsflächen betroffen sind, sowie die Wohnungen im Südflügel verfügen damit über eine unverbaubare Südwest-, West- oder Südseite und sind über einen sehr langen Zeitabschnitt des Tagesverlaufs direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt. Durch die Abstufung des südlichen Bauflügels auf eine Höhe, die etwa vier Vollgeschossen entspricht, wird eine ausreichende Besonnung der Wohnungen des Bauteils entlang der Barbarossastraße ermöglicht. Darüber hinaus stellt sich die Belüftungssituation aufgrund der Lage an der Parkanlage und des hohen Durchgangs zum Innenhof als sehr günstig dar. Gemäß Projektplan des Durchführungsvertrages besitzen alle Wohnungen des geplanten Vorhabens zudem sowohl Fensteröffnungen zum Hof als auch zur Straßen- bzw. zur Parkseite, über die sie jeweils hinreichend belichtet und belüftet werden können. Die Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit gewährleistet.

Verschattung

Unter Verschattung im Sinne der bauaufsichtsrechtlichen Schutzvorschriften des Abstandsflächenrechts ist nicht der konkrete Schattenwurf eines Neubauvorhabens, sondern die spürbare und darüber hinaus nicht hinnehmbare Belichtungseinschränkung zu verstehen.

Die Höhe der Bebauung entlang der Barbarossastraße orientiert sich an den Höhen der anderen Gebäude in der Umgebung, die sich durch die Bebauung ergebende Abstandsfläche reicht nicht bis zur Straßenmitte. Eine wesentliche Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Bestandsgebäude durch eine zusätzliche Verschattung ist nicht zu erwarten.

Wie bereits ausgeführt, ist die hinreichende Belichtung der südlichen und westlichen Wohnungen gewährleistet, da sie mindestens eine Fensteröffnung zur unverbauten Südwest-, West- und Südseite haben. Die Wohnungen im Bauteil an der Brandwand Karl-Schrader-Straße 1 und 2 haben Fensteröffnungen und einen Balkon zur Alice-Salomon-Parkanlage bzw. zur Barbarossastraße. Für die Wohnungen im Bauteil entlang der Barbarossastraße wurde die Verschattung von Fassadenbereichen der geplanten Bebauung, die nach gegenwärtigem Planungsstand durch die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen betroffen sein können, untersucht. Nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ von Oktober 1999 besteht die Mindestanforderung an die Besonnung von Wohnungen darin, dass ein Fenster eines Wohnraumes jeder Wohnung am 17. Januar in Brüstungshöhe in seiner Mitte wenigstens eine Stunde besonnt sein soll. Diese Mindestanforderung wird für alle im Vorhabenentwurf geplanten Wohnungen – auch für das Erdgeschoss des Bauteils entlang der Barbarossastraße – eingehalten. Zudem sind in dem Bauteil entlang der Barbarossastraße sowie in dem Bauteil an der Brandwand zur Karl-Schrader-Straße 1 und 2 auf Innenhofseite der Erdgeschosebene in den am

stärksten verschatteten Bereichen lediglich eine Wohnung und sonst nur Keller-, Müll- und Fahrradabstellräume vorgesehen. In den Wohnungen in diesen Bauteilen sind zur Hofseite ausschließlich Nebenräume wie Bäder oder Schlafräume ausgerichtet.

Alle Wohnungen haben zudem großzügige Grundrisse und weisen überwiegend brüstungslose, bis zum Fußboden reichende große Fensteröffnungen auf.

Die Auskragungen (Erker und Balkone) im Innenhof tragen nur geringfügig zur Verschattung bei, erhöhen aber die Wohnqualität der Wohnungen zum Innenhof.

Brandschutz

Obwohl das Abstandsflächenrecht seinen Ursprung im Brandschutz hat, spielt dieser Aspekt heute nur noch eine untergeordnete Rolle. Maßgeblich hierfür ist, dass der ursprünglich beabsichtigte Schutz vor umstürzenden Außenwänden bei Anwendung moderner Bautechniken sowie moderner Löschtechnik nicht mehr erforderlich ist. Die sonstigen Brandschutzziele, Flucht- und Rettungswege sicherzustellen und einen Brandüberschlag zu vermeiden, ist trotz der Abstandsflächenüberdeckung und -überbauung gewährleistet.

Wohnfrieden, Sozialabstand

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüber dringen und störend wirken können. Dabei handelt es sich um einen Schutzbelang, der nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Vorhabens und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt, so dass bei höheren Gebäuden regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich ist, um den entsprechenden Wohnfrieden zu gewährleisten.

Nach § 6 Abs. 5 S. 1 BauOBln beträgt der Mindestgrenzabstand bei niedrigen Gebäuden mindestens 3 m. Zwischen zwei gegenüberliegenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ergibt sich damit ein Mindestabstand von 6 m, der nach Auffassung des Gesetzgebers als absoluter Abstand zwischen zwei Gebäuden grundsätzlich ausreicht, den Sozialabstand zu gewährleisten. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans führen zwischen den Wohngebäuden zu Mindestabständen von mehr als 12 m. Beeinträchtigungen des Wohnfriedens und des notwendigen Sozialabstands sind somit durch die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen nicht zu erwarten.

Ein- und Aussicht

Da auch die Möglichkeit zur Ein- und Aussicht in gegenüberliegende Gebäude unabhängig von der Gebäudehöhe ist, kann diesbezüglich ebenfalls nicht die gesamte Tiefe einer Abstandsfläche als nachbarschützend bewertet werden und die Ausführungen zum Wohnfrieden gelten entsprechend. Hinzu kommt, dass der Eckbereich des Innenhofes, wo der Abstand zwischen den Gebäudeteilen am geringsten ist, in abgerundeter Form ausgeprägt ist, so dass sich hier die Fenster der Wohnungen nicht direkt gegenüberliegen. Durch die hier vorgesehenen in die Gebäudefassade eingelassenen Balkone liegen die Fensteröffnungen zudem hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze, wodurch die Einsichtmöglichkeiten weiter eingeschränkt werden. Ebenso sind die Auskragungen im Innenhof zum überwiegenden Teil als Erker oder Balkone mit Trennwänden vorgesehen, so dass durch diese die Einsichtmöglichkeiten in die Wohnungen nicht größer werden. Das Schutzgut der Privatsphäre ist auch insoweit nicht beeinträchtigt.

Die Regelungen des Abstandsflächenrechts verhindern darüber hinaus im Sinne des Rücksichtnahmegebots eine bauliche Abschottung der Nachbarn und stellen den Sichtkontakt zur

Außenwelt sicher. Die Anordnung aller Wohnungen sowohl zur Straßen- bzw. Parkseite als auch zur Hofseite ermöglichen für die Wohnungen gute bis sehr gute Aussichtsmöglichkeiten. Da durch die Schließung des Innenhofes eine ruhige Wohnlage erreicht wird und dadurch einen qualitativen Vorteil eröffnet, der allen im vorgenannten Sinne potentiell Betroffenen zugute kommt, ist auch ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme bei Abwägung der privaten Belange untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht gegeben.

I.7.4 Weitere Festsetzungen

I.7.4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrt

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 werden oberirdische Stellplätze und Garagen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Damit wird insbesondere die Begrünung im Innenhof gesichert.

Zur Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage wird in der Planzeichnung eine Fläche für die Unterbauung durch eine eingeschossige Tiefgarage, die über die Kontur der Blockrandbebauung hinausgeht, festgesetzt. Durch die Zulassung einer Tiefgarage wird der Ausschluss oberirdischer Stellplätze kompensiert.

Die Fläche für eine Tiefgarage spart im Innenhof eine Fläche aus, die somit Bodenanschluss erhält und für die Pflanzung von Bäumen geeignet ist. Diese Fläche wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen umgrenzt.

Ferner wird für die Zufahrt zur Tiefgarage ein Einfahrtbereich an der Barbarossastraße festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass nur eine gebündelte Zu- und Abfahrt errichtet wird und die übrigen an das Vorhaben angrenzenden Flächen, ein Abschnitt der Barbarossastraße, der Barbarossaplatz sowie die Alice-Salomon-Grünanlage nicht mit einer solchen Zufahrt belastet werden.

I.7.4.2 Pflanzbindungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus Gründen des Ortsbildes wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt auch oberhalb von Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m erhalten müssen. Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen werden von der Pflanzbindung ausgenommen.

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass trotz der angestrebten hohen Baudichte eine adäquate Einbindung in die grüne geprägte Umgebung gewährleistet wird. Insbesondere die gärtnerische Anlage der Vorgartenzone greift die städtebauliche Eigenart des Bayerischen Viertels auf.

Um eine qualitativ wertvolle Begrünung des Innenhofes sicherzustellen, wird in dem Bereich des Innenhofes, der nicht durch die Tiefgarage unterbaut ist, eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Hier sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 mindestens vier Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 10 wird bestimmt, dass alle Flachdächer zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen, um die Nutzbarkeit der Dachflächen nicht unangemessen einzuschränken. Mit der Dachbegrünung kann neben der ökologischen Aufwertung (Pflanzflächen, Regenwasserrückhaltung) vor allem eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den oberen Geschossen erreicht werden. Die begrün-

ten Dachflächen können als nutzbare Freifläche vor allem für die angrenzenden Wohnungen eine wichtige Funktion erfüllen. Die mögliche Anordnung von Solarzellen schließt eine Dachbegrünung nicht aus.

I.7.4.3 Luftreinhaltung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes soll die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen werden, da von diesen Brennstoffen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen. Die Verwendung anderer Brennstoffe soll nur dann zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (textliche Festsetzung Nr. 11). Insofern kann in Bezug auf die geplanten Neubauten ein partieller Beitrag zur Luftreinhaltung gesichert werden. Mit der Festsetzung werden auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. So können den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

I.8 Durchführungsvertrag, Vorhabenplan

Die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, dass innerhalb des Festsetzungsrahmens des Bebauungsplans nur solche Vorhaben umgesetzt werden dürfen, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Vorhabenträgerin, die Hochtief Projektentwicklung GmbH, wird mit dem Bezirksamt einen Durchführungsvertrag schließen, der insbesondere Art, Umfang und Durchführung des Vorhabens (Projekt), die Fristen zu deren Durchführung, die Umsetzung von Maßnahmen in der öffentlichen Grünanlage, die Kostentragung (Grünanlage), die Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sowie energetische Maßnahmen bei der Bauausführung zum Inhalt haben wird.

Grundlage der Regelungen ist insbesondere der Vorhabenplan und der Projektplan, die Teile des Durchführungsvertrags werden. Sie umfassen das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet. Der Vorhabenplan übernimmt für das Vorhabengrundstück die jeweiligen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ferner wird der Durchführungsvertrag Regelungen zu folgenden Teilen des Vorhabens umfassen:

- *Wohngebäude Dachausbildung*: insb. geneigte Dächer, Flachdächer, Einschnitte, Gauben etc., technische Aufbauten für Fahrstühle, Lüftung, Photovoltaik, Dachbegrünung (Projektplan)
- *Außenlagen Wohnvorhaben*: insbesondere Wege, befestigte Flächen, Nebenanlagen, Bepflanzungen, Bäume mit Pflanzqualität, Einfriedungen, Spielflächen (Projektplan)
- *Ansichten*: Gebäudegliederung, Höhen, Dachausbildung, Fenster, Erker, Farbigkeit (Projektplan)
- *Öffentliche Grünfläche*: Um- und Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche mit Um- und Anlegung des Kinderspielplatzes (Ausstattungen, Details, Pflanzqualitäten gemäß Anlagenplan) und die entsprechende Finanzierung sowie die Sicherung der Finanzierung dieser Maßnahmen

- *Energiestandards*: Erfüllung und Übertreffung der Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009), Entsprechung der Bedingungen des KfW-Förderprogramms „KfW 85 (EnEV 2009)“ sowie Beauftragung eines externen Energieberaters
- Umsetzung der Trafostation
- Altlastenbeseitigung
- Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz bzw. für Bäume

I.9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

I.9.1 Wohnungsangebot, Innenentwicklung

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird weiterhin ein steigender Wohnraumbedarf (z.B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem Trend zu kleineren Haushalten) im Stadtgebiet ermittelt. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Berlins belegen, dass auch künftig ergänzende Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Wohnungsmarkt in zahlreiche Segmente gliedert, die im Einzelnen unterschiedlich ausgeprägte Nachfragen verzeichnen. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich.

Im Bestandsgebäude ist zwar eine höhere Anzahl an Wohnungen vorhanden als durch das Vorhaben geschaffen wird; insgesamt wird die Wohnfläche mit dem Vorhaben jedoch wesentlich vergrößert. Dabei werden zeitgemäße Wohnungen geschaffen.

Zur Entwicklung des Wohnungsbestandes gehört auch, dass nicht mehr zeitgemäße Wohnungen im Einzelfall beseitigt und neue an deren Stelle errichtet werden. Ob Gebäudebestände erneuert oder ersetzt werden, ist mit den Instrumenten der Bauleitplanung kaum steuerbar, sondern obliegt weitgehend den Eigentümern und Vorhabenträgern.

Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll gemäß der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund angrenzender Wohnnutzungen, vorhandener Wohnfolgeeinrichtungen und der guten öffentlichen Verkehrsanbindung bestens für die Errichtung von neuem Wohnraum geeignet, der den heutigen Ansprüchen genügt. Die Entwicklung eines Wohnungsbaustandorts mit zeitgemäßem und qualitativ hochwertigem Wohnraum ist Ziel des Bezirksamtes. Die Planungsabsichten einer Vorhabenträgerin sind ein ernstzunehmendes Indiz dafür, dass diese auch eine kaufkräftige Nachfrage am Wohnungsmarkt erwartet.

Miethöhe, Standard und Vergabe vorhandener oder geplanter Wohnungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und unterliegen auch sonst nicht dem Einfluss des Bezirksamtes oder anderer Stellen des Landes Berlin. Neue Wohnungen und neue Mietvertragsabschlüsse mit höheren Mieten beeinflussen mittelbar den Mietspiegel und können mittelfristig auch zu einer höheren Einordnung ganzer Quartiere führen. Dies kann jedoch nicht einem einzelnen Vorhaben angelastet werden, sondern entspricht den Marktverhältnissen, die gute Wohnbedingungen im Bayerischen Viertel reflektieren. Es ist nicht Aufgabe oder Ziel der städtebaulichen Planung, die Marktverhältnisse zu regulieren. Die Wirkung eines einzelnen Vorhabens in Bezug auf die Entwicklung der Mieten im Quartier und mögliche Verdrängungswirkungen darf nicht über-

bewertet werden. Darüber hinaus trägt ein größeres Wohnungsangebot auch zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei.

Die vergleichsweise niedrigen Mieten der letzten Jahrzehnte in Berlin resultieren auch aus Überkapazitäten wie Leerständen und Überhängen, die zunehmend abgebaut werden. Als Folge des wirtschaftlichen Aufholprozesses Berlins steigen voraussichtlich auch die Mieten. Dies kann auch zu Veränderung in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft führen. Dies sind jedoch übliche Prozesse der Stadtentwicklung, die nicht einem einzelnen Projekt anzulasten sind.

Stadtquartiere verändern sich über die Jahrzehnte, der Zustand bestimmter Bausubstanzen entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen. Ein Stillstand in der Bau- und Investitionstätigkeit, kann auch nachteilige Wirkungen auf Quartiere insgesamt haben.

Gute Wohnlagen geraten mit zunehmender Nachfrage kauf- und mietkräftiger Interessenten stadtweit in den Focus der Immobilienwirtschaft. Es ist auch Gegenstand der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes, dass Immobilieneigentümer über Wohnimmobilien verfügen und diese auch abreißen können. Dabei ist es nicht Aufgabe der Bauleitplanung, allein konservierend zugunsten bestehender sozialer Zusammensetzungen zu wirken.

Dennoch werden die sozialen Belange der derzeitigen Mieter angemessen bei der Planung berücksichtigt; zur Betreuung und Unterstützung der Mieter bei der Wohnungssuche wird im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg ein Sozialplanverfahren durchgeführt.

I.9.2 Soziale Auswirkungen

Die Festsetzung des Bebauungsplans hat keine direkten, sondern nur mittelbare Auswirkungen auf die bestehende Nutzung des Hauses. Die bestehenden privatrechtlichen Mietverträge werden von den öffentlich rechtlichen Regelungen des Bebauungsplans nicht tangiert und bleiben bestehen. Dennoch erhöht die Planung für ein neues Wohnbauvorhaben die Aussicht des Vorhabenträgers auf eine voraussichtlich wirtschaftlich nachhaltigere und profitablere Nutzung des Grundstücks und bestärkt damit das Ziel, das vorhandene Wohngebäude zu räumen und abzureißen.

Die Entmietung des Wohngebäudes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Aufgrund des eingeleiteten B-Planverfahrens greift § 180 Baugesetzbuch (Sozialplanverfahren). Die Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung (AG SPAS) führt im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg ein Sozialplanverfahren für die Wohnungen im Bestandsgebäude durch. Dazu wurde ein Sozialplan aufgestellt und vom Bezirk beschlossen. Die AG SPAS vermittelt im Rahmen der Sozialplanung zwischen der Vorhabenträgerin und den Mietern, bietet Betreuung und Unterstützung z.B. bei der Wohnungssuche und der Organisation des Umzuges und erarbeitet Lösungen für soziale Härtefälle, so dass negative soziale Auswirkungen weitgehend vermieden werden können.

Die AG SPAS führte zu Beginn des Sozialplanverfahrens eine Befragung der verbliebenen 23 Haushalte hinsichtlich ihrer Mitwirkungsbereitschaft an dem Sozialplanverfahren durch. 15 Mieter haben sich an der Befragung beteiligt, 2 Mieter wurden nicht angetroffen (2 Mietparteien sind laut Hausverwaltung unbekannt verzogen). 6 Mieter wollten sich nicht am Sozialplanverfahren beteiligen.

Die Vorhabenträgerin arbeitet zudem mit mehreren Wohnungsverwaltungen und Wohnungsmaklern zusammen, um deren geeignete Wohnungsangebote vor der Veröffentlichung vorab den mitwirkungsbereiten Mietern zu unterbreiten. Ebenso wird der aktive Wohnungsmarkt täg-

lich auf neue Angebote, die auf die von der AG SPAS ermittelten Anforderungsprofile passen, überprüft. Die mitwirkungsbereiten Mieter werden bei der Bewerbung um eine neue Wohnung unterstützt. Weiterhin bietet die Vorhabenträgerin den neuen Vermietern eine finanzielle Absicherung bei sozial schwachen Mietern an.

Die Mieter erhalten im Rahmen des Sozialplanverfahrens bei erfolgreichen Mietvertragsabschluss finanzielle Unterstützung für Umzug, neue Möbel, Renovierung und/oder Mietausgleich. Bisher wurden im Rahmen des Sozialplanverfahrens acht Mietern erfolgreich neue Wohnungen vermittelt.

Von den 107 Wohnungen in dem vorhandenen Wohngebäude sind 13 noch vermietet (13 %, Stand: Mai 2011). Von diesen benötigen noch sechs Mietparteien Ersatzwohnraum. Sieben Mietern wurde aufgrund wirtschaftlicher Verwertung gekündigt.

I.9.3 Verkehrliche Auswirkungen

Derzeit sind in dem vorhandenen Wohngebäude 107 Wohnungen und bis zu 20 ebenerdige Stellplätze im Hofbereich vorhanden. Die Zufahrt zum Hof erfolgt von der Eisenacher Straße aus über die Alice-Salomon-Parkanlage.

Künftig werden im Vorhabenbereich 79 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 61 Einstellplätzen und Zufahrt von der Barbarossastraße aus zugelassen.

Hieraus kann sich eine reduzierte Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums ergeben, da der Wohnstandort künftig besser mit Stellplätzen versorgt wird. Zudem werden durch das Vorhaben weniger Wohnungen realisiert als zur Zeit im Bestandsgebäude vorhanden sind. Durch die Tiefgarage wird ein Teil des Parkraumspruchs aus den umliegenden Straßen genommen. Dies trägt zur Verbesserung der Wohnqualität des Viertels bei.

Die mit dem Bebauungsplan zugelassene Größe der Tiefgarage wird als ausreichend angesehen. Aufgrund zahlreicher verkehrspolitischer Maßnahmen ist der motorisierte Individualverkehr in der Berliner Innenstadt seit Jahren rückläufig; der Pkw-Besatz der dortigen Bewohner ist ebenfalls deutlich geringer als in den Außenbezirken. Der Verzicht auf überdimensionierte Stellplatzanlagen bei Neuplanungen ist Teil einer Planung für eine langfristig lebenswerte Innenstadt.

Das Plangebiet ist zudem gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen: In ca. 300 m Entfernung ist der U-Bahnhof Eisenacher Straße der U-Bahnlinie 7 zu Fuß zu erreichen, in der Martin-Luther-Straße und der Hohenstaufenstraße verkehren Busse.

I.9.4 Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen

Das geplante Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich soll die fensterlosen Brandwände Karl-Schrader-Straße 1 und 2 vollständig abdecken. Unmittelbar südöstlich angrenzend befindet sich eine weitere Brandwand des Seitenflügels Gebäudes Karl-Schrader-Straße 3/3a, in der der Einbau von Fenstern zugelassen wurde, unter der Bedingung, dass für diese auf Verlangen des Eigentümers des angrenzenden Grundstücks (hier: die öffentliche Grünanlage) der Rückbau verlangt werden kann.

Da die dem Seitenflügels Karl-Schrader-Straße 3/3a vorgelagerten Flächen der Alice-Salomon-Parkanlage nicht in das Vorhabengrundstück einbezogen werden, ändert sich durch die Planungen im Geltungsbereich nichts gegenüber dem dort genehmigten Umbau. Bei der Vorha-

benplanung sind Sicht schützende Maßnahmen bei den angrenzenden Balkonen und Terrassen vorgesehen.

I.9.5 Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen; es sind keine Entschädigungen, Übernahmeverlangen o.ä. durch Festsetzungen zu erwarten.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der notwendigen Grundstücksankäufe sowie die Übernahme der Planungskosten erfolgen durch die Vorhabenträgerin und werden im Durchführungsvertrag abgesichert. Für die öffentliche Hand ergeben sich insofern keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Dies gilt auch für die Umgestaltung der Parkanlage, die weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt. Die Finanzierung der Maßnahmen übernimmt die Vorhabenträgerin. Die Modalitäten zur Umgestaltung der Parkanlage (Qualitätsstandards, Finanzierung und Umsetzung) werden zwischen Bezirk und Vorhabenträgerin bestimmt und vertraglich gesichert (Durchführungsvertrag).

I.9.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch das vorhandene Gebäude Barbarossaplatz 4 / Barbarossastraße 59-60 sind bislang ca. 840 m² oder 26 % der Fläche vollständig versiegelt. Teile der Flächen des Hofbereichs sind für Zufahrten und -wege sowie eine Garage mit einem verdichteten Belag teilweise versiegelt.

Mit der Umsetzung des zugelassenen Wohnbauvorhabens wird sich durch Hochbau und Tiefgarage eine Fläche von etwa 2.560 m² ergeben, die vollständig versiegelt ist. Hinzu kommen Flächen für Wege und Nebenanlagen. Unversiegelt bleiben Teile der Vorgärten sowie eine ca. 130 m² große Fläche im Hof. Die Tiefgarage wird mit einer mindestens 0,6 m dicken Erdschicht überdeckt, die zu großen Teilen begrünt wird.

Durch das zugelassene Wohnbauvorhaben ergibt sich insofern eine wesentliche Zunahme der Versiegelung gegenüber dem Bestand. Aufgrund der begrenzten Größe des Vorhabengebiets ergeben sich jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt etwa in Bezug auf die Grundwasserneubildung oder das Stadtklima. Ein Ausgleich ist aufgrund der Regelung von § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die eingeschossige Tiefgarage liegt oberhalb der Grundwassergrenze, lediglich einige wenige Fahrstuhlschächte ragen geringfügig in das Grundwasser hinein. Es werden keine erheblichen Eingriffe in das Grundwasser ermöglicht.

Durch die Mitbenutzung eines bereits vorhandenen Fuß- und Radweges im nördlichen Zugangsbereich zur Alice-Salomon-Parkanlage durch die Feuerwehr ergeben sich voraussichtlich keine Versiegelungen über den Bestand hinaus.

Mit Errichtung des geplanten Wohnbauvorhabens werden auf dem Vorhabengrundstück 29 Bäume unterschiedlicher Durchmesser gefällt. Hierfür sind gesonderte Genehmigungen nach der Baumschutzverordnung erforderlich. In diesem Verfahren werden durch das Bezirksamt entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Es handelt sich dabei um folgende Bäume:

Nr.	Baumart		Stamm- umfang in cm	Stamm- durchmesser in cm	Kronen- durchmesser in m
	botanisch	deutsch			
1	Picea abies	Fichte	91,1	29,0	8,00
2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	56,5	18,0	6,00
3	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	56,5	18,0	4,00
4	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	62,8	20,0	6,00
5	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	50,2	16,0	6,00
6	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	56,5	18,0	6,00
7	Betula pendula	Sand-Birke	81,6	26,0	6,00
8	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	94,2	30,0	6,00
9	Betula pendula	Sand-Birke	87,9	28,0	6,00
10	Betula pendula	Sand-Birke	78,5	25,0	6,00
11	Betula pendula	Sand-Birke	91,1	29,0	8,00
12	Betula pendula	Sand-Birke	78,5	25,0	6,00
13	Betula pendula	Sand-Birke	50,2	16,0	2,00
14	Betula pendula	Sand-Birke	84,8	27,0	8,00
15	Betula pendula	Sand-Birke	50,2	16,0	6,00
16	Betula pendula	Sand-Birke	47,1	15,0	4,00
17	Betula pendula	Sand-Birke	56,5	18,0	4,00
18	Betula pendula	Sand-Birke	94,2	30,0	6,00
19	Pupulus nigra	Schwarz-Pappel	147,6	47,0	3,00
20	Pupulus nigra	Schwarz-Pappel	147,6	47,0	4,00
21	Pupulus nigra	Schwarz-Pappel	147,6	47,0	5,00
22	Pupulus nigra	Schwarz-Pappel	147,6	47,0	5,00
23	Pupulus nigra	Schwarz-Pappel	147,6	47,0	5,00
24	Pupulus nigra	Schwarz-Pappel	147,6	47,0	5,00
25	Pupulus nigra	Schwarz-Pappel	147,6	47,0	5,00
26	Pupulus nigra	Schwarz-Pappel	147,6	47,0	5,00
27	Betula pendula	Sand-Birke	106,8	34,0	14,00
28	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	53,4	17,0	6,00
29	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	62,8	20,0	6,00

Ein kleinerer Teil der Ersatzpflanzungen kann auf dem Wohngrundstück, d.h. am Standort selber erfolgen. Weitere Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der Neugestaltung der Parkanlage und damit im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs kompensiert.

Neben der Pflanzung von 4 Bäumen auf der offenen Bodenfläche des Innenhofs des Wohnbaugrundstücks sieht die Entwurfsplanung 12 Baumersatzpflanzungen im Bereich des Alice - Salomon - Parks vor. Darüber hinaus gehende Ersatzpflanzungen werden an anderen Standorten umgesetzt. Die genaue Zahl und die Art der Ersatzpflanzung wird im Rahmen der Beantragung der erforderlichen Baumrodungen durch das Amt für Umwelt und Natur ermittelt.

Im Bereich der öffentlichen Grünanlage innerhalb des Geltungsbereichs werden voraussichtlich keine Bäume gefällt werden. Durch technische Vorkehrungen wird im Brandfall eine Rettung von Personen über die südlichen Treppenhäuser des geplanten Vorhabens ermöglicht, so dass eine Zufahrt von Feuerwehrfahrzeugen auf das Vorhabengrundstück (Drehleiter) und die Fällung von Bäumen im Bereich der Zufahrts- und Aufstellflächen nicht erforderlich wird. Nur wenn eine Brandschutzlösung zum Tragen kommen muss, die die Zufahrt von Feuerwehrfahrzeugen erfordert, müssen zwei Bäume seitlich des Mittelwegs gefällt werden. Dabei handelt es sich um zwei Pseudotsuga (Douglasfichten) mit einem Kronendurchmesser von 6,00 m und einem

Stammumfang von 0,60 m. Diese Bäume unterliegen nicht dem Schutz der Berliner Baumschutzverordnung.

Bezirksamt und Vorhabenträgerin werden im Durchführungsvertrag vereinbaren, dass eine Rettungslösung ohne Baumfällungen mit Priorität verfolgt wird.

Mit Errichtung des zugelassenen Wohnbauvorhabens und der Fällung von Bäumen ergeben sich auch Eingriffe in bestehenden Brutplätze und Verstecke für geschützte Arten (Gebäudebrüter und Fledermäuse), die gutachterlich nachgewiesen wurden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden für den durch den Abriss des Bestandsgebäudes bedingten Verlust von Brutplätzen und Verstecken geschützter Arten geeignete Kompensationsmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen und von Ersatzquartieren am Neubau durchgeführt. Die genannten Kompensationsmaßnahmen und deren Umsetzung durch die Vorhabenträgerin werden im Durchführungsvertrag gesichert sowie bei der Antragsplanung zum Vorhaben berücksichtigt.

Der Verschluss der Nistplätze und Fledermausverstecke am Bestandsgebäude erfolgte am 17.02.2011 gemäß den Nebenbestimmungen der naturschutzrechtlichen Befreiung vom 29.11.2009. Der Verschluss wurde fachgerecht ausgeführt. Zuvor wurde sichergestellt, dass die Lebensstätten zum Zeitpunkt des Verschlusses nicht durch Tiere genutzt wurden.

Beim Großbaumbestand der Alice-Salomon-Anlage als Lebensraum von Vögeln sind planungsbedingt keine wesentlichen Änderungen vorgesehen. Auch Baumfällungen auf dem künftigen Wohnungsbaustandort führen nicht zu einer bleibenden Beeinträchtigung des Lebensraums von Vögeln, da die angrenzende Grünanlage und Ersatzpflanzungen genügend Ausweichmöglichkeiten bieten.

Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung der Durchlüftung der Parkanlage, der angrenzenden Grundstücke und des Barbarossaplatzes und damit eine Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen ist nicht zu erwarten. Die südwestliche Ecke des Bestandsgebäudes Barbarossaplatz 4 trennt bereits heute die Parkanlage vom Barbarossaplatz. Durch das geplante Vorhaben wird diese Situation nicht wesentlich verändert, es ist auch künftig ein ungehinderter Luftaustausch möglich.

Die private Tiefgarage wird überwiegend von den Bewohnern des Wohngebäudes genutzt werden, daher ist mit wenigen Wechselvorgängen und mit einer geringeren Abgasbelastung zu rechnen, als bei einer öffentlichen Tiefgarage. Die Hauptbelüftung und -entrauchung erfolgt über Schächte im Innenhof. Einige wenige Schächte befinden sich an den Gebäudeaußenkanten und halten zum Park und zu den Nachbargrundstücken einen Abstand von 3,5 m bis über 7 m ein. Mit einer Beeinträchtigung durch Abgase aus der Tiefgarage ist daher nicht zu rechnen.

Im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereichs werden Maßnahmen zur funktionalen wie gestalterischen Aufwertung der Alice-Salomon-Parkanlage geplant. Dabei soll der Hauptweg im Zuge der früheren Schwäbischen Straße zwischen Barbarossaplatz und Rosenheimer Straße durchgängig als geradliniger Fuß- und Radweg mit einer Breite von 4,0 m neu angelegt und der vorhandene Baumbestand durch zusätzliche Baumpflanzungen zu einer Art Allee ergänzt werden. Parallel zum Weg und auf diesen ausgerichtet werden neue Sitzgruppen angelegt. Mit diesen Maßnahmen soll der axiale Charakter des früheren Straßenraums aufgegriffen und wieder sichtbar gemacht werden. Innerhalb der Grünanlage wird so ein großzügiger wirkendes Raumgefüge geschaffen und nicht zuletzt die Sicht auf die Apostel-Paulus-Kirche auf der einen und die Sicht auf die Brunnenanlage des Barbarossaplatzes auf der anderen Seite verbessert. Der

Spielplatz in der nordöstlichen Aufweitung der Parkanlage wird in neuer Abgrenzung, leicht zur Mittelachse verschoben und mit wesentlich erweitertem Angebot an Spielgeräten neu angelegt. Die übrigen Flächen des heutigen Spielplatzes werden als begrünte Spielflächen neu gestaltet. Die Zuwegungen zur nördlichen Eisenacher Straße und zur Karl-Schrader-Straße bleiben erhalten und werden lediglich an die Mittelachse neu angeknüpft.

Mit der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Alice-Salomon-Parkanlage werden die Bedingungen für Erholungsuchende verbessert und im unmittelbaren Umfeld des geplanten Wohnbauvorhabens Maßnahmen umgesetzt, die – in analoger Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO – geeignet sind, die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet auszugleichen. Die Maßnahmen werden von der Vorhabenträgerin des Wohnbauvorhabens auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem zuständigen Grünflächenamt umgesetzt.

Aufgrund der baulichen Vorprägung des Plangebiets wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Auch im beschleunigten Verfahren werden die Belange von Natur und Umwelt angemessen berücksichtigt; nach den gesetzlichen Vorschriften wird aber bestimmt, dass ein ausgleichspflichtiger Eingriff nicht entsteht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nur aufgrund der Überschreitung der Nutzungsmaße werden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die sowohl auf dem Grundstück (Pflanzung von Bäumen, Verbot von überirdischen Stellplätzen, Erdabdeckung der Tiefgarage, Dachbegrünung, Nisthilfen, Ersatzquartiere) als auch im angrenzenden Park (Umgestaltung der Parkanlage, Neupflanzungen) erfolgen sollen. Darüber hinaus wird eine Nachuntersuchung Artenschutz und das Erreichen eines Biotopflächenfaktors (BFF) von 0,3 vorgeschrieben.

II VERFAHREN

II.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-42 VE dient der Nachverdichtung eines Wohngrundstücks im Innenbereich. Da auch die weiteren in § 13a Abs. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen (weniger als 20.000 m² Grundfläche, kein enger räumlicher, sachlicher oder zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch den diese Größe überschritten würde, keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gem. Bundesnaturschutzgesetz) gegeben sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus ist § 4c BauGB (Überwachung wesentlicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Von diesen Möglichkeiten wird bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7-42 VE Gebrauch gemacht, da angesichts der geringen Größe und Erheblichkeit des Planungsvorhabens entgegenstehende Gründe nicht erkennbar sind.

II.2 Mitteilung der Planungsabsicht

Die zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg wurden mit Schreiben vom 20. Juli 2009 von der Absicht unterrichtet, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg äußerten mit Schreiben vom 6. August 2009 und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben II C 24 vom 12. August 2009 keine Bedenken. Das Verfahren ist gemäß § 6 AGBauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben.

II.3 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 27. Oktober 2009 beschlossen, den Bebauungsplan 7-42 VE "Barbarossaplatz" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 (S. 626) am 23.04.2010 öffentlich bekannt gemacht.

II.4 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2010 bis 05.05.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Davon haben 188 Bürger Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen fließen in die Abwägung mit ein.

Wesentliche Einwände betreffen Befürchtungen in Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld. Die Wiederherstellung der Blockrandbebauung und die hohe Baudichte werden abgelehnt. Befürchtungen bestehen im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf die Alice-Salomon-Parkanlage, auf die Natur (Baumbestand, Artenschutz), auf die soziale Zusammensetzung des Quartiers sowie bezüglich einer künftigen Verdrängung von angestammten Bewohnern durch höhere Mietpreise im Umfeld. Ferner werden eine Grundwasserabsenkung mit negativen Wirkungen auf die Vegetation und die Bausubstanz der Umgebung

sowie erhebliche Belastungen durch zusätzlichen Verkehr vermutet. Viele Einwender kritisieren die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren.

Aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurde der Bebauungsplanentwurf in den folgenden Punkten geändert:

- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde geändert. Auf die Einbeziehung von zwei kleinen Teilflächen der bestehenden Alice-Salomon-Parkanlage wird künftig verzichtet.
- Der Vorhabenplan konkretisiert für den Bereich des Baugrundstücks die begrünte Freifläche sowie die Standorte der zu pflanzenden vier Bäume. Ansonsten folgt der Vorhabenplan den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Entwurfsplan, der dem Vorhabenplan vorher zugrunde lag, wird künftig dem Durchführungsvertrag beigelegt.
- Künftig werden große Teile der zulässigen Nicht-Wohnnutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) nur in den Erdgeschossen, die an die Barbarossastraße und an den Barbarossaplatz angrenzen, zulässig sein. Von dieser Regelung ausgenommen sind nur die zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie die Räume für freiberuflich Tätige Berufe gemäß § 13 BauNVO.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind künftig die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nämlich Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.
- Die Baugrenzen und die Abgrenzung der Tiefgarage werden der aktuellen Entwurfsfassung angepasst (Wegfall der Erker an den Gebäudeecken zum Barbarossaplatz, zusätzlicher Vorsprung beim zurückgestaffelten Geschoss an der Barbarossastraße).
- Mit Ausnahme des Kopfbaus an dem Barbarossaplatz wird die Höhe des Vorhabens, der gestaffelten Geschosse und aller Vorbauten bzw. Erker nicht mehr über die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt sondern durch Festsetzung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen oder der Traufhöhe und der Firsthöhe.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die enge Baukörperausweisung und durch die Festsetzung von Oberkanten, Trauf- und Firsthöhen ausreichend bestimmt, auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird künftig verzichtet.
- Über eine zusätzliche textliche Festsetzung wird die Lage der Tiefgarageneinfahrt bestimmt.
- Die Tiefgarage ist künftig mit einer 0,6 m dicken Erdschicht zu überdecken.
- Künftig sind auf der Fläche zum Anpflanzen vier statt bisher zwei Bäume zu pflanzen und zu unterhalten.
- Auf das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Vorhabengrundstücks wird verzichtet. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über das Vorhabengrundstück.

II.5 Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 7. Januar 2011 bis einschließlich 10. Februar 2011 durchgeführt. Mit Schreiben vom 7. Januar 2011 wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und 14 bezirkliche Fachämter mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben.

Schriftliche Stellungnahmen erfolgten von 22 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern. Die Stellungnahmen fließen in die Abwägung mit ein.

Im Ergebnis der Durchführung der Behördenbeteiligung wurde die Unterschreitung der Abstandsflächen untersucht und abgewogen.

Im weiteren Verfahren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans und des Vorhabenplans aufeinander abgestimmt und einzelne Festsetzungen in der Planzeichnung sowie textliche Festsetzung ergänzt. Die Begründung wurde in verschiedenen Abschnitten geändert oder ergänzt.

Die vorgelegte Planfassung unterscheidet sich gegenüber der zur Behördenbeteiligung in den folgenden Punkten:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Vorhabengebiet werden in den Vorhabenplan übernommen. Im Vorhabenplan wie im Bebauungsplan wird nunmehr ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Die textliche Festsetzung, die die Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 der BauNVO als Bestandteil des Bebauungsplanes ausklammerte, wird gestrichen. Inhaltlich ergibt sich keine wesentliche Änderung, da der Vorhabenentwurf, der die konkrete Gestalt des Vorhabens festlegt, Teil des Durchführungsvertrages wird.
- Die Standorte der zu pflanzenden vier Bäume werden künftig im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Beschränkung der zulässigen Grundfläche von Dachaufbauten auf den Gebäudeteilen mit einer festgesetzten Oberkante gilt künftig nicht für Solaranlagen.
- Die Festsetzung, nach der oberhalb der festgesetzten Firsthöhe von 62,5 m ü. NHN (Kopfbau am Barbarossaplatz) keine Dachaufbauten zulässig sind, wird zugunsten einer eindeutigeren Regelung als gesonderte textliche Festsetzung aufgenommen.
- Die Begründung wird um Ausführungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen sowie zu den Bodenbelastungen ergänzt.
- Die textliche Festsetzung zur Bestimmung der Lage der Tiefgarageneinfahrt wird gestrichen, da sie durch ein Planzeichen bereits hinreichend bestimmt wird. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

II.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplanentwurf 7-42VE wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11. März 2011 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 10 auf Seite 450, sowie am 11. März 2011 in der Tagespresse öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.03.2011 bis 20.04.2011.

Insgesamt haben 139 Bürger Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Auch verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Die häufigsten Einwendungen betrafen Befürchtungen in Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld. Die Wiederherstellung der Blockrandbebauung und die hohe Baudichte werden abgelehnt. Insbesondere der geplante Südflügel stößt auf Ablehnung, es wird der Verzicht auf dieses Bauteil vorgeschlagen. Befürchtungen bestehen im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf die Alice-Salomon-Parkanlage (insbesondere die optische Verengung des Parks), auf die Natur (Baumbestand, Artenschutz), auf das Mikroklima, auf die soziale Zusammensetzung des Quartiers sowie bezüglich einer künftigen Verdrängung von angestammten Bewohnern durch höhere Mietpreise im Umfeld. Ferner wird eine Grundwasserabsenkung mit negativen Wirkungen auf die Umgebung sowie erhebliche Belastungen durch zusätzlichen Verkehr vermutet. Viele Einwander kritisieren die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren und bemängeln die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die fehlende Berücksichtigung der Einwendungen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit.

Aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf in den folgenden Punkten geändert:

- Die Plangrundlage wurde korrigiert („Eisenacher Straße“)
- Die Begründung wird um Ausführungen zur blockbezogenen GFZ und zur Baudichte der Umgebung ergänzt.
- Die Ausführungen in der Begründung zum Sozialplanverfahren werden aktualisiert und ergänzt.
- Die Ausführungen in der Begründung zur Feuerwehrezufahrt werden aktualisiert. Im weiterhin sehr unwahrscheinlichen Fall, dass eine Brandschutzlösung zum Tragen kommen müsse, die die Zufahrt von Feuerwehrfahrzeugen zum Südflügel erfordert, müssten nur noch zwei statt bisher drei Bäume gefällt werden.
- Die Begründung wird um eine Liste der auf den Vorhabengrundstück zu fallenden Bäume ergänzt.
- Die Begründung wird um Ausführungen zu den Abgasen aus der Tiefgarage ergänzt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) ,zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Gesetze vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Berlin, 16. Juni 2011

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bernd Krömer
Bezirksstadtrat

Kroll
Amtsleiter