

Der Senat von Berlin
BauWohn-III B 6-6142/II-118
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6982
intern (95) - 6982

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-118
im Bezirk Tiergarten

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-118 im Bezirk Tiergarten

Vom 1. September 1988

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-118 für das Gelände zwischen Thomas-Dehler-Straße, Stülerstraße, Rauchstraße und Drakestraße sowie für einen Abschnitt der Thomas-Dehler-Straße im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Im südlichen Tiergartenviertel wurde der westliche Teil des ehemaligen Diplomatenviertels zwischen Zoo und Kemperplatz, Tiergarten und Landwehrkanal im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Berlin 1984 zum Demonstrationsgebiet erklärt.

Die in den letzten Jahrzehnten weitgehend ungenutzte Fläche des durch Thomas-Dehler-Straße, Tiergarten, Stülerstraße, Rauchstraße und Drakestraße begrenzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans II-118 sollte durch die Planung eines Wohngebietes einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch seine Nähe sowohl zur Innenstadt als auch zum Tiergarten war das Gelände für den Wohnungsbau besonders geeignet.

Die Überarbeitung des Verkehrskonzeptes hatte zu dem Ergebnis geführt, daß auf die bis dahin vorgesehene Verlängerung der Kanaluferstraßen nach Westen als zusätzliche Hauptverkehrsstraßenverbindungen verzichtet werden konnte.

Mit Rücksicht auf die historische Situation des ehemals offen bebauten Villenviertels war es das Ziel, eine städtebauliche Konzeption vorzulegen, die sowohl durch landschaftliche als auch durch städtische Bezüge geprägt ist. Das von der Internationalen Bauausstellung im Zusammenwirken mit einer Grundstückseigentümerin entwickelte Programm hatte durch einen internationalen Wettbewerb hierfür einen Vorschlag für eine differenzierte Bebauung und Nutzung hervorgebracht.

Der prämierte Entwurf des Architekten Rob Krier sah nach Überarbeitung des Projektes eine fünfgeschossige Bebauung mit etwa 200 Wohnungen vor. Sechs mittig erschlossene Baukörper (Stadtvillen) wurden unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück Rauchstraße 11 Ecke Drakestraße mit der speziellen Situation angepaßten Abschlußbauten an der Stülerstraße und der Drakestraße ergänzt. Das von Esdorff und Winkler entworfene Gebäude der ehemaligen norwegischen Botschaft auf dem vorgenannten Eckgrundstück wurde am 21. Oktober 1985 in das Verzeichnis der Baudenkmale von Berlin eingetragen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens II-118 sollten die rechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben im Rahmen der Internationalen Bauausstellung durch die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

Die Wiederbelebung des Wohnens am südlichen Tiergartenrand wird durch Ausweisung allgemeinen Wohngebietes mit offener Bauweise gewährleistet; das Nutzungsmaß sichert sowohl eine sozialgerechte Bodennutzung als auch eine menschenwürdige Umwelt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommene Art der Bebauung und die Anordnung der Spiel- und Bewegungsflächen sowie durch die Lage des Wohngebietes in unmittelbarer Nähe des Tiergartens mit seinen vielfältigen Angeboten an Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen in besonderem Maße erfüllt.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohner können im Nahbereich, in einem Umkreis von 10 bis 15 Minuten Fußweg, durch die Angebote an der Kurfürstenstraße, dem Wittenbergplatz und der Tauentzienstraße mit Läden, Restaurants und Kinos erfüllt werden. Schulen und Kindertagesstätten befinden sich neben dem Canisius-Colleg und dem Französischen Gymnasium im Hansaviertel und an der Pohlstraße.

Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich der Zoologische Garten, dessen Erweiterung über den Landwehrkanal auf einen Teil der Fläche zwischen Lichtensteinallee, Thomas-Dehler-Straße und Drakestraße auf der Grundlage des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans II-119 inzwischen realisiert wurde.

In diesem für die Erweiterung des Zoologischen Gartens vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird durch Planergänzungsbestimmung geregelt, daß in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Zoologischer Garten - die baulichen Anlagen, insbesondere die Ställe, so anzuordnen und zu gestalten sind, daß bei sachgerechter Nutzung außerhalb des Zooerweiterungsgeländes keine unzumutbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen eintreten. Ausgeschlossen ist die Haltung von Affen, Papageien, Raubtieren, Robben, europäischen Rothirschen und Schweinen.

Diese künftige Festsetzung hat die Zoologischer Garten Berlin AG für sich und ihre Rechtsnachfolger anläßlich der Anwendung des § 33 Bundesbaugesetz (Planreife) für das Erweiterungsvorhaben 1984 als verbindlich anerkannt.

Die Belange der Anwohner der Zooerweiterungsfläche haben damit in der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen ausreichende Berücksichtigung gefunden, ohne daß es der Einbeziehung der Fläche für die Zooerweiterung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans II-118 bedurfte. Durch die inhaltliche Abstimmung beider Verfahren war sichergestellt, daß von der Zooerweiterung keine über die üblicherweise mit einer Wohnnutzung verbundenen Beeinträchtigungen hinausgehenden Emissionen ausgehen beziehungsweise das festgesetzte allgemeine Wohngebiet keinen speziell durch die Tierhaltung verursachten schädlichen Umwelteinwirkungen, Belästigungen und Störungen ausgesetzt wird.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens als Wohnbaufläche (Typ 2) mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl bis 1,5 dargestellt. (Der bisher geltende Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 stellte das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 1,2 dar, nachdem der 29. Änderungsplan am 27. Oktober 1983 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten hatte.)

Auf die nach dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 für das Gebiet des Bebauungsplans an sich erforderliche Festsetzung einer Immissionsschutzregelung ist nach vollständiger Erfassung des Geltungsbereiches in der Zustimmung zur Anwendung des § 33 Bundesbaugesetz (Planreife) vom 28. März 1983 für das inzwischen verwirklichte Vorhaben zur Errichtung von 241 Wohnungen verzichtet worden. Zumal die Durchsetzung einer nachträglich aufgenommenen entsprechenden Planergänzungsbestimmung nach abgeschlossener Bebauung der Grundstücke auf absehbare Zeit nicht gewährleistet wäre, war die Aufnahme dieser Bestimmung (Brennstoffregelung) wegen der Nähe zum beziehungsweise unmittelbaren Angrenzungs des Bereiches an den Tiergarten entbehrlich.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Fläche besonderer Zweckbestimmung aus.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin faßte am 5. Januar 1981 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960.

Der Beschluß des Bezirksamtes Tiergarten von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes II-118 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1981 S. 235 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 28. April bis 28. Mai 1981 statt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Die erforderlichen Änderungen der Planung wurden veranlaßt.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 27. Mai 1982 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 5. Juli bis einschließlich 5. August 1982 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Mit Schreiben vom 28. März 1983 bestätigte der Senator für Bau- und Wohnungswesen dem Bezirksamt Tiergarten für das Bauvorhaben, das die überbaubare Fläche im Geltungsbereich vollständig erfaßt, die Planreife des Bebauungsplans gemäß § 33 Bundesbaugesetz. Das Vorhaben ist inzwischen fertiggestellt.

III. Inhalt des Planes

Für die Festsetzung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung wurde eine flächenmäßige Ausweisung gewählt, die eine Bindung an den prämierten Entwurf vermeidet.

Das Baugrundstück ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977, geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Angabe der zulässigen Zahl von fünf Vollgeschossen erfolgt als Höchstzahl. Weiter ist als Art und Maß der baulichen Nutzung bei offener Bauweise die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 1,2 festgesetzt. Abweichend von § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung fünf zulässige Vollgeschosse bei einer Geschößflächenzahl von 1,2 festzusetzen ist aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht gemäß § 17 Abs. 10 Baunutzungsverordnung gerechtfertigt. Die besonderen städtebaulichen Umstände sind in der stadträumlichen Lage des Bereiches begründet, die auch Anlaß der Einbeziehung in die Internationale Bauausstellung Berlin 1984 war. Die Grundstückssituation sowie die Festsetzung der offenen Bauweise, die einer zu starken Verdichtung entgegensteht, sichern gesunde Wohnverhältnisse und lassen die geringfügige Überschreitung des Wertes des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung durch das festgesetzte Nutzungsmaß sinnvoll erscheinen. Darüber hinausgehende Ausnahmen konnten wegen der Lage des Geländes am Tiergarten nicht eingeräumt werden.

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof, wobei in einem Bereich von 4 bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die zulässige Bauhöhe von 93,16 m bis 146,49 m über NN ansteigend, bezogen auf den dazugehörigen Flughafenbezugspunkt, beträgt. Die sich hieraus ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat inzwischen für das Grundstück Thomas-Dehler-Straße 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47/Stülerstraße 2/ Rauchstraße 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/Drakestraße die Grundstücksnummern Thomas-Dehler-Straße 1, 3, 5, 7 sowie Stülerstraße 4 zusätzlich festgesetzt (ABl. 1984 S. 707).

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber der bisherigen Nutzung der vor dem Krieg bebauten und danach im wesentlichen mit kleinen Baumgruppen und Gestrüpp bestandenen Grundstücke als Lagerplatz für Baumaterialien ergeben sich durch die festgesetzte und bereits realisierte bauliche Nutzung keine unzumutbaren Veränderungen für die Umwelt.

Durch Festschreibung der Grundflächenzahl 0,4 - ohne Ausnahmeregelung - und offener Bauweise wird planungsrechtlich ein Beitrag zum Schutz des Bodens und zur Sicherung des Luftaustausches durch den Block geleistet.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Zooerweiterung wird auf die Ausführungen unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - verwiesen.

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

Berlin, den 15. September 1988

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

W i t t w e r

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen