

Der Senat von Berlin

BauWohn-III B 6-6142/II-122

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-122

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-122 im Bezirk Tiergarten

Vom 12. Dezember 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 § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-122 vom 22. Mai 1986, mit Deckblättern vom 28. August 1986, 17. Februar 1987, 10. November 1987 und 21. März 1988, für die Grundstücke Lützowstraße 57 - 66, Derfflingerstraße 6 und 12, Kurfürstenstraße 57 - 61, Einemstraße 14/26, Lützowplatz 1/15 sowie für Teilflächen des Grundstücks Derfflingerstraße 7 - 11 im Bezirk Tiergarten, der die durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-60 für das Gelände südlich des Landwehrkanals zwischen Budapester Straße, Keithstraße, Wichmannstraße, Einemstraße, Kurfürstenstraße, Buchenstraße, Lützowstraße und Lützowufer vom 18. Februar 1965 (GVBl. S. 322) und durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-79 für die Grundstücke Derfflingerstraße 8 - 10 und 11 (teilweise), Ulmenstraße 1 - 6 sowie Buchenstraße 2 - 4 und 5 - 7 (teilweise) vom 29. Dezember 1966 (GVBl. 1967 S. 23) festgesetzten Bebauungspläne teilweise ändert, 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

Durch den Bebauungsplan II-122 sollen der Bereich östlich des Lützowplatzes städtebaulich neu geordnet und die planungsrechtlichen Grundlagen für den Wohnungs- und Geschäftshausneubau sowie für Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan trägt außerdem dem seit etwa Mitte der 70er Jahre geänderten Verkehrskonzept Rechnung, indem Flächen, die entsprechend der inzwischen aufgegebenen Planung für den Ausbau von Hauptverkehrsstrassen in Anspruch genommen werden sollten, nunmehr wieder als Bauland ausgewiesen werden.

Das südliche Tiergartenviertel bildete als Demonstrationsgebiet einen Schwerpunktbereich der Internationalen Bauausstellung Berlin und sollte als charakteristisches innerstädtisches Quartier mit kleinteiliger Nutzungsmischung erhalten und ausgebaut werden. Wohnen, Arbeiten, Kultur und Erholung sollten in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander

stehen, so daß ein hohes Maß an städtischer Lebens- und Wohnqualität geboten wird. Schwerpunkt der Maßnahme ist der Wohnungsbau mit den dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünanlagen. Die Gemeinbedarfseinrichtungen, z. B. Kindertagesstätten, sollten dezentral angelegt, mit kurzen Fußwegen gut erreichbar sein und überschaubare Größen aufweisen.

Die Internationale Bauausstellung Berlin 1984 hatte im Rahmen eines Wettbewerbs und eines daran anschließenden Planungsseminars den Block östlich des Lützowplatzes untersuchen lassen. Bedingt durch den im Umfeld des Bereichs bereits realisierten Wohnungsbau wurde die Notwendigkeit, die innerstädtische Lebens- und Wohnqualität im Sinne eines ausgewogenen Verhältnisses von Wohnen, sozialer Infrastruktur und Arbeiten hier zu verbessern, aufgezeigt.

Mit dem Bebauungsplan II-122 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen des zu diesem Zweck entwickelten städtebaulichen Konzeptes geschaffen. Wesentliches Ziel ist dabei, die historische Raumgestaltung des Lützowplatzes wiederherzustellen und ihn durch die westlich neu entstandene Wohnbebauung, die südliche Begrenzung durch die Erweiterung des Hotels Berlin und die geplante östliche Blockrandbebauung zu fassen. Unter Einhaltung der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist eine Änderung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Block zwischen Lützowstraße, Derfflingerstraße, Kufürstenstraße, Einemstraße und Lützowplatz mit Ausnahme einer Teilfläche des Grundstücks des Französischen Gymnasiums und von Grundstücken mit älteren Wohngebäuden im Nordosten des Blocks.

Grundprinzip des städtebaulichen Konzeptes ist die sechs- bis siebengeschossige Blockrandbebauung; im Blockinnenbereich werden zusätzlich freistehende viergeschossige Wohngebäude vorgesehen, die in ihrer Form auf die noch erkennbare Bebauung des Kielganviertels Bezug nehmen. Sie ermöglichen gleichzeitig eine offene Gestaltung des Innenraumes. Die geplante Bebauung wird beispielhaft das gelungene Nebeneinander offener und geschlossener Bauweise aufzeigen, wobei besonders die Wohnhausreihe

im Innenbereich, mit der auf dem Grundstück Derfflingerstraße 6 erhalten gebliebenen Ullsteinvilla korrespondiert. Auch die Bebauung der ehemals als Straßenverkehrsfläche für die Südtangente vorgesehenen Grundstücke an der Kurfürstenstraße mit Wohnhäusern veranschaulicht den historischen Bezug und bildet einen harmonischen, dem Charakter des Kielganzviertels angepaßten Übergang zu der geschlossenen Blockrandbebauung nördlich und westlich.

Durch das Anwachsen der Einwohnerzahl im südlichen Tiergartenviertel von etwa 10 000 auf 16 000 sowie die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von etwa 110 auf etwa 340 in dem Block nach Abschluß der Neubaumaßnahmen würde die bestehende Unterversorgung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen weiter verstärkt. Deshalb sieht das mit den beteiligten Fachverwaltungen abgestimmte städtebauliche Konzept die Errichtung einer Kindertagesstätte mit etwa 110 Plätzen (etwa 2 360 m²) und die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes (etwa 2 000 m²) im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Lützowstraße 60 A - 66 vor. Durch diese Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Verschlechterung der unzureichenden Versorgungssituation dieses Gebietes vermieden.

Östlich des Lützowplatzes sollen Einrichtungen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht und die bereits vorhandene Kerngebietsnutzung gesichert werden.

Der Planbereich ist durch öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn und Bus) gut zu erreichen. Das Gelände ist ausreichend an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen und liegt an ausgebauten Straßen. Es ist beabsichtigt, den Bereich um den Lützowplatz mit Fernwärme zu versorgen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen sowie innerhalb des Blocks durch 5,5 bis 6 m breite Wege, die eine Anbindung des Innenbereiches an Lützowstraße, Einemstraße und Derfflingerstraße herstellen. Neben der Belastung mit Geh- und Fahrrechten ist ein Teil der Wegefläche zur Erschließung der Gebäude im Block mit Leitungsrechten zu belasten.

Außer der Erschließung für den Blockinnenbereich stellen diese Wege durch den Block die sichere und leichte Erreichbarkeit insbesondere des Spielplatzes sicher; sie bieten eine attraktive kürzere Verbindung zwischen der östlich vorhandenen Wohnbebauung sowie der im Norden des Bebauungsplangeltungsbereichs und den Läden am Lützowplatz und diesem Stadtplatz. Diese Öffnung des Blocks wird gleichwohl nicht zu unerwünschten Störungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes führen, weil die Wege der Allgemeinheit lediglich als Fußweg zur Verfügung stehen.

Durch die Errichtung eines Umspannwerkes der Bewag (Berliner Kraft- und Licht AG) auf dem Grundstück Einemstraße 18 wird die Energieversorgung des Gebietes sichergestellt. Umspannwerke mit einer Oberspannung von mehr als 220 kV sind nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig, so daß eine Gefährdung der Bevölkerung durch elektromagnetische Felder ausgeschlossen ist.

Das Gebäude des Umspannwerkes bildet als Torhaus den Eingang für die öffentlich zugängliche Blockdurchwegung von der Einemstraße.

Bei der Neuplanung des Blocks ist der vorhandene Baumbestand berücksichtigt worden. Die nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes gemäß § 22 Abs. 1 und 2 des Berliner Naturschutzgesetzes geschützten Bäume sind in der Planunterlage des Bebauungsplanes enthalten. Für die von den Baumaßnahmen betroffenen Bäume sind wertgleiche Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baugenehmigung zu schaffen. Westlich der Ullstein-Villa steht auf dem Grundstück Einemstraße 24 ein außerordentlich gut gewachsener Götterbaum (*ailanthus altissima*), ein in der Berliner Innenstadt in seiner Größe und Schönheit seltenes Exemplar dieser Art. Dieser Baum ist als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Die für die Neubauten notwendigen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind gemäß § 48 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Das Konzept sieht drei Tiefgaragen mit insgesamt etwa 350 Stellplätzen vor, die der Blockrandbebauung und den freistehenden Wohnhäusern zugeordnet sind. Die Zu- und

Ausfahrten erfolgen über die Lützowstraße und die Einemstraße. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Grundstücksteilflächen als Flächen für eingeschossige Tiefgaragen festgesetzt.

Die Tiefgarage im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs (Lützowstraße Ecke Lützowplatz) wird als Rotunde mit einem kreisförmigen innenliegenden Lichthof von 15,8 m Durchmesser festgesetzt. Die Anlage kann dadurch sowohl direkt belüftet als auch belichtet werden. Durch die Anhebung des Geländes auf 35,3 m wird eine für die Begrünung des Tiefgaragendaches erforderliche etwa 0,6 m starke Erdaufschüttung ermöglicht.

Die Dächer der Tiefgaragen sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen entsprechend der Freiflächenplanung gestaltet werden. Im Rahmen der Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauO Bln sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch, unversiegelt anzulegen und zu unterhalten.

Die Stellplätze für das Französische Gymnasium werden im Bereich der Zufahrt von der Derfflingerstraße (ebenerdig) neu geordnet; die Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Kindertagesstätte und das Wohngebäude Kurfürstenstraße 60 werden die notwendigen Stellplätze ebenerdig und für den Neubau auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 59 im Untergeschoß nachgewiesen.

Die notwendigen privaten Kinderspielplätze werden entsprechend dem Gesamtkonzept den einzelnen Wohngebäuden zugeordnet und im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen. Eine Festsetzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze und Kinderspielplätze im Bebauungsplan war nicht erforderlich.

Die Realisierung des Konzeptes setzte für eine Vielzahl von Grundstücken die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse voraus. Durch die Übertragung bisher im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befindlicher Grundstücke auf das Land Berlin ist dieser Prozeß bereits eingeleitet.

Nachdem unter Federführung der Internationalen Bauausstellung ein Bau-trägerwettbewerb durchgeführt wurde, werden für die Eckbebauung Lüt-zowplatz/Lützowstraße für Teilflächen dieser Grundstücke Erbbaurechte zugunsten Privater bestellt.

Die für die Verwirklichung der öffentlichen Einrichtungen Kindertages-stätte und Spielplatz außerdem benötigte Teilfläche des Grundstücks Lützowstraße 63 konnte vom Land Berlin erworben werden.

Für die beiden Druckereibetriebe, die sich auf den Grundstücken Lützow-straße 60 A, 61 und 63 befanden, sind neue Standorte gefunden worden. Aus Gründen der Arbeitsplatzsicherung war der Senator für Wirtschaft und Arbeit - Zentralstelle für Wirtschaftsförderung - koordinierend bei der Beschaffung von Ersatzräumen behilflich.

Durch die Reduzierung des Straßenquerschnitts der Lützowstraße im Ein-mündungsbereich Lützowplatz, vor allem jedoch der Einem- und der Kur-fürstenstraße wird der Anteil der Baulandfläche in diesem Bereich ge-genüber dem bisher geltenden Planungsrecht (durch Verordnung vom 18. Februar 1965 festgesetzter Bebauungsplan II-60) wesentlich erhöht. Allein im Bereich der Grundstücke Einemstraße 20/26, Lützowplatz 11/15 wird die Baulandfläche um etwa 1 000 m² vergrößert.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, das im südlichen Tiergartenviertel vorhandene Nutzungsgeflecht weiter zu entwickeln, sind in Anlehnung an die bereits vorhandenen Nutzungen die Baugebiets-arten in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung festgesetzt:

An der Südkante des Blocks an der Kurfürsten- und Einemstraße ist eben-so wie im mittleren Bereich und an seiner Nordkante allgemeines Wohnge-biet ausgewiesen. Die auf die Wohnnutzung bezogenen öffentlichen Ein-richtungen Kindertagesstätte und Spielplatz sind im nördlichen Bereich in das Baugebiet eingebettet; der bestehende Schulstandort wird gleich-sam eingerahmt.

An der westlichen Blockkante an Lützowplatz und Einemstraße werden die bestehende Nutzung gesichert und durch die Festsetzung als Kerngebiet

entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. In diesem Bereich sollen neben der Versorgung des Gebietes dienenden Läden vor allem Dienstleistungs- und Handelsbetriebe untergebracht werden. Um die Wiederherstellung der Blockkante und damit die Fassung des Stadtplatzes Lützowplatz und seiner Eingangssituation von Süden sicherzustellen, ist in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Lützowstraße zum Lützowplatz war diese Ausweisung nicht erforderlich, da sich der Lützowplatz selbst nach Norden zum Landwehrkanal hin öffnet.

Entsprechend der Nutzung der bebauten Grundstücke am Lützowplatz und als Übergang zur Wohnbebauung an der Lützowstraße wird im nördlichen Teil des Kerngebietes die Wohnnutzung oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt dadurch gewahrt.

An der südwestlichen Blockkante bildet das Umspannwerk den Übergang vom Kerngebiet zum allgemeinen Wohngebiet.

Das Grundstück des Französischen Gymnasiums, das überwiegend nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wird am Nord- und am Südrand des Schulstandortes durch Ausweisung zusätzlicher Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes arrondiert. Diese Flächen werden entsprechend den schulischen Bedürfnissen als Frei- und Stellplatzflächen genutzt werden. Um eine einheitliche Ausweisung des Schulgrundstücks zu erreichen, sind sie ebenso wie die übrigen Grundstücke, die im Geltungsbereich des durch Verordnung vom 29. Dezember 1966 festgesetzten Bebauungsplanes II-79 liegen, als vollständig überbaubar und mit demselben Nutzungsmaß festgesetzt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Teil sehr tief. Die Flächen im nördlichen Teil, die im Eigentum des Bundes standen und vom Land Berlin inzwischen erworben wurden, werden größtenteils im Erbbaurecht vergeben. Ihre Aufteilung orientiert sich am Ergebnis eines zu diesem Zweck durchgeführten Bauträgerwettbewerbs, dem ebenso wie dem Bebauungsplan das von der IBA entwickelte städtebauliche Konzept zugrunde lag.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist das Kerngebiet bei dieser Gebietsart angemessener Bebauungstiefe von 30 m flächenmäßig festgesetzt. Im südlichen Bereich war ebenso wie im allgemeinen Wohngebiet wegen des fortgeschrittenen Standes der Bauplanung und zur Festschreibung des städtebaulichen Konzeptes die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen und die Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Baukörperausweisung) angezeigt, zumal die Lage und der Zuschnitt der einzelnen Grundstücke in diesem Bereich eine sinnvolle, dem städtebaulichen Konzept entsprechende Bebauung sonst nicht gestattet hätte.

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung und mit dem Ziel der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist das nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils höchstens zulässige Nutzungsmaß bei der Festsetzung der einzelnen Nutzungsmaße weitgehend beachtet worden. Gleichwohl sind wegen besonderer städtebaulicher Umstände davon abweichende Festsetzungen getroffen worden.

Für den Bereich des Kerngebietes ist der Höchstwert eingehalten; auf den Grundstücken mit Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen und Baulinien unter Angabe der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird die Überschreitung des nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungsmaßes auf einem nachträglich gebildeten Grundstück (Einemstraße 26/Lützowplatz 15) durch die Unterschreitung auf dem übrigen Teil der ehemaligen wirtschaftlichen Grundstückseinheit ausgeglichen.

Überschreitungen im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO gerechtfertigt, weil auf eine Inanspruchnahme von Teilflächen der dort gelegenen Baugrundstücke für die öffentlichen Einrichtungen nicht verzichtet werden konnte und nur so die geschlossene Blockrandbebauung an der Lützowstraße realisierbar war. Die Überschreitung wird durch das geringe Nutzungsmaß für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie vor allem durch die Grünfläche - Spielplatz - ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Der im südlichen allgemeinen Wohngebiet vorhandene Altbaubestand ist erhaltenswert und wird deshalb gesichert. Um das Nutzungshöchstmaß des § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhalten, hätten noch freie Flächen in diesem Bereich an der Kurfürstenstraße den bebauten Grundstücken zugeschlagen werden müssen. Diese Lösung hätte dem städtebaulichen Ziel der Wiederherstellung des Blocks insbesondere durch Sichtbarmachung der Blockkanten, Aufnehmen der historischen Bebauungsstruktur und Vermittlung zwischen offener und geschlossener Bauweise widersprochen. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die Festsetzung der höheren Nutzungsmaße auch in diesem Bereich genügt, zumal die Überschreitung durch die zum Blockinnenbereich hin orientierten Freiflächen des Französischen Gymnasiums ausgeglichen und gerechtfertigt wird.

Dachaufbauten für technische Einrichtungen, Abstellräume und ähnliche Wirtschaftsräume bis 100 m² Grundfläche und 3 m Höhe konnten von der Anrechnung auf die Anzahl der Vollgeschosse ausgenommen werden, da die städtebaulichen Zielsetzungen durch derartige Aufbauten nicht berührt sind.

Weil die Grundstücke im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches jahrelang als Abstellplatz für Gebrauchtkraftwagen gedient hatten, war mit Bodenverunreinigungen zu rechnen, so daß entsprechende Untersuchungen vorzunehmen waren. Im Auftrag des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurden am 29. Oktober 1987 in dem in Frage kommenden Bereich Bodenproben entnommen. Die Auswertung ergab, daß unterhalb einer Tiefe von 0,5 m keine Verunreinigung mit Mineralkohlenwasserstoffen nachgewiesen werden konnte.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächenutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist das Gelände des Bebauungsplanes östlich des Lützowplatzes etwa 120 m tief und östlich der Einemstraße etwa 80 m tief als Kerngebiet mit einer mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl (GFZ) bis 2,4 und südlich der Lützowstraße ist der nordöstliche Bereich des Blocks etwa 60 m tief als Wohnbaufläche Typ 1 mit einer mittleren blockbezogenen GFZ bis 2,0 dargestellt.

Im übrigen ist der Block als gemischte Baufläche mit dem Lagesymbol Schule dargestellt.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes im Blockinnenbereich und an seinem Südrand entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, ist jedoch aus ihm entwickelt, weil die Abweichung jeweils eine Fläche betrifft, die kleiner ist als 3 ha. Auch die Addition der abweichend ausgewiesenen Bauflächen ergibt lediglich etwa 15 500 m² Fläche, wobei Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der gemischten Baufläche sowie des Kerngebietes nach dem im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie die Fläche für das Umspannwerk sind als Einrichtungen mit nur lokaler Bedeutung ebenso wie die Fläche für den Spielplatz als Grünfläche lokaler Bedeutung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Kurfürstenstraße und südlich der Kurfürstenstraße die Einemstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der für die Aufnahme einer Regelung für Lärmschutzvorkehrungen (z. B. der Einbau von Lärmschutzfenstern) in Frage kommende Bereich an der Einmündung der Einem- in die Kurfürstenstraße weist lediglich zwei bestandsgeschützte Altbauten sowie einen Neubau auf, so daß in absehbarer Zeit die Durchsetzung einer solchen Bestimmung nicht gewährleistet wäre. Da die Grundstücke auch nicht unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße angrenzen, konnte auf eine entsprechende Bestimmung verzichtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung; die entsprechende Immissionsschutzregelung ist im Bebauungsplan enthalten (Brennstoffregelung).

Nach dem Erläuterungsplan Wohnen zum Flächennutzungsplan sind im Bereich des südlichen Tiergartenviertels, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, bis 1 500 Wohneinheiten geplant.

Der durch Verordnung vom 18. Februar 1965 (GVBl. S. 322) festgesetzte Bebauungsplan II-60 für das Gelände südlich des Landwehrkanals zwischen Budapester Straße, Keithstraße, Wichmannstraße, Einemstraße, Kurfürstenstraße, Buchenstraße, Lützowstraße und Lützowufer traf unter anderem folgende Festsetzungen:

für Teilflächen der Grundstücke Buchenstraße 5 und 6, Einemstraße 16/24, Einemstraße 26/Lützowplatz 15, für die Grundstücke Lützowplatz 13 und 11 und für Teilflächen der Grundstücke Lützowplatz 3, Lützowplatz 1/Lützowstraße 57, Lützowstraße 58 und 59:

Kerngebiet, fünf zulässige Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 2,0, geschlossene Bauweise;

für die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke Buchenstraße 5 und 6, Einemstraße 14/24, Einemstraße 26/Lützowplatz 15, Lützowplatz 3, Lützowplatz 1/Lützowstraße 57 und Lützowstraße 58 und 59 sowie für die Grundstücke Kurfürstenstraße 59 und 60:

Straßenverkehrsfläche.

Der durch Verordnung vom 29. Dezember 1966 (GVBl. 1967 S. 23) festgesetzte Bebauungsplan II-79 für die Grundstücke Derfflingerstraße 8 - 10 und 11 (teilweise), Ulmenstraße 1 - 6 sowie Buchenstraße 2 - 4 und 5 - 7 (teilweise) traf unter anderem folgende Festsetzungen:

Baugrundstücke im Kerngebiet für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, GRZ 0,4, GFZ 2,0, offene Bauweise, Bebauungstiefe 130 m.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) wies das Gelände nördlich der Kurfürstenstraße als Kerngebiet der Baustufe V/3 aus.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin faßte am 18. September 1984 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Tiergarten von Berlin wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1984 S. 1497 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 22. Oktober bis 23. November 1984 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 15. Mai 1986, S. 762, gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 26. Mai bis einschließlich 27. Juni 1986 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes, die das Nutzungsmaß und die Erhaltung des Baumbestandes betrafen, konnten im weiteren Ablauf des Verfahrens berücksichtigt werden.

Die Konkretisierung von Bauvorhaben ergab dann unter anderem die Notwendigkeit, den Verlauf von Leitungsrechten anzupassen. Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 28. August 1986 ihren Niederschlag; die Grundzüge der Planung waren dadurch nicht berührt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt vom 28. August am 25. September 1986 zugestimmt.

Im Zuge der Projektbearbeitung einzelner Bauvorhaben durch die Internationale Bauausstellung Berlin 1984 wurden weitere Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes notwendig, die im zweiten Deckblatt vom 17. Februar 1987 enthalten sind.

Gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes konnte für die Deckblätter vom 28. August 1986 und 17. Februar 1987 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Bedenken und Anregungen zu den Änderungen des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Eine erneute Änderung ergab sich aus dem Erfordernis, für weitere Teilbereiche des Bebauungsplanes Aktualisierungen wegen der Konkretisierung von Bauvorhaben vorzunehmen. Diese Änderungen fanden im Deckblatt vom 10. November 1987 ihren Niederschlag. Eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch wurde durchgeführt; die Grundzüge der Planung waren nicht berührt.

Aufgrund weiterer Konkretisierungen der Projektplanung und wegen einer zwischenzeitlich vollzogenen Grundstücksteilung wurden nochmals Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich, die im vierten Deckblatt vom 21. März 1988 ihren Niederschlag gefunden haben.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Durch die nochmalige Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin vom 27. November 1987 (Az. OVG 2 B 106/85) Rechnung getragen. Diese Änderung einer Planergänzungsbestimmung, die die Grundzüge der Planung nicht berührte, ist in das Deckblatt vom 21. März 1988 mit dem Änderungsvermerk vom 29. Juni 1988 übernommen.

Eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch wurde durchgeführt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblättern vom 28. August 1986, 17. Februar 1987, 10. November 1987 und 21. März 1988 sowie der Ände-

rung vom 29. Juni 1988 am 25. August 1988 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Auf der Grundlage einer vom Ausschuß für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Abgeordnetenhauses von Berlin zustimmend zur Kenntnis genommenen Sondervorlage zum 28. Änderungsplan vom 1. November 1985 zum damals geltenden Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 stimmte der Senator für Bau- und Wohnungswesen am 18. Dezember 1986 für Bauvorhaben auf den Grundstücken Kurfürstenstraße 59 und 60, am 30. März 1987 für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Einemstraße 18 (Umspannwerk) und am 5. Februar und 30. Mai 1988 für Bauvorhaben auf den Grundstücken Einemstraße 20/26, Lützowplatz 11/15 der Anwendung des § 33 Bundesbaugesetz beziehungsweise § 33 Baugesetzbuch zu. Die Baugenehmigungen wurden erteilt und die Vorhaben werden gegenwärtig realisiert.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan II-122 setzt entsprechend der vorhandenen Bebauung an der Westseite des Blocks am Lützowplatz bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise im Mittel etwa 65 m tief Kerngebiet, sechs höchstzulässige Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) 1,0, Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0 fest. Die Bebauungstiefe beträgt 30 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze und Baulinie an - Planergänzungsbestimmung 3.

Südlich anschließend sind die Grundstücke Einemstraße 20/24 und Lützowplatz 15/Einemstraße 26 etwa gleich tief als Kerngebiet mit Baukörperausweisungen festgesetzt: Auf den Grundstücken Einemstraße 20/24 ist die Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen und straßenseitige Baulinien im mittleren Bereich 14,5 m tief mit sieben höchstzulässigen Vollgeschossen festgesetzt; die überbaubare Fläche des Grundstückes Einemstraße 26/Lützowplatz 15 wird durch Baugrenzen und straßenseitige Baulinien mit einer Tiefe von 13,6 m beziehungsweise 17,0 m und sechs höchstzulässigen Vollgeschossen sowie mit einem Luftgeschoß im 1. Vollgeschoß bestimmt - Nebenzeichnung 3.

Die Baulinie in diesem Bereich des Kerngebietes dient der Sicherung der Blockrandbebauung (vgl. Teil I, Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit).

Durch die Planergänzungsbestimmung 1 wird die Zulässigkeit von Wohnungsnutzung im Kerngebiet geregelt:

Im Kerngebiet - mit der flächenmäßigen Ausweisung - sind in den baulichen Anlagen oberhalb des II. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

Auf Teilflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Lützowstraße 60 A, 61 - 66 ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (etwa 2 360 m²) mit den zulässigen Nutzungsmaßen zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 bei offener Bauweise mit der Bestimmung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen, die südlich daran anschließenden Grundstücksteile sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (etwa 2 000 m²) festgesetzt.

Im nördlichen Standortbereich des Französischen Gymnasiums wurde die Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - neu festgesetzt. Nördlich und südlich des hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Durchwegung (Planergänzungsbestimmungen 6 und 7) sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Im südlichen Standortbereich wurde die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule um eine Teilfläche, die bisher (Bebauungsplan II-60) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt war, erweitert. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes II-79 für den übrigen Schulstandort sind die Flächen in voller Tiefe mit den Nutzungsmaßen GRZ 0,4 und GFZ 2,0 bei offener Bauweise überbaubar - Planergänzungsbestimmung 4.

Für die Grundstücke Kurfürstenstraße 57 und 58 ist die überbaubare Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes durch Baugrenzen und das zulässige Nutzungsmaß mit vier Vollgeschossen, GRZ 0,4 und GFZ 1,5 bei offener Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung von vier höchstzulässigen Vollgeschossen trägt dem vorhandenen Gebäudebestand mit hohen

Sockelgeschossen Rechnung. Das Grundstück Kurfürstenstraße 59 hat eine fünfgeschossige und das Grundstück Kurfürstenstraße 60 eine achtgeschossige Baukörperausweisung als Brandwandanschluß zum Altbau auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 61/Einemstraße 14 im allgemeinen Wohngebiet (WA) erhalten.

Die Altbauten auf den im allgemeinen Wohngebiet liegenden Grundstücken Kurfürstenstraße 61/Einemstraße 14 und Einemstraße 16 haben im Vorderhausbereich eine 15 m tiefe Baukörperausweisung mit sechs Vollgeschossen erhalten. Die Tiefe des Seitenflügels zum Grundstück Einemstraße 18 ist durch entsprechende Ausweitung des Baukörpers der Baukörpertiefe des Umspannwerkes angepaßt.

Das Grundstück Einemstraße 18 ist als Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk - mit Baukörperausweisung für teils sieben und teils acht höchstzulässige Vollgeschosse festgesetzt. Die Anhebung der Vollgeschoßzahl auf acht nördlich der Durchwegung ergibt sich daraus, daß der Zugang zur öffentlichen Blockdurchwegung in Form eines zweigeschossigen Durchgangs ausgebildet ist, so daß im Bereich des Durchgangs die Höhe der Oberkante des siebten Vollgeschosses der des achtgeschossigen Traktes entspricht - Nebenzeichnung 2. Die Gebäudehöhe des Torhauses akzentuiert die Eingangssituation. Im Anschluß an den Altbau auf dem Grundstück Einemstraße 16 wird die Traufkante aufgenommen. Die öffentliche Durchwegung ist mit 5,5 m Breite im Zugangsbereich ausreichend bemessen. Die Abmessungen folgen dem technischen Konstruktionsraster des Gebäudes.

Die Diagonaldurchwegung des Blockes zwischen Einemstraße und Derfflingerstraße mit Verlängerung durch den nördlich benachbarten Block über den Landwehrkanal hinweg wird durch den weiteren Durchgang auf dem Grundstück Lützowstraße 60 A ergänzt, der in der Nebenzeichnung 1 festgesetzt ist. Bei einer Gebäudetiefe von 12 m ist dieser zusätzliche Durchgang zum Blockinnenbereich entsprechend dem Durchgang auf dem Grundstück Lützowstraße 64 mit einer Breite von 3,1 m ausreichend groß bemessen.

Die übrige Bauandfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundstücke an der Lützowstraße sind 14 m beziehungsweise 12 m tief mit sechs höchstzulässigen Vollgeschossen bebaubar (Baukörperausweisung); die Grundflächen der drei im Blockinnenraum bereits vorhandenen und der sieben weiteren geplanten freistehenden quadratischen Gebäude sind ebenfalls durch Baugrenzen (Baukörperausweisung) mit einer Kantenlänge von 14 m im Abstand von jeweils 10 m beziehungsweise 22,3 m ausgewiesen. Der sich westlich der Ullstein-Villa befindende Götterbaum (*ailanthus altissima*) wird mittig zu den Stadtvillen stehen; er ist als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Durch Planergänzungsbestimmung 2 sind Räume für technische Einrichtungen, Abstellräume und ähnliche Wirtschaftsräume, deren Grundfläche ein Maß von jeweils 100 m² nicht überschreitet, als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig.

Das sich im Blockinneren befindende dreigeschossige Wohngebäude (Ullstein-Villa) wurde entsprechend dem Bestand durch Baukörperausweisung gesichert und über das geplante Wegenetz an die öffentlichen Straßen angebunden.

Die Erschließung der im Blockinnenbereich geplanten und vorhandenen drei- und viergeschossigen Gebäude, einschließlich der Kindertagesstätte und des Spielplatzes, ist durch Belastung eines Wegesystems mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher dieser Grundstücke und - abgesehen von einer Teilfläche im südlichen Bereich der Durchwegung - mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert:

Planergänzungsbestimmung 6:

Die Flächen A und B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte -, der Grünfläche - Spielplatz -, der Grundstücke mit viergeschossigen baulichen Anlagen und des Grundstücks Derfflingerstraße 6 zu belasten.

Planergänzungsbestimmung 7:

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche A darf, soweit sie nicht zur überbaubaren Grundstücksfläche gehört, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

Aus Gründen des Schutzes vor Umweltbelastungen ist die Planergänzungsbestimmung 8 (Brennstoffregelung) aufgenommen:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO_x) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO_x , bezogen auf Heizöl EL, und NO_x , bezogen auf Stadt- beziehungsweise Erdgas.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind der Blockrandbebauung drei Tiefgaragen zugeordnet, die im Bebauungsplan festgesetzt sind (siehe hierzu Teil I - Veranlassung und Erforderlichkeit -).

Zum Teil in Abänderung des bisher geltenden Planungsrechts sind Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem gegenwärtigen Ausbauzustand der Kurfürsten- und der Einemstraße, des Lützowplatzes und der Lützowstraße unter Aufhebung der festgestellten Straßenfluchtlinien und festgesetzten Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Im Entwurf der Investitionsplanung 1988 bis 1992 sind als Gesamtkosten unter Kapitel 4204, Titel 716 02 - Neubau eines Kinderspielplatzes Lützowstraße - 405 000 DM und unter Kapitel 4030, Titel 701 03 - Neubau einer Kindertagesstätte Lützowstraße - ab 1988 5 940 000 DM vorgesehen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden, soweit sie nicht bereits bebaut waren, vor allem als Lager- beziehungsweise Abstellplätze insbesondere durch den Kraftfahrzeughandel genutzt. Gegenüber dieser bisherigen Nutzung der vor dem Krieg bebauten und danach im wesentlichen mit Gestrüpp und einigen Bäumen bestandenen Flächen ergeben sich durch die festgesetzte intensivere bauliche Nutzung keine unzumutbaren Veränderungen für

die Umwelt. Zumal gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht insgesamt eine geringere Versiegelung des Bodens eintritt, wird durch die gärtnerische Anlage der unbebauten Grundstücksflächen vor allem im Blockinnenbereich eine Verbesserung erreicht.

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

Berlin, den 23. Dezember 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