

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 3-6142/II-125

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 69 82

intern (95) - 69 82

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-125

im Bezirk Tiergarten

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung 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-125 im Bezirk Tiergarten

Vom 22. November 1992

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), 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), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-125 vom 14. November 1990, mit Deckblatt vom 14. Juni 1991, für die Grundstücke Kurfürstenstraße 41 - 47, Genthiner Straße 41 und 49/53, Grundbuch vom Lützowviertel Blatt 2012 sowie für einen Abschnitt der Kurfürstenstraße 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

Das südliche Tiergartenviertel bildete als Demonstrationsgebiet einen Schwerpunktbereich der Internationalen Bauausstellung Berlin 1984/1987 und sollte als charakteristisches innerstädtisches Quartier mit kleinteiliger Nutzungsmischung erhalten und ausgebaut werden, wobei das Schwergewicht der Maßnahmen auf dem Wohnungsbau lag.

Aufgrund dieser für den Bereich bereits bis Anfang der 80er Jahr erarbeiteten städtebaulichen Zielsetzung, die u. a. die Erhöhung der Einwohnerzahl von etwa 10 000 auf 16 000 zum Ziel hatte, muß auch ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen berücksichtigt werden.

Als eine der wenigen größeren unbebauten Flächen bietet insbesondere das landeseigene Grundstück Kurfürstenstraße 44 - 47/Genthiner Straße 49/53 wahrscheinlich letztmalig die Chance, in diesem dicht bebauten innerstädtischen Bereich eine Grünanlage neu zu schaffen.

Die geplante öffentliche Grünfläche wird als wichtiges Bindeglied zwischen den Baublocken westlich der Potsdamer Straße und dem über die Stauffenbergstraße zu erreichenden Großen Tiergarten fungieren und erweitert über die vorhandene Parkanlage des Magdeburger Platzes und die dem Jugendgästehaus an der Kluckstraße vorgelagerte öffentliche Grünfläche das Angebot an wohnungsnahen Freiflächen.

Der Baublock zwischen Kurfürsten-, Genthiner-, Pohl- und Potsdamer Straße war in der Vergangenheit durch die inzwischen aufgegebene Verkehrsplanung für die Südtangente belastet. Aufgrund der damaligen Schnellstraßenplanung waren unter anderem die Grundstücke im südwestlichen Teil dieses Baublocks für die Schnellstraßentrasse im Zuge der Kurfürstenstraße von Bebauung freigehalten worden.

Nach bisher geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan) lagen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-125 im Kerngebiet, so daß die das Bebauungsplanverfahren veranlassende Planung, östlich der Einmündung der Genthiner Straße in die Kurfürstenstraße eine Grünanlage herzustellen, durch entsprechende planungsrechtliche Bindungen gesichert werden sollte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die Grundstücke Kurfürstenstraße 41 - 47, Genthiner Straße 41, 49/53 und Grundbuch vom Lützowviertel Blatt 2012 (ehemals westlicher Abschnitt der Pohlstraße) sowie einen Abschnitt der Kurfürstenstraße; er wird durch das auf dem Grundstück Genthiner Straße 41 vorhandene dreizehn- und dreigeschossige Geschäftshaus mit zweigeschossigem Verbindungsbaukörper oberhalb des entwidmeten Abschnitts der Pohlstraße geprägt. Die übrige Fläche wird gegenwärtig überwiegend als Stellplatz genutzt. Auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 41 befindet sich ein Getränkevertrieb.

Ausgehend von der Verpflichtung, für das in den letzten Jahren vor allem mit Wohnhäusern bebaute Gebiet eine Verbesserung des Wohnumfeldes zu schaffen und damit sozialen Konfliktstoff durch bessere Wohn- und Lebensbedingungen zu mindern, soll als Bestandteil des geplanten Stadtparks eine etwa 2 100 m² große Fläche im Bereich der Grundstücke Kurfürstenstraße 42 und 43 als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen werden.

In dem Gebiet südlich des Landwehrkanals zwischen Schillstraße und Potsdamer Straße liegt der Versorgungsgrad bezogen auf Grünanlagen bei etwa 50, bezogen auf Spielplätze bei etwa 40 %.

Im Stadtentwicklungsplan Wohnungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen ist das Gebiet, in dem der Geltungsbereich liegt, als kleinräumige Versorgungseinheit mit Dringlichkeitsstufe bei Kinderspielplätzen mit 0,9 ha Defizit bezeichnet; außerdem ist der Bereich des Bebauungsplans als abgestimmter Standort für einen Spielplatz gekennzeichnet.

Das Angebot des geplanten "allgemeinen Spielplatzes" soll sich an Kinder und Jugendliche aller Altersstufen richten, wobei das Konzept jedoch weder einen Bolz- noch einen Abenteuerspielplatz vorsieht.

Zu den angrenzenden Bauland- und Straßenverkehrsflächen soll die Grünfläche durch gestaltete bauliche Elemente und durch Bepflanzungen abgeschirmt werden. Allerdings soll vermieden werden, daß das Grundstück dadurch eine abgeschlossene, introvertierte Lage erhält und die Wahrnehmbarkeit als öffentlicher städtischer Platz gefährdet würde. Da in diesem Gebiet des südlichen Tiergartenviertels außerdem der sozialen Kontrolle eine große Bedeutung beigemessen wird, wurde auf die Ausweisung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der vielbefahrenen Kurfürstenstraße, einer örtlichen Hauptverkehrsstraße, verzichtet. Bei der Gegenüberstellung möglicher Maßnahmen zum weitgehenden Schutz der Grünfläche und dem damit verbundenen Verlust an stadtgestalterischer und städtebaulicher Qualität wurde eine Entscheidung zugunsten des erarbeiteten Freiflächenkonzepts getroffen, so daß die durch die innerstädtische Lage des Geländes bedingten Belastungen hingenommen werden.

Bei der Planung für den öffentlichen Spielplatz wurde der Immissionschutzproblematik jedoch Rechnung getragen und diese Fläche gegenüber der Kurfürstenstraße zurückgesetzt ausgewiesen.

Dem zweiten wesentlichen Planungsziel, nämlich dem großen Bedarf an Wohnungen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans II-125 zu entsprechen, ohne die Realisierung der Grünflächenplanung zu gefährden oder einzuschränken, wurde durch Ausweisung von Baukörpern für Wohnbebauung als Abschluß der östlich des Geltungsbereichs vorhandenen Blockrandbebauung entsprochen. Damit findet außerdem die dichte, überwiegend gründerzeitliche Bebauung zwischen Pohl- und Kurfürstenstraße einen angemessenen baulichen Abschluß gegenüber dem künftigen Stadtpark. Der Park erhält damit auch im Osten eine räumliche Begrenzung, der im Gegensatz zu der ursprünglichen Planung, die keine Bebauung, sondern lediglich die Öffnung und Gestaltung der Brandwände mit Fenstern vorgesehen hatte, nichts Provisorisches anhaftet. In den Neubauten können etwa 40 Wohnungen entstehen; die notwendigen Stellplätze sind in zwei Tiefgaragen, die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Kinderspielplätze auf den Grundstücken nachweisbar.

Der Baublock weist zwischen Potsdamer Straße und Genthiner Straße in der Ost-West-Ausdehnung mit etwa 320 Metern eine relativ große Länge auf, so daß die Planung von vornherein eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung vorsah. Damit diese Blockdurchwegung die Aufenthaltsqualität der künftigen Grünfläche nicht beeinträchtigt, wurde die Wegefläche westlich der geplanten Wohnbauten zu Lasten der Baugrundstücke ausgewiesen.

Zugunsten der östlich des Geltungsbereichs auf den Grundstücken Pohlstraße 83/87 vorhandenen Kindertagesstätte wurde darüber hinaus eine Teilfläche des (baulich intensiver nutzbaren) südlichen Wohnbaugrundstücks Kurfürstenstraße 41 für eine Zuwegung zum öffentlichen Spielplatz belastet.

Die im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandenen Gebäude wurden dem Bestand und dem bisherigen Planungsrecht entsprechend als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Erschließung des nördlichen Teils des allgemeinen Wohngebietes wird über eine Teilfläche des Kerngebiets gewährleistet.

Alle Grundstücke im Baublock sind erschlossen; Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. In der Potsdamer-, Lützow- und Kluckstraße sind Fernwärmeleitungen vorhanden, so daß ein Anschluß der Grundstücke an das Fernwärmenetz möglich ist.

Bis auf die privaten Grundstücke Genthiner Straße 41 mit Grundstück Grundbuch vom Lützowviertel Blatt 2012 und Kurfürstenstraße 43 befinden sich alle Grundstücke im Geltungsbereich im Eigentum des Landes Berlin. Durch flächengleichen Tausch des Grundstücks Kurfürstenstraße 43 gegen die östliche Teilfläche des Grundstücks Kurfürstenstraße 41 soll die Arrondierung der künftigen Grünfläche erreicht werden. Ersatz für die auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 43 für das Kaufhaus auf dem Grundstück Potsdamer Straße 120/122/Kurfürstenstraße 29, 30 nachgewiesenen Stellplätze ist in einer nach den Ausweisungen des Bebauungsplans II-125 auf dem Tauschgrundstück zulässigen Gemeinschaftstiefgarage möglich.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird ebenfalls ein flächengleicher Austausch von Grundstücksflächen zwischen dem privaten Eigentümer des Grundstücks Genthiner Straße 41 und Berlin angestrebt, so daß ein bisher zur Hälfte landeseigener fünf Meter breiter Geländestreifen südlich der vorhandenen Gebäude zum Bestandteil des Baugrundstücks wird.

Zum Ausgleich für die von Berlin westlich des Grundstücks Pohlstraße 89 zu erwerbende 17 Meter breite Grundstücksfläche wird außerdem eine rückwärtige Teilfläche des Grundstücks Kurfürstenstraße 42 dem Baugrundstück im Kerngebiet zugeschlagen. Die östlich des vorhandenen Gebäudes gelegene Fläche ist nach den Ausweisungen des Bebauungsplans II-125 mit einer zweigeschossigen Tiefgarage bebaubar.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke, die zugleich die Grundflächen der baulichen Anlagen sind, und die Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wird im Kerngebiet eine Geschößflächenzahl (GFZ) von etwa 1,9 und im allgemeinen Wohngebiet von etwa 2,3 erreicht.

Im Kerngebiet wird damit die Obergrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung - auch hinsichtlich der erreichbaren Grundflächenzahl (GRZ) - eingehalten. Für das allgemeine Wohngebiet wird der nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung höchstzulässige Wert von GFZ 1,2 erheblich überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch wegen der besonderen Situation dieser Bauflächen erforderlich, um in städtebaulich und stadtegestalterisch angemessener Weise den Baublock gegenüber der künftigen Grünfläche abzuschließen und dabei die für die Neuplanung zur Verfügung stehende Fläche weitestgehend dem Stadtteilpark vorzubehalten. Außerdem ist diese Überschreitung der GFZ-Obergrenze im allgemeinen Wohngebiet durch die unmittelbar angrenzend festgesetzte Grünfläche gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ausreichend ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Daneben stehen auch innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ausreichende Freiflächen zur Verfügung, denn bei Außerachtlassung der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen bleiben über zwei Drittel der Baugrundstücksflächen von Bebauung frei. Die nicht für Wege benötigten Freiflächen reichen für die bauordnungsrechtlich notwendigen Spielplätze bei weitem aus.

Die durch die Ausweisung von Flächen für eingeschossige Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet und in seinem südlichen Teil im Mischgebiet sowie für eine zweigeschossige Tiefgarage im Kerngebiet zugelassene Bodenversiegelung erscheint angesichts der stadträumlichen Lage des Geltungsbereichs und des Umfangs der gleichzeitig als (im wesentlichen unversiegelte) öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücksflächen angemessen und erforderlich, so daß insoweit die gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung im Mischgebiet festgelegte Obergrenze von GRZ 0,6 und die im allgemeinen Wohngebiet von GRZ 0,4 sowie die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung zu beachtende Kappungsgrenze gemäß Satz 3 dieser Vorschrift überschritten werden durften.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster ist für das seit Jahrzehnten von einem Getränkevertrieb genutzte Grundstück Kurfürstenstraße 41 entsprechend der dortigen Systematisierung "begründeter Verdacht eines Ölschadens auf industriell/gewerblichem Standort" vermerkt; es handelt sich dabei um einen ehemaligen Tankstellenstandort, bei dem aufgrund dieser früheren Nutzung "mit hoher Wahrscheinlichkeit Bodenverunreinigungen zu erwarten sind".

Das Grundstück war von 1924 bis in die 60er Jahre von verschiedenen Firmen für eine Tankstelle (mit Werkstatt) genutzt worden, so daß Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen sind. Es bestehen gegenwärtig keine über die bloße Vermutung hinausgehenden weiteren Erkenntnisse. Wegen der in Betracht kommenden Art der vermuteten Verunreinigung - Ölschaden - kann jedoch erwartet werden, daß sich allgemein keine Gefahren für die Sicherheit ergeben, die die Ausweisungen von allgemeinem Wohngebiet und zu einem geringen Teil entlang der westlichen Grundstücksgrenze Grünfläche abwägungsfehlerhaft erscheinen lassen könnten. Außerdem setzt die Realisierung des Bebauungsplans die Abräumung des Grundstücks voraus, so daß insbesondere bei einer baulichen Nutzung, jedoch auch bei Herstellung der Grünanlage, im Untergrund noch vorhandene Reste der früheren Bebauung beseitigt werden müssen, vgl. C., Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung. Zumal im Hinblick auf § 23 a Abs. 3 Berliner Wassergesetz bei Baumaßnahmen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen in den Untergrund das Vorhandensein wassergefährdender Stoffe im Boden oder im Grundwasser unverzüglich der Wasserbehörde zu melden ist, erscheint ausreichend sichergestellt, daß eine planentsprechende Nutzung der Grundstücksflächen erst nach Beseitigung einer Bodenverunreinigung durch Mineralölprodukte beziehungsweise nach Feststellung der Unbeachtlichkeit etwaiger Verunreinigung vorgenommen werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß wegen des Zeitablaufs erwartet werden kann, daß auf die ehemalige Nutzung zurückzuführende Ölverunreinigungen durch Bodenorganismen inzwischen natürlich abgebaut sind.

In der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Ausweisung der Baugebiete (allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet) und der Grünfläche entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans, ist jedoch aus ihm entwickelt, weil die Abweichungen jeweils und in ihrer Summe eine Fläche betreffen, die kleiner als 3 ha

ist, wobei Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der gemischten Baufläche nach dem im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben; die Grünfläche ist als Grünfläche von lokaler Bedeutung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 wies das Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans II-125 als Kerngebiet der Baustufe V/3 aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befanden sich A.C.O. Straßen- und Baufluchtlinien vom 26. Juli 1862 und eine f.f. Straßen- und Baufluchtlinie vom 15. September 1910.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin faßte am 1. Oktober 1985 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1985 S. 2003 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes hatte in der Zeit vom 22. Oktober bis 23. November 1984 stattgefunden.

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

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich insofern, als der Bebauungsplanbereich insbesondere zur Bewältigung der Stellplatzproblematik unter Einschluß eines Abschnittes der Pohlstraße aufgeweitet wurde.

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

Die erforderlichen Änderungen der Begründung des Bebauungsplanes wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat (nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 23. Oktober 1987 S. 1557) gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 2. November bis einschließlich 4. Dezember 1987 öffentlich ausgelegen. Eine Beschlußfassung über das Ergebnis der Beteiligung durch das Bezirksamt erfolgte nicht.

Die dabei gegen den Bebauungsplan-Entwurf vorgebrachten Bedenken richteten sich gegen die vorgesehene Anlage eines Parks mit Spielplatz und den Wegfall von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Ausgehend von diesen Vorbehalten wurde die Planung auf der Grundlage geänderter städtebaulicher Überlegungen, bei denen auch der erhöhte und weiter wachsende Bedarf an Wohnungen berücksichtigt wurde, überarbeitet. Am 3. April 1990 faßte das Bezirksamt Tiergarten den Beschluß, das Bebauungsplanverfahren II-125 mit modifizierten Planungszielen weiterzuführen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 9. November 1990 (S. 2065) gemäß § 3 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 19. November bis einschließlich 21. Dezember 1990 erneut öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Von einem Vertreter des Stadtteilvereins Tiergarten e.V. wurde die anlässlich einer vom Verein veranstalteten "Bewohnerversammlung" gegen den westlich des Grundstücks Pohlstraße 89 geplanten Baukörper geäußerte Kritik übermittelt. Die vorgesehene Bebauung sei zu massiv und die Wegeverbindung zwischen Kurfürsten- und Pohlstraße werde behindert; es wurde vorgeschlagen, die ursprüngliche Planung, die nur die Öffnung der Brandwand durch Fenster vorgesehen hatte, beizubehalten. Die Einwände betrafen vor allem die beabsichtigte Gestaltung des Gebäudes, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung als Architektenentwurf für die "Torhäuser am Park" vorgestellt worden war. Die Diskussion darüber sollte nach dieser Auffassung fortgesetzt werden.

Wegen der aus stadtplanerischer Sicht gleichartigen Situation, die einen angemessenen symmetrischen Abschluß des geschlossen bebauten Teils des Baublocks gegenüber dem geplanten Stadtteilpark mit Spielplatz und dem freistehenden Baukörper im Kerngebiet in Form einer baulichen Lösung erfordert, wurde das Planungsziel nicht mehr in Frage gestellt. Auch hinsichtlich der Blockdurchwegung sind negative Auswirkungen durch den zusätzlichen nördlichen Baukörper nicht festzustellen - im Gegenteil wird eine geradlinige Verbindung zwischen Kurfürsten- und nach Westen verlängerter Pohlstraße einer Verschwenkung des Weges entlang der Brandwand, die als Umweg empfunden werden könnte, vorgezogen. Außerdem würde bei einem Verzicht auf diese Bebauung in Verlängerung der Pohlstraße die Anzahl der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu errichtenden Wohnungen halbiert, was wegen des vermeintlichen Vorteils einer kürzeren Verbindung zwischen Pohl-/Kluckstraße und Kurfürstenstraße angesichts des Wohnraummangels nicht zu rechtfertigen wäre.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 30. Mai 1991 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Aus planungsrechtlichen Gründen wurde der Bebauungsplan nochmals geändert: Um unter anderem entsprechend dem Planungsziel zusätzlich bisher im Geltungsbereich nachgewiesene Stellplätze zugunsten eines außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücks auch künftig im Bebauungsplanbereich, und zwar auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 41, nachweisen

zu können, wurde dort für die Ebene unterhalb der Geländeoberfläche Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Abgrenzung zwischen Kerngebiet und Grünfläche und die Anzahl der Geschosse der im Kerngebiet zulässigen Tiefgarage wurden außerdem geändert. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das Hochhaus auf dem Grundstück Genthiner Straße 41 wurde dem Bestand entsprechend berichtigt.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 14. Juni 1991 ihren Niederschlag.

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.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan II-125 weist in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984, die Baugrundstücke in seinem Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet und als Kerngebiet bei Festlegung der überbaubaren Flächen (= Grundflächen der baulichen Anlagen) durch Baugrenzen und Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse aus (Baukörperausweisung). Die im Kerngebiet vorhandenen Gebäude sind dem Bestand entsprechend dreigeschossig (zum Teil mit Luftgeschoß) und dreizehngeschossig, im allgemeinen Wohngebiet sind die Baukörper der Höhe der angrenzenden Altbauten angepaßt achtgeschossig festgesetzt.

Teilflächen der Grundstücke sind als (öffentliche) Flächen für eingeschossige Tiefgaragen (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) sowie für zweigeschossige Tiefgaragen und für Stellplätze (Kerngebiet) ausgewiesen.

Der südwestliche Teil des Baublocks ist als (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Westteil (etwa 3 900 m²) und Spielplatz im Ostteil (etwa 2 100 m²) festgesetzt.

Durch Belastungen der Baugrundstücksflächen wird die Zugänglichkeit der Grünfläche von der Kluck- und Pohlstraße nordöstlich sowie von der Kindertagesstätte östlich des Geltungsbereichs, die Möglichkeit der Blockdurchwegung zur Kurfürstenstraße wie auch die Erschließung des Baugrundstücks westlich des Grundstücks Pohlstraße 89 gewährleistet. Die Regelungen lauten:

Planergänzungsbestimmung 2:

Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Planergänzungsbestimmung 3:

Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte - Grundstück Pohlstraße 83/87 - zu belasten.

Planergänzungsbestimmung 4:

Die Fläche DEFGD ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des südlich angrenzenden Grundstücks im WA-Gebiet zu belasten.

Die Leitungen im bereits entwidmeten Teil der Pohlstraße - Grundstück Grundbuch vom Lützowviertel Blatt 2012 - sowie im Einmündungsbereich der Genthiner- in die Kurfürstenstraße werden durch Planergänzungsbestimmung 5 berücksichtigt:

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen C und H dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Durch Nebenzeichnung 3 ist die Fläche des (künftigen) Baugrundstücks Kurfürstenstraße 41 in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche als Mischgebiet festgesetzt. Durch Planergänzungsbestimmung 6 wird folgendes geregelt:

Die Fläche in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche des Grundstücks Kurfürstenstraße 41 ist Gemeinschaftstiefgarage zugunsten der Grundstücke Kurfürstenstraße 41 und Kurfürstenstraße 29, 30 Ecke Potsdamer Straße 120/122.

Durch diese Regelung ist gewährleistet, daß bisher auf dem Grundstück Kurfürstenstraße 43 nachgewiesene Stellplätze neben den durch die künftige Wohnbebauung notwendig werdenden Stellplätzen in der zulässigen Tiefgarage untergebracht werden können.

Durch Planergänzungsbestimmung 7 ist den Erfordernissen des Immissions-schutzes Rechnung getragen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1124);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

(Es ist ein flächengleicher Austausch von Grundstücksflächen und Grundstücken zwischen dem Land Berlin und zwei privaten Grundstückseigentümern vorgesehen:

Grundstück Kurfürstenstraße 43 mit 964 m² Größe gegen neu zu bildendes Grundstück Kurfürstenstraße 41 mit 960 m² (bisherige Größe 1 032 m²) sowie Grundstücksteilfläche westlich des Grundstücks Pohlstraße 89 mit 560 m² Größe gegen Grundstücksteilflächen südöstlich des auf dem Grundstück Genthiner Straße 41 vorhandenen dreigeschossigen Gebäudes.)

Für die Grundstücke Kurfürstenstraße 41 und 42 betragen die geschätzten Kosten für Abbruch und Abräumung der baulichen Anlagen einschließlich der Keller, des Kellerfrontmauerwerks an der Kurfürstenstraße und der Hofbefestigungen sowie für das Auffüllen der Baugruben 40 000 DM.

Das Grundstück Kurfürstenstraße 41 ist im Altlastenverdachtsflächenkataster enthalten; Kosten für Bodensanierungsmaßnahmen sind nicht auszuschließen.

Die Kosten für die Abräumung des Grundstücks Kurfürstenstraße 44 - 47/ Genthiner Straße 49/53 werden auf 60 000 DM geschätzt.

Die Baumaßnahme - Neubau einer Grünanlage Genthiner Straße/Kurfürstenstraße - mit geschätzten Gesamtkosten von 3 000 000 DM wird zu gegebener Zeit veranschlagt.

Die geplante Parkanlage ist eine Grünanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch, für die Erschließungsbeiträge erhoben werden müssen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht wie auch gegenüber der bisherigen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich ergeben sich durch Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans II-125 positive Auswirkungen auf die Umwelt, weil anstelle von Baufläche nunmehr etwa ein Drittel der Fläche unversiegelt als Grünfläche ausgewiesen ist.

Berlin, den 11. Dezember 1992

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....
Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen