

Der Senat von Berlin

BauWohn-III B 62-6142/II-128

Fernruf: bei Durchwahl 867-66 35

intern (95) 66 35

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-128

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-128

im Bezirk Tiergarten

Vom 20. September 1989

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-128 vom 29. Oktober 1987 für das Gelände zwischen Lützowplatz, Einemstraße, Kurfürstenstraße und Schillstraße 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 1987 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, damit ein hohes Maß an städtischer Lebens- und Wohnqualität geboten wird. Schwerpunkt der Maßnahme ist der Wohnungsbau mit den dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünanlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-128 umfaßt das Gelände zwischen Lützowplatz, Einemstraße, Kurfürstenstraße und Schillstraße.

Das Grundprinzip des zwischen den Senatsverwaltungen, dem Bezirksamt Tiergarten von Berlin und der Internationalen Bauausstellung Berlin 1987 abgestimmten städtebaulichen Konzeptes sieht für den vorgenannten Geltungsbereich allerdings keine Wohnnutzung, sondern die Erhaltung des vorhandenen Gebäudes des Hotels Berlin und eine ergänzende Blockrandbebauung mit einer erweiterten Hotelnutzung vor.

Mit dem Bebauungsplan II-128 werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Wesentliches Ziel ist dabei, die historische Raumgestaltung des Lützowplatzes wiederherzustellen und ihn aus diesem Grunde dreiseitig durch Platzwände zu fassen, und zwar

durch die vorhandene Wohnbebauung westlich der Schillstraße, durch die östlich der Einemstraße entstehende Blockrandbebauung und durch den nördlichen Blockrand der Erweiterung des Hotels Berlin.

Ferner waren im Bebauungsplan aufgrund der historischen Vorgaben für den Lützowplatz mit seiner Öffnung zum Landwehrkanal hin und der neueren Verkehrsplanung die östliche Straßenbegrenzungslinie der Schillstraße, die aus der Straßenflucht der Wichmannstraße resultierende Straßenbegrenzungslinie zum Lützowplatz nördlich des Hotelgrundstücks, die Straßenbegrenzungslinie der Einemstraße und entsprechend dem tatsächlichen Ausbau die Straßenbegrenzungslinie der Kurfürstenstraße modifiziert festzusetzen.

Die angestrebte städtebauliche Neuordnung im Bereich südlich des Lützowplatzes ist aus mehreren Alternativentwürfen entwickelt. Neben der nun beabsichtigten Erhaltung des bislang vorhandenen Hotelgebäudes und seiner Erweiterung durch Blockrandbebauung stand während der Planungsphase auch der mögliche Abriß des vorhandenen Hotelgebäudes und die Errichtung eines Neubaus sowie die Erhaltung des vorhandenen Altbaus mit der Errichtung eines nördlichen Blockrandes und zur Kurfürstenstraße orientierten Kopfbauten zur Diskussion.

Nach dem Neuordnungskonzept verbleibt südlich der vorhandenen Gebäude eine von Bebauung freizuhaltende Fläche. Die Bebauung im nördlichen Bereich des Blockes bildet - wie dargelegt - den südlichen Abschluß des Lützowplatzes. Durch diese Aufteilung des Baublockes in die nördlich gelegene Baufläche und die von Bebauung freizuhaltende südliche Fläche an der Kurfürstenstraße konnte bei größter Schonung der vorhandenen Vegetation eine der innerstädtischen Lage des Grundstücks entsprechende bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Die Tiefe der sechs- und teilweise siebengeschossigen Blockrandbebauung beträgt etwa 15 m. Entsprechend der vorliegenden Bauplanung erfolgt die Vorfahrt zum Hotel über den neuen Haupteingang am Lützowplatz. Im Erdgeschoßbereich soll neben der Hotelnutzung, den dazugehörigen Cafés und Restaurants, auch die Unterbringung anderer Nutzungen, wie Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelseinrichtungen, planungsrechtlich möglich bleiben.

Im südlich gelegenen Altbau des Hotels sind insgesamt 255 Zimmer vorhanden. Im Gebäudeteil am Lützowplatz befinden sich 168 Zimmer und an der Einemstraße 58 Zimmer - vorwiegend zusammengefaßt zu ein- bis dreizimmrigen Appartements; sie sind dem Hotelbetrieb zugeordnet. Nach Fertigstellung aller Bauabschnitte sollen etwa 660 Zimmer zur Verfügung stehen.

Die auf dem Standort vorhandene Bebauung ist auf der Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts, dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960, genehmigt worden. Die Vervollständigung der Bebauung durch eine Blockrandschließung entlang der Schillstraße soll nach dem Rückbau der Schillstraße und der Arrondierung des Baugrundstücks durch Erwerb von Flächen am Blockrand erfolgen.

Der an der Kurfürstenstraße liegende Grundstückstreifen und die festgesetzten Baulandflächen entlang der Schillstraße und der Einemstraße (Baumasken) befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch im Eigentum des Landes Berlin (etwa 4 400 m²). Durch die Reduzierung der Straßenquerschnitte der Schillstraße und der Einemstraße im Einmündungsbereich Lützowplatz sowie durch die Ausweisung eines Geländestreifens nördlich der Kurfürstenstraße als Kerngebiet (MK) erhält der Hotelstandort eine Größe von etwa 16 700 m².

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. Das Hotel wird mit Fernwärme versorgt.

Bei der Bauplanung für den Standort ist der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten worden.

Die derzeit vorhandenen nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes gemäß § 22 Abs. 1 und 2 des Berliner Naturschutzgesetzes geschützten Bäume sind in der Planunterlage des Bebauungsplanes dargestellt. Für die von den Baumaßnahmen betroffenen Bäume sind wertgleiche Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baugenehmigung zu schaffen.

Die für die Neubauten gemäß § 48 der Bauordnung für Berlin vom 28. Februar 1985 (BauO Bln) notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück entsprechend dem tatsächlichen Bedarf nachgewiesen. In einer bereits errichteten Tiefgarage sind etwa 100 Stellplätze und ebenerdig etwa 160 Stellplätze angelegt. Der Bebauungsplan dient der Sicherung dieser Flächen durch entsprechende Festsetzungen.

Mittels Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung wird der Grünstreifen zwischen der Kurfürstenstraße und der festgesetzten Fläche für eine Tiefgarage beziehungsweise der festgesetzten Fläche für Stellplätze in seiner Art und Lage erhalten. Hierdurch verbleibt dem Hotel in bezug auf Verkehrsemissionen der Kurfürstenstraße eine gewisse Lärm- und Staubabschirmung. Die damit beibehaltene optische Abschirmung der ebenerdigen Stellplatzanlage des Hotels ist für das Stadtbild von Vorteil.

Die übrigen nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks wurden, soweit die vorhandene Freiflächengestaltung nicht Fortbestand hatte, auf der Grundlage der Regelungen des § 8 BauO Bln entsprechend dem vorgelegten Freiflächenkonzept bepflanzt und gestaltet. Die im Blockinnenbereich befindlichen Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Bankettsäle wurden begrünt.

Entsprechend der besonderen städtebaulichen Zielsetzung, das im südlichen Tiergartenviertel vorhandene Nutzungsgeflecht weiter zu entwickeln und den ideal gelegenen Hotelstandort am Lützowplatz zu verfestigen, war für den Standort hinsichtlich der Nutzungsart die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) mit dem besonderen Nutzungszweck - Hotel - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - bezogen auf Nutzungen, die mit Hotelnutzungen einhergehen - gerechtfertigt und geboten. So wurden mit dem Bebauungsplan im Erdgeschoß der baulichen Anlagen des Hotels neben der eigentlichen Hotelnutzung auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten für zulässig erklärt. Diese mit dem Beherbergungsbetrieb gut zu vereinbarenden Nutzungen lassen eine Belebung des Erscheinungsbildes erwarten und können insbeson-

dere als Geschäfts- oder Einzelhandelseinrichtung außerdem auch zur Versorgung der Umgebung beitragen und die Attraktivität des Bereichs erhöhen.

Die städtebauliche Bedeutung dieses Hotelstandortes ergibt sich aus seiner exponierten Lage. In seiner unmittelbaren Umgebung sind die Gebäude mit den vorhandenen und geplanten baulichen Begrenzungen ein raumbildendes und wichtiges stadtgestalterisches Element für den Lützowplatz. Dabei wird die Blickachse Nollendorfplatz - Einemstraße - Hofjägerallee - Siegessäule beachtet und der Straßen- und Platzraum durch Aufnahme der "Berliner Traufhöhe" (20 - 22 m) eindeutig definiert. Weiterhin soll nach Rückbau der Straßen der Lützowplatz mit seiner Öffnung zum Landwehrkanal entsprechend den historischen Vorgaben neu gestaltet werden.

Die sozialen und kulturellen Belange werden durch die Festsetzungen nicht berührt.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist das Gelände als Kerngebiet mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl (GFZ) bis 2,4 dargestellt.

In Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung und mit dem Ziel der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes, ist im Bereich des festgesetzten Kerngebietes das für dieses Gebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens zulässige Nutzungsmaß (Geschößflächenzahl 2,4) nicht voll ausgeschöpft worden.

Die Schillstraße und die Kurfürstenstraße sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Im Erläuterungsplan Verkehr zum Flächennutzungsplan sind die Einemstraße und ihre Verbindung zur Schillstraße südlich des Lützowplatzes als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Da das Kerngebiet (MK) mit dem besonderen Nutzungszweck - Hotel - keine "schutzbedürftige Fläche" im Sinne der im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 enthaltenden textlichen Darstellung über Immissionsschutzregelungen ist, war im Bebauungsplan die Festsetzung von technischen Immissionsschutzmaßnahmen zum Schutz vor

Verkehrslärm nicht erforderlich. Es muß im vorliegenden Fall dem Betreiber des Hotels vorbehalten bleiben, seinen Betrieb erforderlichenfalls durch geeignete Grundrißgestaltung oder auch bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsgerausche abzuschirmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung; die entsprechende Immissionsschutzregelung ist im Bebauungsplan enthalten (Brennstoffregelung).

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

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 23. Oktober 1987 auf Seite 1557 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 2. November bis einschließlich 4. Dezember 1987 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 25. Februar 1988 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im einzelnen unter anderem fest

1. das Gelände zwischen Lützowplatz, Einemstraße, Kurfürstenstraße und Schillstraße als Kerngebiet (MK) mit dem besonderen Nutzungszweck - Hotel -; bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung im Rahmen von sieben zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze, der Grundflächenzahl 0,6 und der Geschosflächenzahl 2,0;
2. in Abänderung des bisher geltenden Planungsrechts Teilabschnitte der Einemstraße, der Kurfürstenstraße, der Schillstraße und des Lützowplatzes (in Verlängerung der Wichmannstraße) als Straßenverkehrsfläche;
3. Flächen für Stellplätze und für eine eingeschossige Tiefgarage zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Kerngebiet mit dem besonderen Nutzungszweck - Hotel - sind im Erdgeschoß nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 genannten Nutzungen zulässig.

Die Regelung sichert die bisherige Nutzung des Baugrundstücks planungsrechtlich auch für die Zukunft. Die Zulassung weiterer mit dem Beherbergungsgewerbe verträglicher Nutzungen durfte auf

die Erdgeschoßebene beschränkt werden, um den den Baublock prägenden und zu erhaltenden Charakter des Hotelbetriebes nicht zu gefährden.

Ergänzend wird bezüglich der besonderen städtebaulichen Gründe, die die Festsetzung rechtfertigen, auf die Ausführungen unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - verwiesen.

- b) Das Baugrundstück im Kerngebiet ist hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

Mit dieser Regelung wurde eine Bindung an einen bestimmten Entwurf vermieden und sowohl die Sicherung der vorhandenen Bau- substanz als auch eine Neubebauung in anderen Konturen für den in Rede stehenden Bereich zugelassen.

- c) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der bereits angelegten Grünfläche zwischen der festgesetzten Fläche für eine Tiefgarage beziehungsweise der festgesetzten Fläche für Stellplätze wird das Hotel einerseits vor der stark verkehrsemittierenden Kurfürstenstraße abgeschirmt und andererseits die ebenerdige Stellplatzanlage des Hotels verdeckt.

- d) Aus Gründen der Luftreinhaltung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Hierdurch wird dem Aspekt Rechnung getragen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung liegt.

Der Bebauungsplan setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Aufhebung der auf Allerhöchste Cabinets-Ordre erlassenen Straßen- und Baufluchtlinien fest.

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), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497);

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:

Die Fläche des im Eigentum des Landes Berlin stehenden Grundstücksstreifens entlang der Kurfürstenstraße, der Schillstraße und der Einemstraße beträgt etwa 4 400 m².

Die durch den Verkauf der Flächen zu erzielenden Einnahmen sind noch nicht ermittelt.

Für den Straßenausbau sind im Entwurf der Investitionsplanung 1989 bis 1993 als Gesamtkosten unter Kapitel 42 02, Titel 725 25 - Neubau der südlichen Fahrbahn des Lützowplatzes - 1 610 000 DM vorgesehen (für 1993 500 000 DM und ab 1994 1 110 000 DM). Die Kosten für den Rückbau der Schillstraße lassen sich auch überschläglich noch nicht beziffern.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich durch die Sicherung des Hotelstandortes und vorhandener Straßenverkehrsflächen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Im übrigen wird auf die Ausführungen unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - und III. - Inhalt des Planes - verwiesen.

Berlin, den 4. Oktober 1989

Der Senat von Berlin

M o m p e r

N a g e l

.....
Reg.Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen