

B E G R Ü N D U N G
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch *) zum

Bebauungsplan IX-176

für die Grundstücke Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33/33 A,
Lietzenburger Straße 75 und Fasanenstraße 34

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Inhaltsverzeichnis

		<i>Seite - C ... -</i>			
I	PLANUNGSGEGENSTAND	1	IV	VERFAHREN	23
1	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	1	1	BA-Aufstellungsbeschluss	23
2	Beschreibung des Plangebietes	2	2	Information zur Aufstellung	23
2.1	Stadträumliche Einordnung	2	3	Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses	24
2.2	Plangebiet	2	4	Frühzeitige Bürgerbeteiligung, Darlegung und Anhörung	24
2.3	Eigentumsverhältnisse	2	5	BVV-Beteiligung	24
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3	6	Durchführungsbeschluss	25
II	PLANINHALT	5	7	Beteiligung der Träger öffentl. Belange	26
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention der Planung	5	8	Änderungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss	28
2	Wesentlicher Planinhalt	6	9	Umstellung der Rechtsgrundlage	28
3	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	7	10	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	11	Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes IX – 176 sowie zur Beteiligung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB	29
3.1.1	Kerngebiet	7	12	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB	30
3.1.2	Allgemeines Wohngebiet	10	13	Änderungen im Nachgang zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	30
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12	14	Planreifebeschluss gemäß § 33 Abs. 1 BauGB	31
3.3	Verkehrerschließung und Straßenverkehrsflächen	18	15	Anwendung der Überleitungsvorschriften	31
3.4	Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen	18	V	RECHTSGRUNDLAGEN	32
3.5	Begrünungsfestsetzung	19			
3.6	Verbot luftverunreinigender Brennstoffe	19			
3.7	Sonstige Festsetzungen	20			
3.8	Hinweis	21			
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21			
1	Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten	21			
2	Auswirkungen auf die Umwelt	21			
3	Finanzielle Auswirkungen	23			

*) Die gesetzlichen Grundlagen werden unter Punkt V erläutert.

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes IX – 176 war unter anderem die Verkaufsabsicht eines privaten Grundstückseigentümers, für dessen Grundstück nach Aufgabe der überbezirklichen Straßenplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine adäquate Bebauung im Sinne der Stadtreparatur geschaffen werden sollten.

Der 1960 festgesetzte Bebauungsplan IX – 26 sah im Bereich der Lietzenburger- und der Fasanenstraße verkehrstechnische Maßnahmen vor, die die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche durch Zurücknahme der Straßen- und Baufluchtlinie f. f. vom 25.11.1895 zum Ziel hatten.

Er steht damit im Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen im Bereich der Lietzenburger Straße, die alle Straßenplanungen zur Umfahrung der City im Bereich Bundesallee/Meierottostraße/Fasanenstraße/Müller-Breslau-Straße/Bachstraße planungsrechtlich vorbereiten sollten. Durch die geplante ehemalige Südtangente (Lietzenburger Straße mit dem Durchbruch zur Urania) sollte der Verkehr in der Innenstadt kanalisiert werden. Diese Planungen hatten vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes von 1984 keinen Bestand mehr; stattdessen sollte der Rückbau von Straßen bzw. die Rücknahme von festgesetzten Straßenverkehrsflächen das seit Mitte der 80er Jahre verfolgte städtebauliche Ziel einer Stadtreparatur durch Blockrandschließung ermöglichen. Hierzu ist es notwendig, die derzeit durch den Bebauungsplan IX – 26 festgesetzten Straßenverkehrsflächen in der Fasanenstraße und an der Ecke zur Lietzenburger Straße durch das Bebauungsplanverfahren wieder als Bauland festzusetzen.

Es besteht folglich ein Planerfordernis, um Straßenverkehrsfläche, die nicht mehr benötigt wird, zur Blockrandschließung in Anspruch nehmen zu können.

Darüber hinaus war das geltende Planungsrecht (festgesetzter Bebauungsplan IX – 26 und Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960) nicht hinreichend, um städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden zu können. So sollte der Bebauungsplan IX – 176 sowohl verhindern, dass isolierte Baukörper entstehen, die sich in Bezug auf die Bau- bzw. Straßenflucht und Höhenentwicklung vom geschlossenen Stadtbild der Umgebung wesentlich absetzen würden, als auch dass sich Nutzungen ansiedeln, die für den vorhandenen Block einen erheblichen Störgrad aufweisen, wie beispielsweise Tankstellen oder großflächige Einzelhandelseinrichtungen.

Der festgesetzte Bebauungsplan IX – 26 wie auch der Baunutzungsplan von Berlin sehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplan IX – 176 eine Zuordnung zur Baustufe V/3 vor (GFZ 1,5, GRZ 0,3). Damit stand das zulässige Nutzungsmaß auf Grund seiner zu geringen Dichte ebenfalls der gewünschten städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung entgegen.

Auch wenn zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens kein Bauantrag vorlag, konnte aufgrund der guten innerstädtischen City-Lage – Nähe zum Kurfürstendamm – mit einem Vorhaben gerechnet werden.

Der Bebauungsplan IX – 176 ändert in Teilen den durch Verordnung vom 15.12.1960 festgesetzten Bebauungsplan IX – 26 sowie den Baunutzungsplan.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt im engeren Bereich der „City“ und in räumlicher Nähe zum Kurfürstendamm an der Lietzenburger Straße. Als „Parallelverbindung“ zum Kurfürstendamm weist die Lietzenburger Straße eine hohe Verkehrsbelastung auf.

Die Umgebung des Planungsgebietes weist einen hohen Altbaubestand mit eingestreuten Neubauten auf. Die Schnittstelle zwischen hohem Anteil an gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung verläuft quer durch das Planungsgebiet.

2.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX – 176 umfasst die Grundstücke Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33/33 A, Lietzenburger Straße 75 und Fasanenstraße 34.

Die Straßen Uhlandstraße, Lietzenburger Straße und Fasanenstraße sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert.

Das Plangebiet ist zudem gut an die den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, da sich zwei U-Bahnhöfe in fußläufiger Entfernung befinden.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens war das Grundstück Fasanenstraße 34 mit einem Wohngebäude und das Grundstück Lietzenburger Straße 75 mit einem Geschäftshaus bebaut.

Das Grundstück Lietzenburger Straße 69/71(früher 67/71)/Fasanenstraße 33 einschließlich der Flurstücke 266 und 267 (früher 123/124) war unbebaut. Auf ihm befand sich ein Gebrauchtwagenhandel.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung befand sich im Geltungsbereich, mit Ausnahme auf dem Grundstück Fasanenstraße 34, kein bedeutender Vegetationsbestand. Das Grundstück Lietzenburger Straße 67-71 war weitgehend unversiegelt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33/33 A (Flurstücke 49/21 und 266) sowie Fasanenstraße 34 (Flurstück 2433/49) befinden sich im privaten Eigentum.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX – 176 wurde seit Einleitung des Verfahrens eine Bodenordnung vorgenommen.

Das Grundstück Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33/33 A trug ehemals die Bezeichnung Lietzenburger Straße 67/71/Fasanenstraße 33 und bestand zunächst aus den Flurstücken 49/21 und 123/124. Letzteres wurde durch Ausgliederung eines Flurstückes für die Eckabschrägung mit einer Kantenlänge von 3 x 3 m geteilt und erhielt die Flurstücksnummern 266 (Baugrundstück) und 267 (Straßenland). Das Flurstück 267 wurde im Folgenden in das Flurstück 279 (Straßenland) einbezogen. Die Widmung als Straßenland erfolgt nach Festsetzung des Bebauungsplans IX – 176.

In der Folge der Grundstücksneuordnung haben sich die Grundstücksbezeichnungen geändert. Die neue Bezeichnung des Grundstückes an der Lietzenburger Straße lautet: Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33/33 A.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (ABl. S. 1441) stellt entlang der Lietzenburger Straße gemischte Baufläche M1 in symbolischer Breite dar. M1-Flächen: hohe Dichte mit vorwiegendem Kerngebietscharakter.

Für M1-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO *) überlassen.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist möglich, wenn die Flächen kleiner als 3 ha sind.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stadtentwicklungspläne (StEP)

Gemäß den Stadtentwicklungsplänen Gewerbe/Zentrum und Einzelhandel ist das Gebiet Teil des Zentrumsbereichs Zoo, der vorrangig der Ansiedlung von größeren Einzelhandelprojekten dienen soll. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen stuft das Gebiet als hochwertige Lage ein, in dem kleinteilige Vorhaben der Innenentwicklung mobilisiert werden sollen. Dabei steht die Sicherung von stadträumlichen Qualitäten und die Entwicklung hochwertiger Bautypologien im Vordergrund.

Der StEP Verkehr sieht im übergeordneten Straßennetz in der Planung 2015 die Lietzenburger Straße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) vor. Der Planbereich liegt im Gebiet für die Entlastung von großräumigen und innerstädtischem Durchgangsverkehr.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor. Der aktuelle BEP-Entwurf des Stadtplanungsamtes ist jedoch weit fortgeschritten, so dass die formelle Verfahrenseinleitung demnächst bevorsteht.

Das Nutzungskonzept (Stand Juni 2004) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX – 176 (wie für den gesamten südlichen Rand der Lietzenburger Straße zwischen Olivaer Platz und Nürnberger Straße) die Darstellung eines Kerngebietes mit hohem Wohnanteil vor, was einem diesbezüglichen Nutzungsanteil von mehr als 20 % entspricht. Das entspricht auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX – 176 (Wohnanteil Fasanenstraße 33 und Lietzenburger Straße).

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Der Plan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Luftreinhaltung aus und ordnet ihn als Siedlungsgebiet ein. Als Maßnahmen werden u. a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenversickerung sowie Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt.

Im Plan „Landschaftsbild“ sowie „Biotop- und Artenschutz“ wird das Gebiet als Innenstadtbereich mit dem Entwicklungsziel der Straßenraumbegrünung, Platz- und Vorgartengestaltung, Dach- und Hofbegrünung gekennzeichnet.

Der Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den Geltungsbereich der Dringlichkeitsstufe III (dritthöchste von 4 Stufen) zu.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Die Grundstücke Lietzenburger Straße 69/71 (früher 67/71), Fasanenstraße 33 und Lietzenburger Straße 75 befinden sich im Geltungsbereich des am 15. Dezember 1960 festgesetzten Bebauungsplanes IX – 26 (GVBl. Nr. 804, vom 30.12.1960).

Der Bebauungsplan IX – 26 setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ausgenommen Fasanenstraße 34) als gemischtes Gebiet fest mit einer Baustufe von V/3 (GFZ 1,5, GRZ 0,3) bei geschlossener Bauweise. Darüber hinaus setzt er Straßenverkehrsflächen in der Lietzenburger Straße und der Fasanenstraße durch Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien fest.

Dieser Bebauungsplan sollte Straßenausbaumaßnahmen der Lietzenburger Straße und der Fasanenstraße planungsrechtlich vorbereiten.

Die Ausbaumaßnahmen in der Lietzenburger Straße wurden durchgeführt, die für die Fasanenstraße sind in der Zwischenzeit aufgegeben worden und die Darstellung als übergeordnete Hauptverkehrsstraße im FNP herausgenommen.

Das Grundstück Fasanenstraße 34 liegt aufgrund der Straßen- und Baufluchtlinie f. f. vom 25. November 1895 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) *). Im Baunutzungsplan ist das Grundstück als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 festgesetzt. Fünf Vollgeschosse mit einer maximalen GRZ von 0,3 und einer maximalen GFZ von 1,5 in geschlossener Bauweise sind hier zulässig

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-176 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IX-L5, der noch nicht festgesetzt ist, aber kurz vor seiner Festsetzung steht. Der Landschaftsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,6 und für das Kerngebiet einen BFF von 0,3 fest. Durch eine textliche Festsetzung wird die Möglichkeit eingeräumt, hiervon im Einzelfall abzuweichen, wenn die Einhaltung nur unter einem unangemessen hohen Aufwand erreicht werden kann.

Altlasten

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches nicht enthalten.

Grunddienstbarkeiten

Für das Grundstück Lietzenburger Straße 75 (Grundbuchblatt 16 722) ist folgende Grunddienstbarkeit eingetragen: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung von Fernheizungen) für die Berliner Kraft- und Licht (BEWAG)-Aktiengesellschaft in Berlin. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 2. Oktober 1967, eingetragen am 7. November 1967. Umgeschrieben am 24. Februar 1988.“

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention der Planung

Bereits Mitte der 70er Jahre setzte ein Umdenken hinsichtlich grundlegender städtebaulicher Zielvorgaben ein, insbesondere in Hinblick auf die Verkehrsplanung der 60er Jahre (siehe hierzu Kapitel I.1). Die Straßenaufweitungen waren planungsrechtlich u.a. durch den Bebauungsplan IX – 26 vorbereitet. Die Ausbaumaßnahmen in der Lietzenburger Straße wurden durchgeführt, diejenigen in der Fasanenstraße waren in der Zwischenzeit aufgegeben worden. Beide Straßen sind im FNP nicht mehr als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

In einem Gespräch bei der Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen konnte im Jahre 1983 definitiv geklärt werden, dass an der Planung für den Tunnel in der Fasanenstraße nicht mehr festgehalten wurde und somit die festgesetzten Straßenverkehrsflächen in Bauland rücküberführt werden konnten.

Gleichzeitig traten verschiedene Interessenten auf, die das private Grundstück Lietzenburger Straße 67/71 für eine Tankstelle, Verbrauchermärkte oder Spielhallen nutzen wollten.

Um einer solchen Entwicklung, die sich nicht nur negativ auf das Stadtbild im Straßenraum Lietzenburger Straße ausgewirkt, sondern auch zu erheblichen Störungen im angrenzenden Block geführt hätte, präventiv zu begegnen, leitete der Bezirk Wilmersdorf im Juni 1986 das Verfahren auf der Basis der in der Fachverwaltung entwickelten städtebaulichen Zielvorgaben ein. Ein konkretes Bauvorhaben lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor.

Sowohl der bereits seit 1965 herausgegebenen „Richtlinie über Bauten im Kerngebiet“ als auch der bezirklichen Vorgabe zur Sicherung eines Wohnanteils in Neubauprojekten entsprechend, sollte im Bebauungsplan eine Wohnnutzung berücksichtigt und auch im Kerngebiet ein verbindlicher Wohnanteil von 20 % der Geschossfläche festgesetzt werden.

Dem Leitbild der Stadtreparatur folgend sollte durch den Bebauungsplan eine Baulücken- und Blockrandschließung unter Berücksichtigung der nicht mehr benötigten Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Blockrandschließung sollte auch zu einer Reduzierung der Immissionsbelastung im Innenbereich des durch Wohnen geprägten Gesamtblockes beitragen.

Der Bebauungsplan gliedert gemäß § 1 BauNVO die Zulässigkeit der Nutzungen sowohl im Kerngebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet,

- um die Nutzungsarten in den unterschiedlichen Baugebieten in ihren Innen- und Außenwirkung aufeinander abzustimmen,
- um unerwünschten Entwicklungen und Nutzungskonflikten vorzubeugen und
- um insbesondere die vorhandene und zukünftige Wohnnutzung zu schützen.

2 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan IX – 176 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Als Art der baulichen Nutzung setzt er Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet fest.

Durch eine Baukörpereinzelfestsetzung durch Baugrenzen, Festsetzung von Traufhöhen bzw. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und die Baukörper definiert. Hierzu gehört auch die Festsetzung einer Tiefgarage innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Gemäß § 1 BauNVO schließt der Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) aus und lässt die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zu.

Im Kerngebiet werden Tankstellen aller Art ausgeschlossen und die Unterbringung von Wohnungen im Kerngebiet gesteuert.

Die im Kerngebiet ansonsten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch ausnahmsweise zulässig, bestimmte Arten der Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur architektonischen Gliederung des Baukörpers und regelt durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine qualitativ hochwertige Bepflanzung von Hofbereichen und Vorgärten.

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, trifft Regelungen zur Luftreinhaltung und schließt oberirdische Stellplätze aus.

An der Lietzenburger Straße erfolgt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie durch textliche Festsetzung, da zum Zeitpunkt der Durchführung der Verfahrensschritte hier die Bezirksgrenze lag.

3 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Kerngebiet

Aufgrund der exponierten Lage der Lietzenburger Straße und der Nähe zum Kurfürstendamm sowie der vorhandenen weitgehend gewerblichen Nutzungsstruktur beiderseits der Straße und in Anbetracht der künftigen gewollten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich werden die Grundstücke Lietzenburger Straße 75 und Lietzenburger Straße 69/71(früher 67/71)/ Fasanenstraße 33/33 A (mit Ausnahme eines 12 m breiten Grundstückteils) als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 13 BauNVO sind im Kerngebiet auch Gebäude für die Ausübung freier Berufe zulässig.

Um die für diesen Standort vorgesehene spezifische Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern und fortzuentwickeln, aber städtebauliche Spannungen und Nutzungskonflikte zu verhindern, sind Regelungen gemäß § 1 BauNVO zur Gliederung des Kerngebietes erforderlich. Sie erfolgen durch textliche Festsetzungen.

Das Kerngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1.1.1 Ausschluss von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sonstigen Tankstellen und Wohnungen (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, die ansonsten ausnahmsweise im Kerngebiet zulässig wären, hier im Kerngebiet generell ausgeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 (die nicht in Verbindung mit Großgaragen und Parkhäusern stehen) ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Tankstellen ist in diesem Bereich der Lietzenburger Straße explizites Planungsziel, da Parkhäuser in Verbindung mit einer Tankstelle genauso wie solitäre Tankstellen aufgrund ihrer Bauweise (niedrige Geschossigkeit, Großflächigkeit, Farbigkeit) dem städtebaulichen Ziel der Stadtreparatur durch Blockrandbebauung und Fassung des Straßenraumes genau entgegenstehen.

Darüber hinaus würden Tankstellen und Großgaragen den Ziel- und Quellverkehr erhöhen und damit sowohl die verkehrlichen Belastungen in der Lietzenburger Straße selbst steigern, als auch angrenzende bestehende und geplante Wohnnutzungen stören. Das angrenzende Wohngebiet würde durch Immissionsbelastungen in einer Weise beeinträchtigt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet wären.

Darüber hinaus werden durch die textliche Festsetzung Wohnungen im Kerngebiet ausgeschlossen. Wohnnutzung im Kerngebiet soll in einem dafür festgelegten Bereich (Fläche E F G H E einschließlich zugehörigem Staffelgeschoss I K L M I) konzentriert werden. Von daher werden die Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Weiterhin zulässig bleiben im gesamten Kerngebiet Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, also für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc.

3.1.1.2 Regelung zu Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Spielhallen sowie für Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen (textliche Festsetzung Nr. 5)

Die durch die textliche Festsetzung Nr. 5 erfolgte Gliederung gemäß § 1 BauNVO trifft Aussagen über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen und schließt Nutzungen generell aus.

So sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nur im 1. und 2. Vollgeschoss und in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise zulässig.

Bei den Vergnügungsstätten handelt es sich um einen Sammelbegriff. Im Bebauungsplan IX – 176 sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, wobei Spiel- und Automatenhallen sowie Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter aufgrund der textlichen Festsetzung generell unzulässig sind.

Die generelle Zulässigkeit (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) wurde in eine ausnahmsweise Zulässigkeit und damit in eine Ermessensentscheidung verändert. Die Ausnahmeregelung bietet die Möglichkeit, nach Prüfung und Abwägung des Einzelfalles aufgrund der konkret vorgesehenen Nutzung eine Entscheidung zu treffen und damit auf die Gestaltung des Bereiches unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes Einfluss zu nehmen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Beurteilung der von den genannten Nutzungen ausgehenden Störungen für die festgesetzte Wohnnutzung im Kerngebiet selbst als auch auf die angrenzende Wohnnutzung in der Fasanenstraße von Bedeutung.

Im Baugenehmigungsverfahren erhält der Bezirk somit eine Steuerungsmöglichkeit und kann aufgrund der beantragten Größe, Ausstattung und Art der gewerblichen Nutzung entscheiden, ob sie an dieser Stelle als verträglich und mit der Eigenart der Nutzung des Baugebietes als vereinbar eingestuft werden kann oder ob sie durch großen Publikumsverkehr oder Ziel- und Quellverkehr zu Störungen der umgebenden Nutzungen führen würde.

Da die Lietzenburger Straße zum Bereich der „City“ gehört, wäre ein genereller Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vergnügungsstätten nicht adäquat und entspricht auch nicht der Intention der Planung. Der Innenstadtbereich soll sich schließlich zum Flanieren anbieten. Dazu gehören neben Ge-

schäften auch Restaurants und (Straßen-) Cafés sowie auch Vergnügungsstätten wie beispielsweise Kinos, Tanzlokale oder Kabarettts, die die City beleben.

Dem gegenüber tragen Spielhallen und Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen zu einer negativen Imagebildung eines Quartiers bei. Dies kann zu Veränderungen des Mietpreisgefüges, Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben und schließlich zur Änderung des Gebietscharakters führen. Sie werden deshalb im Kerngebiet generell ausgeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird ein Regulativ geschaffen, welches ermöglicht, für dieses innerstädtische Gebiet städtebaulich nicht erwünschte Nutzungen zu verhindern und einer einseitigen Nutzungsentwicklung entgegenzuwirken.

Die erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe zum Ausschluss dieser Nutzungen liegen vor, da gerade im Verlauf der westlichen Lietzenburger Straße sich eine Reihe von Einrichtungen etabliert haben, die bereits eine negative Ausstrahlung und zu negativen Erfahrungen geführt haben (Ansiedlung eines „zweilichtigen Milieus“). Das Erfordernis zum Ausschluss im Bebauungsplan IX – 176 ist hierin begründet.

In dieser Hinsicht steht der Bebauungsplan IX – 176 im Kontext mit anderen Bebauungsplänen im Bereich des Kurfürstendamms, die ebenfalls vergleichbare Regelungen treffen.

3.1.1.3 Festsetzung eines verbindlichen Wohnanteils (textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7)

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 regeln, dass innerhalb einer Teilfläche des Kerngebietes, gekennzeichnet durch die Punkte EFGH, oberhalb des 2. Vollgeschosses einschließlich dem dazu gehörenden Staffelgeschoss (Fläche I K L M I) nur Wohnungen zulässig sind.

Die Lietzenburger Straße, die einen direkten Bezug zum Kurfürstendamm hat, ist für die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen von besonderem Interesse.

Für die Belegung der Innenstadt spielt die Durchmischung von Nutzungen eine zentrale Rolle, wobei die Sicherung vorhandener Wohnnutzung und die Etablierung einer Wohnbevölkerung in Neubauvorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind. Mit der politischen Vorgabe, mindestens 20 % der Geschossfläche in Kerngebieten für Wohnnutzung zu sichern (siehe Richtlinien über die Bauten im Kerngebiet gemäß Dienstblatt (D Bl.) vom 5. April 1965 sowie Rundschreiben Sen.Bau II/12/1966 zu den Beurteilungsgrundsätzen für die Zulassung von Wohnungen im Kerngebiet), soll erreicht werden, dass keine monofunktionalen Dienstleistungs- oder Handelsquartiere entstehen, die nach Dienstschluss oder Geschäftsschluss veröden und dann gemieden werden.

Die planerische Entscheidung im Bereich des Bebauungsplanes IX – 176 zur Sicherung des Wohnanteils wurde zugunsten einer differenzierten Festsetzung getroffen. So wird im Kerngebiet selbst der Wohnanteil in nur einem Gebäude konzentriert, um nicht innerhalb des Wohngebäudes selbst Konflikte aus der räumlichen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe hervorzurufen.

Darüber hinaus können aufgrund der Lage des Gebäudes die Grundrisse zur Südseite hin orientiert werden

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Unterbringung von Wohnungen in diesem Gebäudeteil ist die Erdgeschosszone und das zweite Vollgeschoss, die einerseits zur Belegung des Straßenraumes einer publikumswirksamen Nutzung wie Ladenlokalen und sonstigen gewerblichen Nutzungen überlassen werden sollen und andererseits aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Lietzenburger Straße für Wohnen nicht geeignet sind. Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 sind hier deshalb nicht zulässig.

Da eine Festsetzung gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO nur gerechtfertigt ist, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können, sah der Bebauungsplan bei der Durchführung der Verfahrensschritte eine Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schalldämmmaße) vor. Sowohl die Wohn- als auch die gewerbliche Nutzung sollte hierdurch vor dem Verkehrslärm geschützt werden. Da diese inhaltlichen Anforderungen mittlerweile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung in Verbindung mit der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte im Jahre 1997 sichergestellt werden, ist diese textliche Regelung entbehrlich und wird nicht Gegenstand der Festsetzung.

Um die potentielle Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbenutzungen zu bewältigen, trifft der Bebauungsplan weitere Regelungen für gewerbliche Nutzungen, die mit Rücksicht auf das Wohnen teilweise beschränkt werden (siehe oben).

Schließlich profitiert die Wohnnutzung auch von weiteren Regelungen des Bebauungsplans zur Qualitätssicherung der Freiflächen, wie dem Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt gewahrt, zumal die Wohnnutzung im Kerngebiet nur einen sehr untergeordneten Anteil ausmacht.

Die politische Vorgabe, 20 % der Geschossfläche für Wohnen bereitzustellen, wurde eingehalten, auch wenn der Wohnanteil im Kerngebiet allein noch nicht erreicht wird. Die Abwägung ergab, den Bereich in der Fasanenstraße, der Bestandteil des Neubauvorhabens ist, nicht als Kerngebiet, sondern als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der dort realisierte Wohnungsanteil ergänzt den im Kerngebiet gesicherten Anteil auf insgesamt 20 %.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der südliche Teil der Fasanenstraße ist ein traditionelles Wohnquartier, das immer noch überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Zur Stabilisierung der Wohnnutzung wird deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX – 176 im Verlauf der Fasanenstraße – mit Ausnahme der Ecksituation zur Lietzenburger Straße – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet erstreckt sich über das Grundstück Fasanenstraße 34, auf welchem sich ein dreigeschossiger Altbau befindet, der als Wohngebäude mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss genutzt wird, sowie auf eine 12 m breite Teilfläche des Grundstücks Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33. Die Abwägung des genannten Grundstücksteils erfolgte

zu Gunsten einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und nicht als Kerngebiet mit einem Wohnanteil, um die Zäsur zwischen der vorwiegenden Gewerbenutzung im Verlauf der Lietzenburger Straße und der vorwiegenden Wohnnutzung in der Fasanenstraße auch planungsrechtlich klarzustellen.

Die Zulässigkeit für Räume für freie Berufe bleibt unberührt, weil der Bebauungsplan hierzu keine Regelung trifft.

Dies begründet des Weiteren die Gliederung des Wohngebietes, die durch textliche Festsetzungen vorgenommen wird. Das Allgemeine Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es aufgrund seiner sehr geringen Größe von unter 1.200 m² unter die 3-ha-Regelung fällt.

3.1.2.1 Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (textliche Festsetzung Nr. 1)

Durch die textliche Festsetzung werden im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und 4 bis 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ziel der Regelung ist es, mit Rücksicht auf die Wohnnutzung solche Betriebe aus dem Wohngebiet auszuschließen, die sich aufgrund von Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie großen Verkehrsaufkommens durch an- und abfahrende Fahrzeuge negativ auf das Wohnen auswirken. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem weder städtebaulich erwünscht noch auf dem geringen Grundstücksteil, das für die neue Bebauung im WA zur Verfügung steht, sinnvollerweise unterzubringen.

3.1.2.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen (textliche Festsetzung Nr. 2)

Aufgrund der vorgenommenen Gliederung und abweichend von der Zulässigkeitsregelung des § 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

Durch die Prüfung des Einzelfalls ist es möglich, eine Einschätzung über den möglichen Störgrad, der von diesen Nutzungen ausgehen kann z. B. durch die Nutzungsart des Betriebes, Größe, Anzahl der Mitarbeiter, Publikumsverkehr, Ziel- und Quellverkehr, zu treffen, die Verträglichkeit mit dem Wohnen und seinem Umfeld sicherzustellen und Konflikte auszuschließen.

3.1.2.3 Gesonderte Regelung für das Grundstück Fasanenstraße 33 (textliche Festsetzung Nr. 8)

Für das Grundstück Fasanenstraße 33 lässt der Bebauungsplan oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnen zu. Die Festsetzung orientiert sich an der ausgeübten Nutzung auf dem Nachbargrundstück Fasanenstraße 34.

Die Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes, die sich folglich lediglich auf das erste Vollgeschoss bezieht, führt in der Abwägung gegenüber den Belangen der Wirtschaft zu keiner Benachteiligung des Gewerbes, weil diese gewerblichen Einrichtungen auch unmittelbar angrenzend an der Lietzenburger Straße im Kerngebiet im Rahmen der Zulässigkeit untergebracht werden können und weil im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes der Schutz der Wohnnutzung, als Beitrag zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung auch in City-Lagen, höher gewichtet wird, als die im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgetragenen Belange der Wirtschaft. Hinzu kommt, dass das Allgemeine Wohngebiet nur eine geringe Ausdehnung hat. Da sich die Festsetzung Nr. 8 nur auf eine Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes bezieht, bleibt die Gebietstypik gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperausweisung

Es erfolgt eine reine Baukörper einzelfestsetzung mit Hilfe von Baugrenzen unter Zugrundelegung der zulässigen Traufhöhe bzw. der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenzen sowie Vorgaben über Gebäudeoberkanten und -unterkanten. Die Traufhöhen und die Oberkante für das Allgemeine Wohngebiet und das Kerngebiet werden auf den Bezugspunkt 34,9 m über NN – Straßenmitte Lietzenburger Straße – bezogen und über textliche Festsetzung geregelt.

Die Fläche für die künftigen Baukörper wird allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die GFZ ist damit rechnerisch ermittelbar. Gemäß § 18 BauNVO sind die Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen benannt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandflächenregelungen in der Bauordnung für Berlin (BauOBl) *). Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung im Hinblick auf die Abstandflächenunterschreitungen auf dem Grundstück Fasanenstraße 34 zu seinem Nachbarn Fasanenstraße 35.

3.2.2 Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO

Der § 17 Abs. 1 der BauNVO sieht im Kerngebiet als Obergrenze eine GFZ von 3,0 und eine GRZ von 1,0 vor. Im Allgemeinen Wohngebiet liegt der GFZ-Wert bei 1,2 und der GRZ-Wert bei 0,4, die nicht überschritten werden dürfen.

Im Kerngebiet wird die zulässige Grundfläche auf dem Grundstück Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33/33 A auf eine errechnete GRZ von ca. 0,9 begrenzt. Sie liegt damit unterhalb des zulässigen Wertes der BauNVO.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Werte nach § 17 Abs. 1 überschritten werden, wenn das Gebiet bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut war. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Auf dem gleichen Grundstück werden die Nutzungsmaße für das Allgemeine Wohngebiet und die Geschossfläche im Kerngebiet überschritten. Die errechnete Geschossflächenzahl für das Grundstück Lietzenburger Straße 69/71/ Fasanenstraße 33/33 A (Kerngebiet und teilweise Allgemeines Wohngebiet) beträgt ca. 3,9.

Die Überschreitung ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nördlichen Teil des Baublocks Lietzenburger Straße, Fasanenstraße, Ludwigkirchstraße, Uhlandstraße. Der übrige Baublock war bebaut mit einer Blockrandbebauung. Das einzige unbebaute Grundstück war die Lietzenburger Straße 67/71 (jetzt 69/71)/Fasanenstraße 33. Die vorhandene Bebauung im Block setzt sich überwiegend zusammen aus Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude, d. h. der Althausbestand überwiegt. Auf Grund der sich darstellenden Situation aus dem Bestand ist die Höhenentwicklung sowie die Ausnutzung der Grundstücke für eine künftige Bebauung vorgeprägt.
- Die vorgesehenen Höhen, insbesondere des größten Gebäudes, sollen sich an den vorhandenen Gebäuden orientieren und entsprechen dem innerstädtischen Standard.
- Die Baukörper passen sich der vorhanden baulichen Situation durch ein architektonisch in sich gegliedertes Konzept an.
- Die Citylage des Gebietes in der Nähe des Kurfürstendamms prädestinieren das Gebiet für eine dichte Kerngebietsnutzung.
- Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die maximale Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstückes geboten.

Das Überschreiten des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- Die zulässige Grundfläche wird unterschritten und ein Grundstücksanteil unversiegelt mit Anschluss an das Grundwasser erhalten.
- Die gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz – fußläufig sind zwei U-Bahnlinien sowie mehrere Buslinien zu erreichen – sowie das ausgebaute Straßennetz ermöglichen eine der Baudichte und Nutzung angemessene Erschließung. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.

- Die dichte Blockrandschließung bildet für das angrenzende Wohngebiet einen immissionsschützenden Riegel für den Blockinnenbereich.
- Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.
- Der Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und die Bindungen zum Anpflanzen lassen zusammenhängende Freiflächen entstehen und damit eine hofseitig ungestörte Situation, die qualitativ gärtnerisch gestaltet werden kann und die die Belastungen, die von der Straße ausgehen, kompensiert.
- Für die Vorgärten sind ebenfalls eine gärtnerische Gestaltung wie bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, die sich positiv auf das Stadtbild auswirkt.
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung ist durch die Anordnung der Baukörper gesichert.
- Die Auswahl und Anordnung der Nutzungen sowohl im Kerngebiet – Gewerbe/Wohnen – als auch im Allgemeinen Wohngebiet wurden so gestaltet, dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.
- Sonstige öffentliche Belange stehen einer Nutzungsmaßüberschreitung nicht entgegen.

3.2.3 Höhenfestsetzungen, Anzahl der Geschosse und Dachaufbauten

(zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 10, Nr. 12 und Nr. 13)

Die Höhenvorgaben werden differenziert nach den verschiedenen planerischen Erfordernissen, die im Wesentlichen aus der Orientierung an der typischen Höhenentwicklung aus der umgebenden Bebauung resultieren, festgesetzt.

Durch die Vorgabe der Baukörper mit ihrer Höhenentwicklung ist es möglich, eine durchgehende Straßenflucht in der Lietzenburger Straße als Blockrandbebauung zu erreichen und den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen mit unterschiedlichen Raumhöhen entgegenzukommen. So wird durch die textliche Festsetzung Nr. 12 die straßenseitige Traufhöhe im Kerngebiet (Grundstück Lietzenburger Straße 67/71 (jetzt 69/71)/Fasanenstraße 33) mit 56,0 m über NN festgesetzt, was einer tatsächlichen Höhe von etwa 21 m und damit der historischen Traufhöhe der alten Blockstruktur entspricht.

Die Angabe der Höhenfestsetzung erfolgt seit dem 01.01.2000 zwar nicht mehr mit einer Angabe über NN, sondern mit dem Höhenbezugssystem NHN, das in Berlin eine Abweichung bis zu 15 cm gegenüber einer Festsetzung über NN zur Folge haben kann. Die Festsetzung wird jedoch nicht an das neue Bezugssystem angepasst, da auch die Planreife auf der Basis des Bezugssystems NN erteilt wurde.

Das durch Nebenzeichnung festgesetzte 1,5 m umlaufend zurückspringende Staffelgeschoss in diesem Bereich wird durch eine Oberkante von 59,0 m über NN – was 24,1 m über Gelände entspricht – festgesetzt. Es orientiert sich damit an den Firsthöhen der historischen Bebauung. Hiermit wird eine abschließende Regelung getroffen, die Nichtvollgeschosse oberhalb des Staffelgeschosses nicht zuzulassen.

Da auch das Staffelgeschoss über Aufzüge erreichbar sein muss und diese technische Aufbauten erfordern, und weil darüber hinaus weitere Anlagen der Haus-

technik oberhalb des Staffelschosses untergebracht werden müssen, wurde hierfür eine Regelung mittels textlicher Festsetzung Nr. 10 aufgenommen. Demzufolge können oberhalb der obersten festgesetzten Gebäudeoberkante von 59,0 m über NN (Bezugspunkt: Straßenmitte Lietzenburger Straße 34,9 m über NN) im Kerngebiet Dachaufbauten für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 240 m² und bis zu einer Höhe von 2,5 m sowie für technische Aufbauten oberhalb der Treppenhäuser und Aufzugsschächte bis zu einer Höhe von 1,0 m als Ausnahme zugelassen werden. Die Einschränkung der Dachaufbauten in Größe und Höhe soll verhindern, dass diese in Relation zu den Staffelgeschossen überdimensioniert erscheinen.

Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine Steuerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der über die Regelbebauungstiefe von 13,0 m rückwärtig auskragende Gebäudeteil, der aufgrund der Geschäftsnutzung im Erdgeschoss erforderlich ist, wird als ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzung ist hinreichend, da kein Erfordernis besteht, eine präzisere Angabe durch eine Oberkante zu regeln.

Auf die Festsetzung von Traufhöhen für das Grundstück Lietzenburger Straße 75 (Bestandsgebäude) wurde im Laufe des Verfahrens verzichtet.

Abweichend von der Festsetzungssystematik der Höhenstaffelung für das Grundstück Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33/33 A setzt der Bebauungsplan für das Grundstück Lietzenburger Straße 75 die Anzahl von VI – VII bzw. VII Vollgeschossen fest. Da es sich hierbei um die Aufstockung eines vorher IV- bis VI-geschossigen Gebäude handelte, waren die Geschosshöhen vorgegeben und es bestand somit ausreichende Sicherheit, dass das planerische Ziel – Anschluss an die vorhandene Traufhöhe der Nachbargrundstückes Uhlandstraße 162 und zur geplanten Bebauung – erreicht werden würde. Die planerische Entscheidung fiel deshalb hier zugunsten der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und nicht von Traufhöhen.

Im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich die Höhenfestsetzung am bestehenden Gebäude Fasanenstraße 34. Für die alte Stadtvilla selbst wird die Anzahl der vorhanden Geschosse festgesetzt, damit die Maßstab gebende Struktur auch bei Abgang des Gebäudes planungsrechtlich gesichert ist. Das Wohnhaus aus dem Ende des 19. Jahrhunderts ist ein Zeugnis für die Frühphase der Bebauung in diesem Bereich. Um zu verhindern, dass das nördlich unmittelbar angrenzende Gebäude diese historische Bebauung „erdrückt“, und damit gleichzeitig das Gebäude Fasanenstraße 34 mit dem Neubau des benachbarten Grundstücksteiles als „Doppelhaus“ architektonisch eine Einheit bilden kann, wird für beide Gebäude straßenseitig eine einheitliche Traufhöhe von 45,0 m über NN festgesetzt. Dies entspricht 10,10 m über Straßenniveau und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 13 verbindlich geregelt. Die zulässige Oberkante wird auf 48,9 m – entsprechend dem vorhandenen Gebäude – begrenzt.

Um eine architektonische Einheit des „Doppelhauses“ zu erzielen, sollte die Dachneigung des jeweils benachbarten Gebäudes aufgenommen werden.

Die Festsetzung von Vollgeschossen an dieser Stelle würde den städtebaulich und gestalterisch gewünschten Anschluss an die vorhandene Traufhöhe nicht sicherstellen. Während straßenseitig so ein einheitliches Bild erzeugt wird, besteht zum Hof hin eine Variationsmöglichkeit .

Der städtebaulich markante Wechsel in der Höhenentwicklung zwischen den Gebäuden in der Lietzenburger Straße und in der Fasanenstraße markiert die städtebaulich gewünschte Zäsur in der Nutzungsstruktur zwischen Wohngebiet und Kerngebiet und macht diesen Wechsel – unterstrichen auch durch die zurückversetzte Lage und den Vorgarten – auch räumlich erlebbar.

3.2.4 Gebäudetiefe

Der Zuschnitt des Grundstücks Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33 lässt eine Bebauung in einer Tiefe von 30,0 m, wie sie nach § 8 Nr. 1 der Bauordnung 1958 im gemischten Gebiet gemäß Bebauungsplan IX – 26 zulässig war, nicht zu.

Die Regelungen des Bebauungsplanes IX – 176 variieren hinsichtlich der Gebäudetiefen. So wird für die Grundstücke Lietzenburger Straße 75 und Fasanenstraße 34 der vorhandene Bestand festgeschrieben und für den angrenzenden Grundstücksteil (Fasanenstraße 33) fortgesetzt, damit – wie bereits dargelegt – die Stadtvilla ein angrenzendes Pendant erhalten kann.

Die Regelbauungstiefe entlang der Lietzenburger Straße beträgt 13,00 m. Sie entspricht damit auch einer Anregung, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußert hat. Eine Bebauungstiefe von maximal 13,0 m ist geeignet, um Wohnnutzungen wie auch gewerbliche Nutzungen unterzubringen, und gewährleistet eine ausreichende Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Je nach Entwurf und Nutzung können die maximal zulässigen Gebäudetiefen unterschritten werden, da sie durch Baugrenzen festgesetzt sind.

Um die Ecksituation Lietzenburger Straße/Fasanenstraße architektonisch befriedigend ausbilden zu können und den Anschluss an die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet herstellen zu können, ist hier eine partielle größere Gebäudetiefe erforderlich.

Da die Lietzenburger Straße durch eine Geschäftsnutzung in der Erdgeschosszone belebt werden soll und da Ladenlokale heute eine größere Gebäudetiefe als 13,0 m benötigen, wird die Bebauungstiefe in einem bestimmten Gebäudeabschnitt auf 18,0 m im ersten Vollgeschoss erhöht.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan IX – 176 werden die f. Baugrenzen vom 15. Dezember 1960 in der Lietzenburger Straße und Uhlandstraße erneut festgesetzt. Durch die Baugrenze in der Fasanenstraße wird die f. Baugrenze vom 15. Dezember 1960 und die ff. Baufluchtlinie vom 25. November 1895 (Fasanenstraße 34) ebenfalls neu festgesetzt.

3.2.5 Vorbau in der Fasanenstraße

Der Baukörper des Kerngebietes soll in der Fasanenstraße eine architektonische Gliederung durch einen 1,5 m tiefen Vorbau erfahren, der in das öffentliche Straßenland hineinragt. Dies erfolgt durch die Planzeichnung und durch die textliche Festsetzung Nr. 11, in der der Abstand zwischen Gehweg und Vorbau mit mindes-

tens 4 m und die zulässige – nicht zwingende – Höhe bis zur Traufkante (entspricht in diesem Fall der Oberkante) geregelt wird.

Die Regelung dient nicht nur der Gestaltung des Gebäudes, sondern ist zur ausreichenden Freihaltung eines Luftraumes im Straßenraum aus verkehrlichen und Sicherheitsgründen erforderlich.

Ein ähnlicher Sachverhalt erfordert eine planungsrechtliche Regelung im Eckbereich Lietzenburger Straße/Fasanenstraße. Die Freihaltung von Bebauung in einer Größe von 3,0 m x 3,0 m ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtfläche) erforderlich. Im Planbild ist die Fläche als Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Gleichzeitig wird es durch die textliche Festsetzung Nr. 9 ermöglicht, in den Obergeschossen oberhalb des ersten Vollgeschosses entlang der Lietzenburger Straße und Fasanenstraße eine durchgängige Gebäudekante ohne Eckabschrägung auszuformulieren. Die Höhe des Luftraumes orientiert sich in diesem Fall an der Geschosshöhe und erstreckt sich über das erste Vollgeschoss und nimmt damit Bezug auf die realisierte Geschosshöhe.

3.2.6 Unterbaubarkeit der Grundstücke (Tiefgaragen)

Die Festsetzung der Tiefgarage auf dem Grundstück Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33 wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach geändert. Die zur Festsetzung vorgesehene Ausdehnung berücksichtigt die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregung zur Optimierung sowohl der internen Funktionalität als auch der Lage der Ein- und Ausfahrten und verbessert somit die Situation bezüglich verschiedener Sicherheitsaspekte. Die Tiefgarage erstreckt sich nicht über die gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche, so dass ein unversiegelter Bereich mit direktem Bodenanschluss zur Versickerung und der Möglichkeit zur Bepflanzung z. B. mit Bäumen besteht. Damit wird auch der Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz entsprochen, die im Rahmen der Trägerbeteiligung gefordert hatte, unversiegelte Bereiche für Baum- und Gehölzpflanzungen vorzusehen. Die Tiefgarage erstreckt sich auch unter den Vorgartenbereich in der Fasanenstraße.

Die Tiefgarage ist für drei Tiefgaragengeschosse zulässig. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz gab ebenfalls im Rahmen der Trägerbeteiligung den Hinweis auf den relativ hohen Grundwasserstand, der im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sei.

In der Tiefgarage sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Eine für das Gebäude Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33 erforderliche Trafo-Station der BEWAG kann hier im Abschnitt unter dem Vorgarten untergebracht werden.

Die Deckenoberkanten der Tiefgarage einschließlich ihrer oberirdischen Erdschicht von mindestens 0,60 m haben sich an der Höhenlage der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche zu orientieren und in das Geländenniveau einzufügen. Eine diesbezügliche Regelung ist erforderlich, da sich die Tiefgaragenfestsetzung auch unter dem Vorgartenbereich bis zur Straße hin erstreckt und hier kein Niveausprung entstehen darf. Diese Höhenregelung ist deshalb Bestandteil der textlichen Festsetzung Nr. 17.

3.3 Verkehrserschließung und Straßenverkehrsflächen (textliche Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15)

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhanden gültigen Straßenbegrenzungslinien des am 15. Dezember 1960 festgesetzten Bebauungsplanes IX – 26 für die Uhlandstraße und Lietzenburger Straße und setzt diese in der Verlängerung bis zur Lietzenburger Straße sowie die Straßenverkehrsfläche erneut fest. Diese Festsetzung erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 15, da das angrenzende Straßenland nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Zum Zeitpunkt der Durchführung der Verfahrensschritte des Bebauungsplanes gehörte die Lietzenburger Straße in diesem Abschnitt zum damals eigenständigen Bezirk Charlottenburg.

Die durch den Bebauungsplan IX – 26 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie in der Fasanenstraße (einschließlich Fasanenstraße 33) wird aufgehoben und durch Vorverlegung auf die ehemalige Straßen- und Baufluchtlinie f. f. vom 25. November 1895 (bis Fasanenstraße 34 noch gültig) neu festgesetzt.

Im Eckbereich Lietzenburger Straße, Fasanenstraße wird die Straßenverkehrsfläche zum Zwecke einer Eckabschrägung um ein Dreieck mit einer Seitenlänge von 3,0 m vergrößert. Die Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt die Eckabschrägung und wird entsprechend festgesetzt.

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandene gültige Straßenfluchtlinie der Fasanenstraße 34 f. f. vom 25. November 1895 und setzt diese sowie die Straßenverkehrsfläche erneut fest.

Der Bebauungsplan IX – 176 reduziert damit insgesamt Straßenverkehrsfläche und setzt ehemaliges Straßenland als Bauland fest. Die Abwägung zugunsten von Bauland wurde möglich, nachdem sich in den 80er Jahren herauskristallisiert hatte, dass die einst für eine autogerechte Stadt geplanten und in einer Vielzahl von Bebauungsplänen rechtlich gesicherten Straßenaufweitungen nicht mehr realisiert werden würden. Dieser „planungsrechtliche Rückbau“ der für Verkehrszwecke nicht mehr benötigten Straßenverkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage des geänderten FNP mit Zustimmung der zuständigen Senatsverwaltungen.

Die Straßen Uhlandstraße, Lietzenburger Straße und Fasanenstraße sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Dies regelt die textliche Festsetzung Nr. 14.

3.4 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen hat in Verbindung mit der Festsetzung zur Bepflanzung die Sicherung der Aufenthaltsqualität des Blockinnenbereiches zum Ziel. Die Belange des Verkehrs (Erschließung) werden nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan eine ausreichend große Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze vorsieht. Der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens noch erforderliche Stellplatznachweis gemäß § 48 BauOBlIn konnte so erfolgen.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen verkehrlich stark belasteten Bereich (fahrender und ruhender Verkehr) handelt und eine zusätzliche Bebauung zu einer weiteren Belastung führt, müssen die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Blockinnenbereiche nicht durch zusätzliche Luft- und Lärmimmissionen belastet werden.

3.5 Begrünungsfestsetzung (textliche Festsetzung Nr. 17)

Die textliche Festsetzung Nr. 17 regelt in Verbindung mit den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen die Bepflanzung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und ihren Unterhalt. Die Bindung zum Anpflanzen erstreckt sich sowohl über das Kerngebiet als auch über das Allgemeine Wohngebiet. Ziel ist es, dass zusammenhängende und qualitativ gestaltet und begrünte Blockinnenbereiche entstehen und diese auch erhalten werden.

Dies gilt auch, wenn unter diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Darüber hinaus regelt die textliche Festsetzung die Aufbringung einer Erdschicht als Mindesterdüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von 0,60 m, die für eine hochwertige Bepflanzung erforderlich aber auch ausreichend ist, um regenarme Perioden zu überdauern. Die Höhe der Erdschicht ist auf mindestens 0,60 m festgesetzt, weil mächtigere Erdschichten zu einer weiteren Absenkung unterirdischer baulicher Anlagen (Tiefgaragen), damit zu längeren Rampen und wiederum zur größeren Versiegelung führen würden.

Schließlich sichert der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen, dass eine zusammenhängende Freifläche entstehen kann, die nicht durch z. B. Garagen in ihrer Gestaltung beeinträchtigt und die insbesondere nicht durch an- und abfahrende Pkw belastet und gestört wird.

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Wege sind in den Flächen mit Bindung zum Anpflanzen zulässig. Der Vorgartenbereich vor den baulichen Anlagen Fasanenstraße 33 und 34 erhält eine Pflanzbindung, damit die Charakteristik der Fasanenstraße in diesem Teil mit vorhandenen Vorgärten weiter fortgesetzt werden kann. Vorgartenflächen sind folglich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Sie sollen zur Verbesserung des Straßenraumes beitragen und mithelfen, diesen attraktiver und erlebbarer zu gestalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage im Vorgartenbereich muss ebenfalls 0,60 m betragen und mit dem Niveau des Gehweges auf einer Ebene liegen, d. h. bündig sein. Dies gilt generell bei Erdaufschüttungen, die an Straßenverkehrsflächen angrenzen. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Vorgärten ebenfalls ausgeschlossen, Wege zur Erschließung sind zulässig.

3.6 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe (textliche Festsetzung Nr. 18)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes. Hier ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung.

Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z. B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 18 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

Aus der geplanten hohen baulichen Dichte wird zwangsläufig eine entsprechend hohe Emissionsdichte folgen, wenn die Gebäudebeheizung und Klimatisierung auf der Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgt. Dies steht der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Daher wird durch die Festsetzung nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeloxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Ausschluss von Fenstern (textliche Festsetzung Nr. 16)

Da es sich bei dem Gebäude auf dem Grundstück Fasanenstraße 34 nicht um eine geschlossene Bebauung zum Grundstück Fasanenstraße 35 handelt, werden hier die Abstandflächen gemäß § 16 Abs. 14 BauO Bln unterschritten und der Ausschluss von Fenstern für einen Teil der Außenwand (zwischen den Punkten D und C) aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlich.

Die Punkte C und D bestimmen sich aus der baulichen Situation. Der Abstand vom Gebäude Fasanenstraße 34 zur Grundstücksgrenze bzw. zu dem Gebäude auf dem Grundstück Fasanenstraße 35 beträgt in diesem Bereich nur 6,0 m. Für die übrige Wandfläche ist ein Ausschluss nicht notwendig, da das Nachbargebäude westlich der Punkte C zurückspringt und sich somit die Abstandsfläche vergrößert. Zwischen den Punkten D und C befinden sich keine notwendigen Fenster, so dass die Festsetzung keinen Konflikt mit dem Bauordnungsrecht hervorruft.

3.7.2 Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften (textliche Festsetzung Nr. 20)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 20 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

3.8 Hinweis

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof. Gemäß §§ 12 – 15 und § 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093) ist zu beachten, dass im Bereich von 4 bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die zulässige Bauhöhe von 93,16 m bis 148,16 m über NN nicht überschritten werden darf.

Die sich heraus ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet worden.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan IX – 176 unterliegt nicht den seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde (vgl. § 245c Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan bereitet weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vor noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Gebieten im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

2.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach dem seit dem 1. Mai 1993 geltendem § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) *) muss die Gemeinde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit über die Kompensation etwaiger Eingriffe abschließend entscheiden.

Von der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht. Dies ist möglich, da das Verfahren vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden ist. Demzufolge ist § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB anzuwenden.

Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.

Bei der Überplanung von Flächen mit bestehenden Baurechten ist für die Beurteilung, ob auf Grund des Bauleitplanes ein Eingriff zu erwarten ist, das bereits bestehende Baurecht und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend. Es kommt dabei nicht darauf an, ob das Baurecht bereits realisiert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte bisher die Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des Baunutzungsplanes, der Art und Maß der baulichen Nutzung vorgibt und in Verbindung mit den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien und den übergeleiteten planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 auch die überbaubare Grundstücksfläche (Bebauungstiefe) festsetzt und des Bebauungsplanes IX-26. Es besteht somit für den gesamten Geltungsbereich ein konkretes Baurecht, nach dem Vorhaben beurteilt werden. Nach „altem“ Recht liegt somit kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX – 176 wurden vor dem zweiten Weltkrieg bebaut. Die Kriegseinwirkungen führten zum Abriss in der Nachkriegszeit mit Ausnahme der dreigeschossigen „Stadtvilla“ auf dem Grundstück Fasanenstraße 34. Auf dem Grundstück Lietzenburger Straße 75 wurde in den 60er Jahren eine vier- bis sechsgeschossige Eckbebauung errichtet. Durch die eingeschossige Tiefgarage fand eine vollständige Versiegelung statt.

Das Grundstück Lietzenburger Straße 67/71 (jetzt Lietzenburger Straße 69/71) war zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch eine Zwischennutzung (Autohandel) belegt. Es war teilweise unversiegelt, nennenswerte Vegetation und insbesondere geschützter Baumbestand war auf Grund der ausgeübten Nutzung nicht vorhanden.

Dies trifft nicht für das Grundstück Fasanenstraße 34 zu, auf dem sich auf den unversiegelten Hofflächen Strauchwerk sowie vereinzelte Laubbäume befanden. Der Vorgarten war durch Rasen und begrenzende Hecken gestaltet. Das Grundstück Fasanenstraße 34 liegt aufgrund der Straßen- und Baufluchtlinie f. f. vom 25. November 1895 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan IX-176 sichert planungsrechtlich für das Grundstück Fasanenstraße 34 durch eine Baukörperfestsetzung den vorhandenen Gebäudebestand und trifft damit eine Festsetzung, die unter dem zulässigen Nutzungsmaß des Baunutzungsplanes liegt. Somit wird auch nach „neuem“ Recht nicht in Natur und Landschaft eingegriffen.

Der Bebauungsplan IX – 26 setzt die übrigen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX – 176 als gemischtes Gebiet fest mit einer Baustufe von V/3 (GFZ 1,5, GRZ 0,3) bei geschlossener Bauweise. Darüber hinaus setzt er Straßenverkehrsfläche fest. Bei dieser Festsetzung ist eine vollständige Versiege-

lung zulässig, so dass der Bebauungsplan IX – 176 hier keinen Eingriff in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ vornimmt.

Bei den Baugrundstücken des Bebauungsplanes IX – 26 ist eine GRZ von 0,3 gemäß Bebauungsplan IX – 26 zulässig, die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes IX – 176 überschritten wird. Hier liegt ein Eingriff vor, der nicht vermieden werden kann, da der städtebaulich gewünschte Bau der Tiefgarage einen höheren Versiegelungsgrad erfordert und ansonsten auch die damals noch bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze zu einer oberirdischen Versiegelung geführt hätten. Der Bebauungsplan IX – 176 setzt daher Flächen zum Anpflanzen sowohl in den Vorgartenbereichen als auch in den Hofflächen fest. Diese Begrünungsmaßnahmen wirken staubbindernd und sind zugleich Lebensraum von Kleintieren und Vögeln. Bei einer Mächtigkeit der Erdschicht von 0,60 m wirkt die Begrünung kältluftbildend. Das Niederschlagswasser wird weitgehend gespeichert und wieder verdunstet. Das übrige Niederschlagswasser kann auf den verbleibenden Flächen mit Bodenanschluss dem Grundwasser zugeführt werden. Der Eingriff in den Boden wird somit kompensiert. Hinsichtlich des Eingriffs in das Grundwasser wurden im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens Maßnahmen zur Minderung im Rahmen von Auflagen vorgenommen.

Das Stadtbild wird durch die Blockrandschließung in einer qualitativ hochwertigen Architektur und durch die Anlage der Vorgärten in der Fasanenstraße erheblich verbessert.

3 Finanzielle Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Das Land Berlin hatte eine Einnahme bei Veräußerung des bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flurstücks 266 (früher 123/124) (364,5 m²).

3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV Verfahren

1 BA-Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat am 3. Juni 1986 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 121 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2 Information zur Aufstellung

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23. September 1986 gemäß Gesetz zur Ausführung des

Bundesbaugesetzes vom 23. Januar 1979, geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984, zur Kenntnis genommen.

3 Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin vom 3. Juni 1986 zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 18. Juli 1986 auf Seite 1178 bekannt gemacht.

4 Frühzeitige Bürgerbeteiligung, Darlegung und Anhörung

4.1 Art und Weise der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG wurde gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 vom Bezirksamt mit dem Beschluss zur Bürgerbeteiligung, Vorlage z. B. Nr. 244 vom 9. Juni 1987, getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 fand in der Zeit vom 24. August bis 25. September 1987 im Rathaus statt.

In einem über einen Monat dauernden Zeitraum hatten betroffene und interessierte Bürger des Landes Berlin uneingeschränkt die Möglichkeit, in einer Informationsausstellung im Stadtplanungsamt Auskünfte zu erhalten. Auf die Ausstellung wurde durch Anzeigen in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und „Volksblatt Berlin“ hingewiesen, die am 21. August 1987 erschienen sind.

Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

4.2 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Während der Auslegungsfrist sind von den Bürgern keine mündlichen Äußerungen vorgebracht worden. Die Eigentümerin des Grundstückes Lietzenburger Straße 67/71 (jetzt 69/71)/Fasanenstraße 33 bat schriftlich um Information über Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes. Das Stadtplanungsamt kam dem Wunsch nach.

Da Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplanentwurf nicht eingegangen sind, konnten die mit dem Bebauungsplanentwurf verfolgten Ziele und Zwecke der Planung ohne Änderung des Planinhaltes weitergeführt werden.

5 BVV-Beteiligung

Die Vorlage zur Kenntnisnahme, Drucksache Nr. 806, wurde am 9. Juli 1987 in die Bezirksverordnetenversammlung eingebracht.

Der Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen behandelte die Drucksache Nr. 806 in der 26. Sitzung am 1. September 1987.

Mit der Vorlage z. K., Dr. Nr. 1202, wurde die Bezirksverordnetenversammlung über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB informiert. Die Vorlage wurde am 8. September 1988 im Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen behandelt.

6 Durchführungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 27. Oktober 1987 mit dem Durchführungsbeschluss entsprechend der Beschlussempfehlung die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, beschlossen (Vorlage z. B. Nr. 289).

7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), wurde im August/September 1988 durchgeführt.

7.1 Beteiligungsverfahren – Art und Weise –

Das Stadtplanungsamt hatte 24 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 22. August 1988 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 27. Oktober 1987 aufgefordert.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 30. September 1988 gesetzt, was einem Zeitraum von sechs Wochen entsprach.

Bis zum vorgegebenen Termin waren beim Stadtplanungsamt 19 Stellungnahmen zum Bebauungsplan IX – 176 eingegangen. Zwei Stellungnahmen gingen verspätet ein.

Bebauungsplanrelevante Anregungen und Bedenken wurden geäußert.

7.2 Ergebnis der Trägerbeteiligung

Industrie- und Handelskammer

Anregung:

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde für entbehrlich gehalten, da sie die zulässigen Nutzungen unangemessen durch generellen Ausschluss der „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ einschränke. Die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sollte für das Allgemeine Wohngebiet weiterhin bestehen.

Prüfung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nutzungen der aneinandergrenzenden Gebietsarten Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet so aufeinander abzustimmen, dass keine gegenseitigen Beeinträchtigungen entstehen. Der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ ist weniger im Störgrad der Gewerbenutzung selbst begründet als vielmehr in den Belästigungen und Nutzungskonflikten, die sich im Umfeld daraus ergeben können, wie Störungen durch starken Publikumsverkehr, an- und abfahrende Fahrzeuge, Geräusche und Geruchsbelästigungen. Angesichts des unmittelbar angrenzenden Kerngebiets, in dem die Gewerbenutzung im Vordergrund steht und angesichts der Vorbelastungen aus der Lietzenburger Straße soll im Allgemeinen Wohngebiet die Wohnnutzung so geschützt werden, dass interne potentielle Störungen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Handwerkskammer

Anregung:

Aus den gleichen Gründen, die die Industrie- und Handelskammer gegen die Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes anführte, erhob die Handelskammer Bedenken gegen die textliche Festsetzung Nr. 2, der zufolge nicht störende Handwerksbetriebe im Allgemeinen Wohngebiet nur noch ausnahmsweise zulässig sind.

Prüfung:

Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung an dieser Stelle wird höher gewichtet als die „Gewerbefreiheit“, zumal der Ausnahmetatbestand die Ansiedlung nicht störender Handwerksbetriebe nicht verhindert, sondern lediglich steuert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Anregung:

Die Senatsverwaltung regte entlang der Lietzenburger Straße eine maximale Bebauungstiefe von 13 m an.

Prüfung:

Die Empfehlung stand im Einklang mit der Planung des Bezirkes. Ausgenommen wurde ein Gebäudeteil im Erdgeschoss, bei dem für eine Ladennutzung eine Gebäudetiefe von 18 m benötigt wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Anregung wurde entsprochen.

Anregung:

Es wurde gefordert, die Fläche für die Tiefgarage zu reduzieren, um Baum- und Gehölzpflanzungen anlegen zu können. Stellplätze sollten im größeren Umfang auch unter dem Baukörper nachgewiesen werden.

Prüfung:

Da zum damaligem Zeitpunkt kein konkreter Nutzer für die Randbebauung feststand und zudem auch andere Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften im Untergeschoss zulässig sind, konnte keine Einschränkung der Tiefgarage vorgenommen werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

8 Änderungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner 155. Sitzung am 28. Juli 1992 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 359 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Anlass dafür waren das Ergebnis der Trägerbeteiligung, die geänderte Baunutzungsverordnung sowie aktuelle Bauabsichten im Geltungsbereich.

In der gleichen Sitzung beschloss das Bezirksamt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

9 Umstellung der Rechtsgrundlage

Das Verfahren wurde im Folgenden auf der Basis der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 weitergeführt.

10 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

10.1 Art und Weise der Beteiligung

Die Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin über die formelle Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan IX – 176 erfolgte in der Ausgabe am 23. Oktober 1992 auf Seite 3207.

Der Hinweis auf die Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am 30. Oktober 1992 in den Berliner Tageszeitungen

- Der Tagesspiegel
- Berliner Morgenpost

veröffentlicht.

Die Pressestelle des Bezirksamtes Wilmersdorf gab am 29. Oktober 1992 eine Pressemitteilung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes IX – 176 heraus.

Die Berliner Zeitung veröffentlichte am 6. November 1992 im redaktionellen Teil den Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX – 176.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. Juni 1990 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan IX – 176 nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24. November bis einschließlich 4. Dezember 1992 im Stadtplanungsamt statt.

Während der Auslegungsfrist kamen 5 Besucher, die sich über den Bebauungsplan informieren ließen und sich äußerten. Von den Besuchern kamen zwei im Auftrag eines Trägers öffentlicher Belange.

Schriftlich meldeten sich beim Stadtplanungsamt ein Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer des Grundstückes Lietzenburger Straße 67/71(jetzt 69/71)/ Fasanenstraße 33 und sein Architekt.

Soweit die vorgebrachten Äußerungen planungsrechtliche Inhalte berührten, werden sie im Folgenden wiedergegeben.

10.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anregung:

Vom Eigentümer des Grundstückes Lietzenburger Straße 67/71(jetzt 69/71)/ Fasanenstraße 33 wurde eine Verbreiterung der Tiefgarage von 17,5 m auf im Mittel 23,0 m und Verkürzung der Längsausdehnung gefordert, um eine qualifizierte Erschließung der Tiefgarage zu erhalten. Diese Veränderung bezog sich auf den südwestlichen Teil der Tiefgarage auf diesem Grundstück.

Prüfung:

Die Anregung, die Tiefgarage zu verbreitern, führt zu einer besseren Erschließung, d. h. die Ein- und Ausfahrten sowie die Umfahrbereiche in die bzw. in den Tiefgaragenebenen können durch die Verbreiterung im Mittel um 5,5 m auf 23,0 m verkehrssicherer gestaltet werden.

Durch die Verbreiterung der Tiefgarage konnte sie in der Länge verkürzt werden. Die Verbreiterung der Tiefgarage führte dazu, dass nunmehr nicht bis an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden darf, d. h. von dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Uhlandstraße 162 wird 3,0 m abgerückt. Damit entfallen auch zusätzliche konstruktive Maßnahmen zur Stabilisierung der Standsicherheit des angrenzenden Gebäudes. Die Gründung der Tiefgarage in diesem Bereich steht somit nicht mehr in Abhängigkeit zum Nachbargrundstück.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Die Änderung der Tiefgarage wurde entsprechend der eingebrachten Anregung aufgenommen und der Bebauungsplan geändert. Da die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührte, konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB war den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.

11 Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes IX – 176 sowie zur Beteiligung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 19. Januar 1993 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 17 die Änderung des Bebauungsplanes IX – 176 beschlossen. Gleichzeitig wurde dem Stadtplanungsamt die Beteiligung der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB zum geänderten Planinhalt aufgegeben.

12 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB

12.1 Art und Weise der Beteiligung

Es wurde ein Deckblatt zum Bebauungsplan (Reg. Nr. 2084) erstellt, in dem Änderungen und Ergänzungen eingetragen und gekennzeichnet wurden.

Der Bebauungsplan IX – 176 wurde mit den gekennzeichneten Änderungen (Deckblatt vom 19. Januar 1993 – Reg.Nr. 2084) und einem erläuternden Anschreiben den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke (Uhlandstraße 162, Lietzenburger Straße 75, Fasanenstraße 34) zur Stellungnahme übersandt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Gelegenheit zur Stellungnahme sich ausschließlich auf die im Deckblatt gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen bezog.

Für die Abgabe der Stellungnahme wurde ein Frist von 14 Tagen als angemessen angesehen. In dem Schreiben vom 26. Januar 1993 wurde als Termin für eine Stellungnahme der 12. Februar genannt.

12.2 Ergebnis der Beteiligung

Die Eigentümerin des Grundstückes Lietzenburger Straße 75 hatte keine Einwände gegen die Modifikation der Tiefgarage.

Die von der Grundstückseigentümerin Uhlandstraße 162 vorgetragenen Bedenken hinsichtlich technischer Sicherungsmaßnahmen waren nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Nach Stand der Technik und den Regeln der Baukunst kann davon ausgegangen werden, dass der Bau der Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück durchgeführt würde, ohne nachbarliche Interessen zu verletzen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

13 Änderungen im Nachgang zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Die Prüfung des Bauvorhabens Lietzenburger Straße 67/71(jetzt 69/71)/ Fasanenstraße 33 auf Übereinstimmung mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-176 durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zur Zustimmung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB führte zu Änderungen, die in das 2. Deckblatt eingearbeitet wurden. Da die Änderungen

- redaktionelle Änderungen betrafen,
- rechtssystematische Korrekturen beinhalteten,
- textliche Festsetzungen betrafen, die aufgrund anderer Regelungen außerhalb des Planungsrechtes nicht mehr erforderlich waren, ohne die betroffenen Belange zu berühren,
- Anpassungen an die textlichen Musterfestsetzungen zum Inhalt hatten,
- zur Vereinheitlichung in der Festsetzungsmethodik hinsichtlich der Höhenfestsetzungsstruktur führten

und somit keine inhaltlichen Änderung zur Folge hatten, war ein weiteres Beteiligungsverfahren von Trägern öffentlicher Belange oder von Bürgern nicht erforderlich.

14 Planreifebeschluss gemäß § 33 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt beschloss in seiner 12. Sitzung am 2. März 1993 einstimmig, die Vorlage zur Beschlussfassung – Drs. Nr. 244 – bei der BVV einzubringen.

Die BVV beschloss in ihrer Sitzung am 11. März 1993, die Vorlage an den Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen zu überweisen.

Am 17. März 1993 gab der Ausschuss eine positive Empfehlung. Die Bezirksverordnetenversammlung gab am 29. April 1993 ihre Zustimmung zur Beantragung der Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zur Bebauung des Grundstückes Lietzenburger Straße 69/71/Fasanenstraße 33 mit einem Büro- und Geschäftshaus mit einem Wohnanteil. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen bestätigte mit Schreiben vom 3. Juni 1993 das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich vollendet.

15 Anwendung der Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 BauGB und des § 36 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) *) wird Gebrauch gemacht. Demzufolge sind

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2 a BauGB und,
- der Hinweis während der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf umweltbezogenes Informationsmaterial,

nicht erforderlich.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304)

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 422), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260)

Berlin, den 8. Februar 2005

Th i e m e n

Bezirksbürgermeisterin

G r ö h l e r

Bezirksstadtrat

Begründung mit redaktionellen Ergänzungen

- Seiten C 13, C 22 und C 32 -

aufgestellt:

Berlin, den 31. Mai 2005
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
Abteilung Bauwesen

G r ö h l e r

Bezirksstadtrat

L a t o u r

Baudirektor