

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 23-6142/VII-12-1

Telefon: bei Durchwahl 867-47 53

intern (95) 47 53

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

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 VII-12-1

im Bezirk Charlottenburg

---

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 VII-12-1 im Bezirk Charlottenburg

Vom 19. Juli 1994

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), 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), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan VII-12-1 vom 5. November 1993 für die Grundstücke Kantstraße 12 A, Fasanenstraße 82 - 88 und Hardenbergstraße 16 - 18 im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg 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.

Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-12 im Bezirk Charlottenburg vom 22. Februar 1960 (GVBl. S. 150) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die Industrie- und Handelskammer zu Berlin e. V. (IHK) und der Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e. V. (VBKI) beabsichtigen, auf den Grundstücken Hardenbergstraße 16 - 18 und Fasanenstraße 83 - 88 ein Kommunikations- und Service-Zentrum für die Unternehmen der Region Berlin zu errichten. Die Realisierung dieses Vorhabens liegt im Interesse der strukturellen Stärkung der westlichen City Berlins. Um dem Grundstück für die Baumaßnahme eine angemessene Größe zu geben und vom Stadtbild her vertretbare Nutzungsmaße und überbaubare Grundstücksflächen festzulegen, war es notwendig, nach einer inzwischen überholten Verkehrsplanung festgesetzte Straßenflächen aufzugeben und wieder als Bauland festzusetzen sowie weitere städtebaulich erforderliche Regelungen zu treffen. In diesem Zusammenhang erwies es sich als sinnvoll, das Grundstück Fasanenstraße 82/ Kantstraße 12 A in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzu beziehen, um auch in diesem Bereich entbehrliches Straßenland umzu wandeln und die Fläche der Vorgärten des Grundstücks zu erweitern.

Da durch die neuen Planungsziele die Grundzüge der bisherigen Planung im Bebauungsplan VII-12 berührt werden, war die Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens VII-12-1 erforderlich.

Bereits im vergangenen Jahrzehnt stieg die Zahl der IHK-Mitglieder erheblich. Diese Entwicklung wurde durch die Vereinigung Berlins noch verstärkt. Derzeit vertritt die IHK über 70 000 Betriebe, bereits zur Jahrhundertwende könnte die Zahl 100 000 erreicht sein. Auch der VBKI konnte seit 1989 viele neue Mitglieder aufnehmen. Einhergehend mit dieser rasanten Entwicklung gibt es einen wachsenden Informations- und Kommunikationsbedarf der Unternehmen. Deshalb sollen die Neubauten nicht nur den erheblich gewachsenen Raumbedarf von IHK und VBKI befriedigen sowie die Berliner Wertpapierbörse aufnehmen, sondern auch Raum bieten für Konferenzen, Tagungen, Aus-

stellungen und Gastronomie sowie kommerzielle und nicht-kommerzielle Dienstleistungen. Eine solche breitgefächerte und ausgewogene Mischung von Institutionen und Dienstleistungen in Ergänzung zur beratenden und informatorischen Arbeit der IHK gilt als Voraussetzung für die Akzeptanz und die angestrebte Ausstrahlung des geplanten Kommunikations- und Service-Zentrums.

Ebenso wichtig wie die Erweiterung des Angebots innerhalb des geplanten Kommunikations- und Service-Zentrums ist die Lagegunst des Standortes im Stadtraum. Mit dem Verbleiben von IHK, VBKI und Börse am angestammten Platz und mit der Möglichkeit baulicher Verdichtung wird diesen Erfordernissen Rechnung getragen. Städtebaulich wirkt sich die Neuordnungsabsicht am alten Standort für das gesamtstädtische Zentrengefüge positiv aus, auch wenn sie im Bereich der für das Zentrum in Betracht kommenden Grundstücke zum Verzicht auf einen Freiflächenstreifen östlich der Fasanenstraße führt, der auf den Grundstücken des Delphi-Kinos und des Kant-Dreiecks seine Fortsetzung findet. Das städtebauliche Interesse an der Sicherung eines begrünten Vorgartenstreifens östlich der Fasanenstraße mußte hier im Rahmen der Abwägung hinter das städtebauliche Interesse an der Erhaltung, Aufweitung und intensiven baulichen Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke zurücktreten.

Als Folge der Vereinigung Berlins und der Hauptstadtplanung wird die östliche City, die historische Mitte Berlins, eine herausragende Rolle übernehmen. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Berliner Polyzentralität soll jedoch auch die westliche City nach wie vor zentrale Aufgaben von gesamtstädtischer Bedeutung erfüllen. Der Verbleib von IHK, VBKI und Börse, verbunden mit dem Ausbau ihrer Standorte zu einem Zentrum der Berliner Wirtschaft, leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag.

Gerade der stadträumliche Zusammenhang von IHK und VBKI mit den in ihrem Umkreis angesiedelten Banken hat für die West-City eine herausragende Bedeutung.

Um den Standort von IHK, VBKI und Börse erhalten und das städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Wettbewerbsergebnis realisieren zu können, ist beziehungsweise war ein Abriß von zwei Gebäuden erforderlich, dem Börsengebäude und dem VBKI-Haus. Nach Abwägung aller Belange soll der Bebauungsplan die Realisierung des Neubaus unter dieser Voraussetzung ermöglichen.

Der Planbereich gehört zum Zentrum der City-West von Berlin und ist ein Standort von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung.

Das Grundstück Fasanenstraße 82/Kantstraße 12 A gehört dem Land Berlin und ist mit Ausnahme eines ca. 4 m tiefen Streifens entlang der Fasanenstraße im Vermögen der Senatsverwaltung für Kultur. Der Vier-Meter-Streifen ist im Vermögen des Bezirksamtes Charlottenburg, Tiefbauamt, und als öffentliches Straßenland gewidmet.

Die anderen Baugrundstücke sind Privateigentum, ausgenommen die 398 m<sup>2</sup> große, dem Land Berlin gehörende westliche Teilfläche des Grundstückes Fasanenstraße 83.

Die Verkehrsflächen gehören dem Land Berlin, ausgenommen ein 91 m<sup>2</sup> großer Streifen in der Fasanenstraße vor dem Grundstück Hardenbergstraße 16 - 18. Dieser Streifen befindet sich in Privateigentum.

Auf dem Grundstück Fasanenstraße 82/Kantstraße 12 A befindet sich das Gebäude des Delphi-Kinos mit weiteren kulturellen sowie gastronomischen Einrichtungen. Das nördlich davon gelegene Grundstück Fasanenstraße 83 gehört dem Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e. V. Das Gebäude auf diesem Grundstück ist inzwischen abgerissen worden. Auf dem Grundstück Hardenbergstraße 16 - 18 befinden sich die Industrie- und Handelskammer zu Berlin und die Berliner Börse. Auf den Grundstücksfreiflächen zwischen Börse und VBKI waren rund 170 ebenerdige Stellplätze vorhanden.

Alle Grundstücke grenzen an eine beziehungsweise zwei der öffentlichen Straßen im Planbereich und sind über diese erschlossen.

Im Flächennutzungsplan vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) ist der Planbereich als gemischte Baufläche M 1 dargestellt. Dieser Flächentyp hat vorwiegend Kerngebietscharakter (Handel, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, Wohnungen) und hohe Dichte. Bei seiner Anwendung werden Gemeinbedarfseinrichtungen nicht gesondert dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Im Landschaftsprogramm sind für den Innenstadtbereich, zu dem der Planbereich gehört, folgende übergeordnete Ziele formuliert: Entlastung des Naturhaushaltes, Erweiterung der Potentiale für den Biotop- und Artenschutz, Ermöglichung verbesserter Freiraumaneignung bzw. -nutzung und Durchgrünung des Stadtraumes bei gleichzeitiger Weiterentwicklung der städtischen Prägung von Platz- und Straßenräumen sowie Wiederherstellung historischer Anlagen.

Die Stadtentwicklungspläne Sport- und Schulflächen (STEP 1) und Wohnungsbezogener Gemeinbedarf (STEP 2) stellen den Planbereich als Gebiet mit Infrastrukturdefiziten dar, enthalten jedoch keine Standortvorschläge innerhalb des Planbereiches. Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe (STEP 3) enthält zum Planbereich keine über den Flächennutzungsplan FNP '94 hinausgehenden Aussagen.

Im Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung für den Mittelbereich Charlottenburg 1 (Arbeitspapier) ist das Grundstück Fasanenstraße 82/Kantstraße 12 A teils als Gemeinbedarfsfläche/Theater teils als öffentliche Freifläche dargestellt. Die anderen Baugrundstücke im Planbereich sind Kerngebiet.

Im Entwicklungskonzept für die Charlottenburger City von 1992 ist der Planbereich dem "Nahtstellengebiet" zugeordnet, einem Gebiet, das weder dem Bereich "Stadt des 19. Jahrhunderts" noch dem Bereich "Stadt des 20. Jahrhunderts" zugeordnet werden kann. Deshalb sollen in diesem Gebiet für alle Vorhaben städtebauliche Voruntersuchungen und Architekturwettbewerbe durchgeführt werden. Der Erhalt des Standortes von IHK und Börse wird als wesentlich für die Entwicklung der City-West bewertet. Besondere Anforderungen werden an die Straßenräume im Planbereich formuliert. In der Hardenbergstraße ist der Vorgartenbereich zu sichern. Die Fasanenstraße ist als gründerzeitlich geprägte Straße zu erhalten. In der Kantstraße ist der Baumbestand auf dem Mittelstreifen zu vervollständigen.

In dem durch Verordnung vom 22. Februar 1960 festgesetzten Bebauungsplan VII-12, dessen Geltungsbereich identisch ist mit dem des Bebauungsplanes VII-12-1, sind große Teilflächen der Grundstücke entlang der Hardenbergstraße und der Fasanenstraße als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Der Standort des Delphi-Kinos ist als Fläche für "besonders zweckbestimmte und öffentliche Gebäude", die Standorte von IHK und Börse sowie VBKI sind als Kerngebiet festgesetzt, wobei das Bauland zwischen Börse und VBKI überwiegend als Fläche für Wageneinstellplätze ausgewiesen ist. Auf den Baugrundstücken ist eine Nutzung bis zu einer Baumasse von  $8,0 \text{ m}^3$  je  $\text{m}^2$  Grundstücksfläche zulässig.

Mit Schreiben vom 1. November 1991 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Landeskonservator - den Eigentümern der Grundstücke Hardenbergstraße 16 - 18 und Fasanenstraße 83 mitgeteilt, daß angeordnet wird, "das Gebäude der Industrie- und Handelskammer zu Berlin mit Börse" und "das Haus der Berliner Kaufleute und Industrieller e. V." als bauliche Anlagen in der Baudenkmaltbuch einzutragen. Gegen diese Anordnungen haben die Eigentümer Klagen beim Verwaltungsgericht erhoben. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 21. April 1994 S. 1287, ist die Löschung der Baudenkmale - IHK Börsensaal, Hardenbergstraße 16 - 18, sowie Vereinshaus

der VBKI in der Fasanenstraße 83 am 11. April 1994 erfolgt. Das Bürogebäude Hardenbergstraße 16 - 18 ist weiterhin eingetragenes Baudenkmal.

Der Abteilung Gesundheit und Umweltschutz des Bezirksamtes Charlottenburg liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplanbereich vor. Der von der Abteilung Gesundheit und Umweltschutz gegebene Hinweis auf eventuelle stoffliche Belastungen des Bodens (z. B. durch Mineralöl) stellte eine Vermutung aufgrund der Stellplatznutzung eines Teilbereichs des Kerngebietes dar. Dieser Vermutung war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht nachzugehen, zumal davon ausgegangen werden kann, daß zur Realisierung des Vorhabens mit seinen zwei Untergeschossen in dem in Rede stehenden Bereich der Boden in beträchtlicher Tiefe ausgehoben und beseitigt werden wird, so daß stoffliche Belastungen des Bodens das gesunde Arbeiten und ein etwaiges Wohnen im Zentrumsbereich nicht beeinträchtigen können. Das Stadtplanungsamt hat deshalb den Hinweis an das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt weitergeleitet, damit er im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden kann.

Orientierende Untersuchungen des Grundwassers an zwei Proben eines im Rahmen der Bauvorbereitung erstellten Baugrundgutachtens belegen für den ehemaligen Stellplatzbereich eine geringe Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie eine erhöhte Konzentration an Ammonium und Arsen, die die Einleitwerte für Grundwasser (Berliner Liste Teil 2 Bek. v. 19.11.90, SenStadtUm IV E 2) überschreitet.

Das Grundwasser ist darüber hinaus mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) belastet. Hier werden sogar die Eingreifwerte ("Sanierungs-Schwellwerte") der Berliner Liste Teil 1 überschritten.

Rückschlüsse für den Bebauungsplan ergaben sich daraus nicht.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin faßte am 25. August 1992 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Der Beschluß des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1992 S. 2787 bekanntgemacht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 14. September bis 15. Oktober 1992 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Im Zusammenhang mit der weiteren Ausarbeitung des Projektes und der Detailierung der Planung waren Änderungen hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der Gebäudehöhe erforderlich, um das abgestimmte, dem Wettbewerbsergebnis und den städtebaulichen Neuordnungsabsichten entsprechende Projekt realisieren zu können.

Der nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen der weiteren Konkretisierung überarbeitete Bebauungsplanentwurf führte zu einer Erhöhung der Geschosflächenzahl von bisher 3,5 auf 3,9 und zu einer Anhebung der zulässigen Gebäudeoberkante um 2 m. Die zulässige Traufhöhe blieb unverändert, wird jedoch ebenso wie die Gebäudeoberkante nicht mehr über Gehweg, sondern über NN festgesetzt, um eine Vergleichbarkeit mit den Festsetzungen der Bebauungspläne in der Umgebung und mit den Höhenangaben, für die angrenzenden Straßenverkehrsflächen zu ermöglichen. Zusätzlich aufgenommen wurde die textliche Festsetzung Nr. 3, die die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich zu der durch Baugrenzen bestimmten Größe der Grundfläche baulicher Anlagen in der ersten und zweiten Ebene unter der Gelände-

oberfläche ausgeweitet, um hier Toiletten, Räume für Haustechnik und - in beschränktem Umfang - bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze in Form von Tiefgaragen mit Zufahrten unterbringen zu können. Ferner wurde aus städtebaulichen Erwägungen die textliche Festsetzung Nr. 1 dahingehend geändert, daß im Kerngebiet auf dem Grundstück Kantstraße 12 A (Delphi-Kino) Schank- und Speisewirtschaften nur noch ausnahmsweise zulässig sind.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 erfolgte auf Anregung der Bauherren eine Anhebung der Stellplatzzahl von ursprünglich 190 auf 260. Die sich daraus ergebende zusätzliche Verkehrsbelastung der Fasanenstraße und der näheren Umgebung ist nach Auskunft des Tiefbauamtes unerheblich.

Das Bezirksamt Charlottenburg beschloß am 17. August 1993 den Bebauungsplan in dieser geänderten Fassung.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden danach gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt. Neben der Belastung einer Grundstücksfläche mit einem Leitungsrecht zur Sicherung einer Fernwärmeleitung wurde die Regelung zum Verkehrslärmschutz zugunsten von Büroräumen und Wohnungen geändert und Wünschen der Denkmalschutzbehörde in bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 7 Rechnung getragen. Den Bedenken des Polizeipräsidenten von Berlin gegen die Reduzierung der Stellplatzanzahl im Kerngebiet konnte dagegen nicht gefolgt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 19. November 1993 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 30. November bis einschließlich 30. Dezember 1993 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden lediglich vom Polizeipräsidenten von Berlin vorgebracht. Er wandte sich erneut gegen eine Beschränkung der Zahl der Stellplätze. Zur Begründung wurde vorgetragen, das Kommunikations- und Service-Zentrum der Industrie- und Handelskammer und der Vereins Berliner Kaufleute und Industrieller e. V. sei für die Region Berlin, das heißt für Berlin und das Umland bestimmt. Durch die verstärkte Orientierung der Einrichtung auf das Umland werde wegen der Entfernungen und zum Teil schlechten Schienenverbindungen gerade der Anteil der mit Pkw anreisenden Besucher zunehmen. Insbesondere sei bei der geplanten Nutzung des Zentrums als Konferenz-, Tagungs- und Ausstellungsort damit zu rechnen, daß die Teilnehmer bis in die Abendstunden am Ort verweilen. Zu dieser Zeit, etwa ab 19.00 Uhr nehme das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in das Umland rapide ab oder er sei gar nicht mehr vorhanden, so daß die Teilnehmer trotz der günstigen Lage des Zentrums zu den Einrichtungen des ÖPNV auf den Pkw angewiesen seien.

Aus diesem Grunde werde der Verzicht auf etwa 60 % der von der Bauaufsicht an und für sich zu fordernden Stellplätze zu einem erheblichen Parksuchverkehr in der Umgebung des Zentrums führen und damit die angrenzenden Wohngebiete erheblich belasten. Es werde daher für zwingend erforderlich gehalten, keine Abstriche bei der bauordnungsrechtlichen Stellplatzforderung zu machen und die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf dem in Rede stehenden Grundstück zuzulassen.

Diesen Bedenken konnte nicht gefolgt werden.

Für das Kommunikations- und Service-Zentrum auf den Grundstücken Fasanenstraße 83 - 88 und Hardenbergstraße 16 - 18 wären nach den Ausführungsvorschriften zu § 48 der Bauordnung für Berlin (BauOBl) - Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder - etwa 650 Stellplätze erforderlich. Vorhanden waren hier rund 170. Mit 480 zusätzlichen Stellplätzen würde das im Planbereich und in seiner Umge-

bung in den Hauptverkehrszeiten schon heute ausgelastete Straßennetz weiter belastet. Einst geplante Straßenverbreiterungen sind vor allem aus städtebaulichen Gründen aufgegeben worden. Um dennoch in einer verdichteten City auf dem vorhandenen Straßennetz die notwendigen Autoverkehre (Bus-, Taxi- und Wirtschaftsverkehr) aufrecht erhalten zu können, strebt der Senat an, den sogenannten modal split zugunsten des öffentlichen Verkehrs zu verändern. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist die Beschränkung des Stellplatzangebotes. In diesem Sinne wurde für den Bebauungsplanbereich die maximal zulässige Stellplatzzahl auf 260 beschränkt. Das entspricht rund 40 % der nach den Ausführungsvorschriften zu § 48 BauOBl<sub>n</sub> nachzuweisenden Anzahl. Die Festsetzung der Stellplatzzahl deutlich unterhalb des Richtwertes ist vertretbar, weil der Planbereich durch öffentliche Verkehrsmittel hervorragend erschlossen ist.

Der Einwand des Polizeipräsidenten von Berlin, die Lage des Standortes zu den Einrichtungen des ÖPNV und zur Bahn dürfe insbesondere wegen der Konferenz- und Tagungsbesucher des Kommunikations- und Service-Zentrums aus dem Umland, die nach 19.00 Uhr auf den Individualverkehr angewiesen seien, nicht zu einer Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzforderung für die in Rede stehenden Grundstücke führen, überzeugt nicht. Auch nach 19.00 Uhr verkehren U-Bahnen, Busse und Züge und erfahrungsgemäß wird bei Konferenzen und Tagungen das Ende der Veranstaltung so bestimmt, daß von den Teilnehmern die öffentlichen Verkehrsmittel noch genutzt werden können. Selbst wenn die Stellplatzeinschränkung für die Nutzer des Zentrums gewisse Nachteile haben sollte, hat das städtebauliche Ziel, den Individualverkehr im City-Bereich einzuschränken, hier Vorrang. Ist erst einmal bekannt, daß auf dem Standort des zuvor genannten Zentrums Stellplatzflächen für den Individualverkehr nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen, werden sich die Beschäftigten ebenso wie Tagungs- und Konferenzbesucher darauf einstellen und das Zentrum vornehmlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufzusuchen, was Ihnen jedoch zugemutet werden kann. Die Sorge, benachbarte Wohngebiete könnten auf Dauer bei zu geringem Stellplatzange-

bot durch Park- und Suchverkehr der Besucher dieser Einrichtung belästigt sein, erscheint mithin unbegründet. Im übrigen wäre es bau- und stadtwirtschaftlich aber auch ökologisch nicht zu vertreten, wertvolle Kerngebietsfläche in großem Umfang durch Garagenanlagen ihrer eigentlichen Zweckbestimmung zu entziehen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 25. Februar 1994 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

### III. Inhalt des Planes

Der Planbereich liegt im Zentrum der City-West von Berlin. Die Grundstücke sind jedoch entsprechend den städtebaulichen und verkehrlichen Zielvorstellungen der 50er und 60er Jahre verhältnismäßig gering und auf dem nach dem bisherigen Planungsziel als Straßenland festgesetzten Grundstücksstreifen entlang der Fasanenstraße nicht bebaut. Nach dem Verzicht auf die Verbreiterung und abschnittsweise Untertunnelung der Fasanenstraße und aufgrund des Bedeutungsgewinns der City-West im vereinigten Berlin soll im nördlichen Teil des Planbereiches eine der Lagegunst angemessene erhebliche Verdichtung zugelassen werden. Im südlichen Teil, auf dem Grundstück Fasanenstraße 82/Kantstraße 12 A, soll die vorhandene Bebauung (Delphi-Kino) planungsrechtlich gesichert und die Vorgartenfläche dieses Grundstücks nach historischem Vorbild begrünt und so erhalten werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Nutzungsart (Kerngebiet) als auch im Hinblick auf das Nutzungsmaß (hierzu siehe auch Ausführungen zu § 17 Abs. 2 BauNVO).

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt unter Beachtung eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dem und insbesondere folgenden Belangen Rechnung:

- den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung,
- den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung,
- der Erhaltung (bzw. Fortentwicklung) vorhandener Stadtteile sowie der Gestaltung des Stadtbildes,
- den Belangen der Denkmalpflege,
- den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Aufgrund seiner stadträumlichen Lage mitten in der City-West von Berlin und wegen der hervorragenden Verkehrserschließung (Fernbahn, S-Bahn, U-Bahn, Bus, Hauptverkehrsstraßen) ist der Planbereich für eine Kerngebietsausweisung (MK) prädestiniert. Dennoch werden auf einer Teilfläche des Planbereiches die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen im Rahmen der Gliederung erheblich reduziert, um hier primär eine kulturelle Nutzung zu sichern. Neben der kulturellen Nutzung sind auf dieser Teilfläche lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie ausnahmsweise Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Gastronomie im Erdgeschoß des Delphi-Palastes hat eine große Tradition und ist im angemessenen Umfang mit der überwiegend kulturellen Nutzung vereinbar. Die Aus-

nahmeregulung gibt die Handhabe dafür, planungsrechtlich den Vorrang der kulturellen Nutzung durchzusetzen. Weil die Einschränkung der im MK zulässigen Nutzungen nur einen kleinen Teil der im Planbereich insgesamt zulässigen Bruttogeschosßfläche betrifft, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des MK im Planbereich gewahrt und die für die City-West charakteristische und für ihre Qualität und Funktionsfähigkeit wichtige Mischung unterschiedlicher Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

Um den überdurchschnittlichen städtebaulichen Anforderungen im Planbereich Rechnung zu tragen, erfolgt eine zeichnerische Bestimmung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen unter Angabe der höchstzulässigen Höhe der baulichen Anlage mit 51,0 m beziehungsweise 71,0 m über NN für die Gebäudeoberkante.

Auf den Grundstücken Hardenbergstraße 16 - 18 und Fasanenstraße 83 - 88 wird außerdem die Traufhöhe als Höchstmaß mit 56,0 m über NN festgesetzt; das entspricht in etwa der "Berliner Traufhöhe" von 22,0 m.

Auf einer durch Buchstaben näher bezeichneten Fläche inmitten der Grundfläche der baulichen Anlage auf dem zuletzt genannten Grundstück darf die festgesetzte Gebäudeoberkante von 71,0 m über NN um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die überbaubare Fläche für bauliche Anlagen in der 1. und 2. Ebene unter der Geländeoberfläche des Grundstücks Hardenbergstraße 16 - 18/Fasanenstraße 83 - 88 wird durch die Eckpunkte AEF GHJKBA bestimmt. Diese Ebenen sollen Räume für die Haustechnik, Toiletten und Stellplätze in Form von Tiefgaragen und deren Zufahrtsflächen aufnehmen.

Mit den zuvor beschriebenen Festsetzungen wird für das Grundstück des Delphi-Kinos eine enge Baukörperausweisung, für die Grundstücke Hardenbergstraße 16 - 18 und Fasanenstraße 83 - 88 oberhalb der Geländeoberfläche eine den äußeren Rahmen des Baukubus bestimmende erweiterte Baukörperausweisung und unterhalb der Geländeoberfläche eine flächenmäßige Festsetzung getroffen. Die für die Grundstücke Hardenbergstraße 16 - 18 und Fasanenstraße 83 - 88 zusätzlich festgesetzte Geschößflächenzahl (GFZ) von 3,9 als Höchstmaß reduziert die nach den übrigen Nutzungsmaßfestsetzungen erreichbare GFZ und genügt, um das städtebaulich erwünschte Projekt realisieren zu können.

Die Nutzungsmaße sind gegenüber der ursprünglichen Planung zum Teil unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten angehoben worden, um mit den Untergeschossen so weit wie möglich oberhalb des Grundwasserspiegels zu bleiben. Dieses Ziel war nur zu erreichen, indem das Gebäude gegenüber früheren Zielsetzungen um rund 2,0 m angehoben wurde. Dies führte dazu, daß bei der Geschößflächenberechnung ein Vollgeschoß mehr anzurechnen war, was die Erhöhung der GFZ von 3,5 auf 3,9 begründet. Unvertretbare Auswirkungen auf die städtebauliche Situation, auf die Umwelt und den Verkehr sowie auf die Arbeitsverhältnisse im Vergleich zum Wettbewerbsentwurfs gehen mit der Anhebung der Geschößflächenzahl und der Gebäudeoberkante nicht einher.

Die überbaubaren Flächen sind auf dem Grundstück Fasanenstraße 82/ Kantstraße 12 A 1 100 m<sup>2</sup> und auf den Grundstücken Hardenbergstraße 16 - 18 sowie Fasanenstraße 83 - 88 insgesamt etwa 8 300 m<sup>2</sup> groß. Das entspricht in dem einen Fall einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,3 und in dem anderen einer Grundflächenzahl von 0,88. Damit liegen die GRZ-Werte noch unter der gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete vorgesehenen Obergrenze (Grundflächenzahl 1,0).

Mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 3,9 wird die GFZ-Obergrenze für Kerngebiete von 3,0 (§ 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung) dagegen deutlich überschritten. Die Voraussetzungen dafür gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind gegeben.

Die Überschreitung der Obergrenze und auch die Unterschreitung der Abstandsflächen (insbesondere zur Hardenbergstraße 19), ist städtebaulich erforderlich, weil die Zielsetzung besteht, durch die besondere Figuration und Ausgestaltung des vorgesehenen Baukörpers hier in zentraler Lage einen städtebaulichen Akzent zu setzen, den Verbleib von IHK, Börse und VBKI am angestammten Standort zu sichern und dies stadtgestalterisch unter Berücksichtigung der "Berliner Traufhöhe" entlang der Fasanenstraße, um ein "Herausbrechen" des Baukörpers aus dem traditionellen Berliner Traufenprofil zu vermeiden.

Auch stadtwirtschaftliche Gründe sprechen dafür, verkehrsmäßig und leitungsmäßig voll erschlossene Grundstücke im City-Bereich einer möglichst intensiven baulichen Nutzung zuzuführen.

Mit den vorstehend genannten Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Flächen können der vielbeachtete Entwurf für den Neubau des Kommunikations- und Service-Zentrums für die Unternehmen der Region Berlin realisiert, der denkmalwerte Bau des Delphi-Kinos und das denkmalgeschützte Gebäude der IHK erhalten sowie die historisch und gestalterisch wichtigen Freiflächen vor dem Gebäude Hardenbergstraße 16 - 18 und auf dem Grundstück Fasanenstraße 82/ Kantstraße 12 A als solche gesichert werden. Die Erhaltungsabsicht für das Delphi-Kino rechtfertigt das unterschiedlich hohe Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplanbereich (§ 16 Abs. 5 Baunutzungsverordnung), aber auch die Unterschreitung der nach dem Bauordnungsrecht an und für sich einzuhaltenden Abstandsflächen.

Durch mehrere Umstände beziehungsweise Maßnahmen wird die Überschreitung der GFZ-Obergrenze ausgeglichen. So beträgt wegen des gering bebauten Delphi-Grundstückes, das nicht verdichtet werden soll, die Geschosflächenzahl nach Realisierung des Kommunikations- und Service-Zentrums im gesamten Planbereich 3,0, was der Obergrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für Kerngebiete entspricht.

Außerdem werden auf Kosten der Bauherren des Kommunikations- und Service-Zentrums die verunstalteten Freiflächen des Grundstückes Fasanenstraße 82/Kantstraße 12 A nach historischem Vorbild wieder hergestellt und der Baumbestand in der Fasanen- und Kantstraße ergänzt. In welcher Weise dies geschehen soll, ist einem Gutachten ("Delphi Palast" gartendenkmalpflegerische Wiederherstellung und Neugestaltung der Außenanlage) zu entnehmen, das von der Industrie- und Handelskammer in Absprache mit dem Bezirk Charlottenburg und den zuständigen Senatssverwaltungen beauftragt wurde und seit November 1992 vorliegt. Hierbei werden in Anlehnung an die italienische gartenrenaissance großzügige Rasenflächen, Pflanzbeete angelegt; parallel zu der Fasanenstraße ist eine Baumreihe aus Linden vorgesehen und die Tiefgarageneinfahrt soll mittels einer Hainbuchenreihe abgepflanzt werden. Ferner wird zugunsten einer überwiegenden Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel die Stellplatzzahl - wie bereits erwähnt - begrenzt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt: "Auf den Baugrundstücken sind ebenerdige Stellplätze und Garagen unzulässig. Auf der Fläche AEFGHJKBA sind 260 Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche zulässig." Auf diese Weise wird den Belangen des Verkehrs in ausgewogener Weise Rechnung getragen. Auf die Lagegunst des Grundstückes zu den Einrichtungen der Bahn und des ÖPNV ist bereits an anderer Stelle eingegangen worden.

Durch die Baukörperausweisung auf den für das Zentrum bestimmten Grundstücken werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht nachhaltig beeinträchtigt aber auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt

(siehe hierzu die entsprechenden Ausführungen oben). Der festgesetzte Baukörper hält zwar zu den östlichen und südlichen Nachbargrenzen anstelle der bauordnungsrechtlich an und für sich erforderlichen rund 11,0 m tiefen Abstandsflächen zwar nur solche von 7,0 m beziehungsweise 7,5 m ein. Das erscheint aber vertretbar, da durch den Neubau, der im übrigen im oberen Bereich in Ost-West-Richtung zum Teil bogenförmig ausgebildet werden soll, beim Delphi-Kino und beim Theater des Westens aber auch beim Bürogebäude Hardenbergstraße 20 weder Wohn- noch Arbeitsräume verschattet werden können, sei es nun wegen der Lage des Zentrum nördlich dieser Grundstücke oder weil dem Zentrums-Neubau von den Gebäuden Hardenbergstraße 20 nur Giebelwände ohne Fenster von Aufenthaltsräumen zugewandt sind. Auch auf dem Grundstück Hardenbergstraße 19 dürfte eine nachhaltige Verschlechterung der ohnehin engen Hofsituation durch zusätzliche Verschattung nicht eintreten. Diese Beurteilung stützt sich darauf, daß die auf diesem Grundstück vorhandenen fünfgeschossigen Seitenflügel überwiegend nur 7,0 m voneinander entfernt sind, daß der westliche Seitenflügel mit einer fensterlosen Giebelwand unmittelbar an die neu zu bebauenden Grundstücke angrenzt, während der mit Fenstern von Aufenthaltsräumen versehene Giebel des östlichen Seitenflügels zwar von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zurückweicht, aber schon heute durch Pappeln teilweise verschattet wird. Die geringen durch den Zentrum-Neubau bedingten Veränderungen in der Besonnung und der Belichtung dürften sich bei diesem Seitenflügel mithin im wesentlichen nur im Winter und aufgrund der Lage des geplanten Neubaus vorwiegend auch erst nachmittags bemerkbar machen, und dies vor allem in den unteren, zum Hof gelegenen Räumen. Weil fast nur Arbeitsräume betroffen sind, wird die Veränderung als vertretbar angesehen. Dies gilt auch für die Einschränkung der Besonnung der nach Südwesten ausgerichteten Büroräume des siebengeschossigen Gebäudetraktes auf dem Grundstück Hardenbergstraße 20.

Sonstige öffentliche Belange, die der Festsetzung einer GFZ von 3,9 entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Von daher ist auch die Anwendung der Vorschriften des § 6 Abs. 13 der Bauordnung für Berlin für das Unterschreiten der Abstandsflächen durch die Baukörperausweisung städtebaulich gerechtfertigt.

Zur Realisierung des städtebaulich gewünschten Bauvorhabens war die Beseitigung von Vegetation und das Fällen von Bäumen erforderlich, von denen 23 Bäume dem Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung unterlagen. Der damit verbundene naturschutzrechtliche Eingriff erwies sich als unvermeidbar und soll durch grüngestalterische Maßnahmen, wie sie sich aus der Wiederherstellung und Neugestaltung der Vorgärten des Grundstücks Fasanenstraße 82/Kantstraße 12 A ergeben, ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung durch Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7. Auf der in Rede stehenden Fläche ist die Pflanzung von 14 höherwertigen Bäumen mit größerem Stammumfang vorgesehen. Diese Maßnahme ist zwischen der Senatsverwaltung für Kulturelle Angelegenheiten und dem Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V. im gegenseitigen Einvernehmen und auf der Grundlage eines Interessenausgleichs am 27.07.1993 und mit der Industrie- und Handelskammer am 27.08.1993 vertraglich vereinbart worden und zwar auf der Grundlage des zuvor erwähnten Gutachtens. Die Kosten für die Herstellung der Außenanlage werden nach Ziff. 2.4 der Vereinbarungen von der IHK übernommen. Die Maßnahme soll zeitgleich bis zur Fertigstellung des Zentrum ausgeführt werden.

Im Rahmen der Interessenabwägung ist insoweit den Belangen von Natur- und Landschaft im Bebauungsplanbereich ausreichend Rechnung getragen. Dies gilt umso mehr als durch die Aufhebung des Bebauungsplanes VII-12 und damit auch durch den Verzicht auf die festgesetzte Verbreiterung der Fasanenstraße der mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Straßenbaumbestand entfällt.

Unabhängig von diesem Abwägungsergebnis, aber in bezug auf die Grünbelange durchaus positiv, ist eine weitere vertragliche Vereinbarung der Industrie- und Handelskammer und der VBKI mit dem Eigentümer und mit dem Nutzer des Gebäudes Hardenbergstraße 20 vom 15.02.1994 zu werten, nach der die IHK die Finanzierung und Unterhaltung eines Fassadenbegrünungssystems (Rankgerüst mit Bepflanzung) an den hofseitig gelegenen Giebelflächen des Gebäudes Hardenbergstraße 20 übernimmt.

Mit dem Bau des Kommunikations- und Service-Zentrums entsprechend dem ausgewählten Wettbewerbsentwurf ist der Verlust von zwei ursprünglich in das Denkmalsbuch eingetragenen durchaus denkmalwürdigen Gebäuden, dem derzeitigen Börsengebäude und dem inzwischen bereits abgerissenen VBKI-Haus, verbunden. Der Denkmalwert beider Gebäude und die Absicht des Landeskonservators, sie zusammen mit dem IHK-Gebäude auf Dauer als Denkmale einzutragen, waren zum Beginn der Auslobung des Wettbewerbes bekannt. Bei der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses war die Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Unterschutzstellung der drei Gebäude eine entscheidende Vorgabe, jedoch nach übereinstimmender Auffassung der Beteiligten nicht befriedigend umzusetzen. Deshalb erklärte sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz als zuständige Denkmalschutzbehörde mit einem Abriß der in Rede stehenden Gebäude unter der Voraussetzung einverstanden, daß zuvor eine umfassende und qualifizierte Dokumentation der Baugruppe erstellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Weiterhin unter Denkmalschutz bleibt der Gebäudetrakt an der Hardenbergstraße.

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung nur auf einer Teilfläche des Kerngebietes und dort auch nur unterhalb der Geländeoberfläche und in beschränktem Umfang zulässig. Auf diese Weise wird erreicht, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht als Flächen für den ruhenden Verkehr Verwendung finden.

Mitentscheidend für die Verunstaltung der Freiflächen auf dem Grundstück Fasanenstraße 82/Kantstraße 12 A ist das bisherige Abstellen von bis zu 18 Autos auf den Freiflächen westlich des Delphi-Kinos. Wegen der besonderen Bedeutung des Ensembles sind auf diesem Grundstück Garagen und ebenerdige Stellplätze mit der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht nur auf den Freiflächen unzulässig, sondern auch auf den überbaubaren Flächen sowie unterhalb der Geländeoberfläche. Bauordnungsrechtlich besteht bei Erhalt des Gebäudes und seiner genehmigten Nutzung keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen auf diesem Grundstück (§ 48 Abs. 4 Bauordnung Berlin).

Die Vorgartenflächen westlich und südlich des Delphi-Kinos sind - wie erwähnt - trotz der erheblichen Zerstörung historisch sehr wertvoll. Deshalb wurde durch textliche Festsetzung Nr. 7 bestimmt, daß sie nach historischem Vorbild zu begrünen und zu erhalten sind. Ihre Herrichtung erfolgt als Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung der Grundstücke Hardenbergstraße 16 - 18 und Fasanenstraße 83 - 88.

Die Freiflächen vor dem Gebäude Hardenbergstraße 16 - 18 sind Teil der historischen Vorgartenzone in der Hardenbergstraße. Durch Pflanzbindungen und textliche Festsetzung wird die vorhandene Vegetationsfläche planungsrechtlich gesichert. Lediglich an der Ecke Hardenbergstraße/Fasanenstraße wird ein Teil der vorhandenen Vorgartenfläche in Anlehnung an den Ist-Zustand nicht als Vegetationsfläche, sondern nur als nicht überbaubare Fläche gesichert, da diese Freifläche zum Zugangsbereich des Kommunikations- und Service-Zentrums gehören wird.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 zum Schutz vor Verkehrslärm und zur Verwendung bestimmter Brennstoffe im Interesse der Luftreinhaltung dienen der Beschränkung schädlicher Umwelteinwirkungen und damit der Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse.

Die Regelung zur Luftreinhaltung findet ihre Begründung in der Lage des Bebauungsplanbereichs in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Unmittelbare Auswirkungen auf bestehende Feuerungsanlagen hat diese Regelung nicht.

Die Festsetzung unterschiedlicher Luftschalldämmmaße für die Außenwände einschließlich der Fenster von Büros und Wohnungen entlang der Hardenbergstraße und der Fasanenstraße findet ihre Begründung in der jeweiligen Verkehrsbelastung dieser Straßen und im unterschiedlichen Schutzbedürfnis der oben bezeichneten Aufenthaltsräume.

Die öffentlichen Straßen im Planbereich wurden entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Mit dem Verzicht auf die im Bebauungsplan VII-12 festgesetzte Verbreiterung der Hardenberg- und der Fasanenstraße wird den veränderten städtebaulichen und verkehrlichen Zielvorstellungen für die City-West Rechnung getragen.

Über das Grundstück Hardenbergstraße 16 - 18 verlaufen Fernwärmeleitungen, die nicht nur der Versorgung dieses Grundstückes, sondern zahlreicher anderer Grundstücke in der City-West dienen. Deshalb wurde für die Fernwärmeversorgung in der City-West die Fläche der zu sichernden Leitungstrasse mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet. Um Wartungsarbeiten an den Leitungen zu erleichtern, sind auf den mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 nur leicht zu beseitigende Befestigungen und flachwurzelnde Anpflanzungen zulässig. Dies steht nicht im Widerspruch zu den Pflanzbindungen nach der textlichen Festsetzung Nr. 6, da die Grünflächen vor dem Gebäude Hardenbergstraße 16 - 18 schon jetzt nur mit flachwurzelnnder Vegetation (überwiegend mit Rasen) bepflanzt sind.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit der 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) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Einnahmen entstehen durch den Verkauf einer 398 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks Fasanenstraße 83 (derzeit Verkehrsfläche).

Ausgaben entstehen durch den Erwerb von 91 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche in der Fasanenstraße.

Die Einnahmen und Ausgaben sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Bezüglich der Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG ist fraglich, inwieweit durch die Bebauungsplanänderung überhaupt Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, die einen Eingriff im Sinne des Gesetzes darstellen. Vor-

aussetzung ist, daß hierdurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Der Bereich des Bebauungsplanes VII-12-1 befindet sich im dichtbebauten, zentralen innerstädtischen Gebiet. Der vorliegende Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan VII-12, der bereits bauliche Nutzung in sehr weitgehendem Maße - insbesondere bezüglich der überbaubaren Fläche im Kerngebiet - festgeschrieben hatte. Die Wageneinstellplatzfläche ist hinsichtlich des Versiegelungsgrades einer überbaubaren Fläche gleichzusetzen.

Schmale Freiflächenzonen waren lediglich im Bereich des Grundstückes Fasanenstraße 83 und Fasanenstraße 82/Kantstraße 12 a - im Bereich des Delphi-Kinos - gesichert. Im Bereich des letztgenannten Grundstücks erfolgt nun lediglich eine bauliche Bestandssicherung.

Der Bebauungsplan VII-12-1 sieht die Verringerung der Straßenverkehrsfläche der Fasanenstraße um ca. 16 m vor. Dieses kommt der Freiflächensituation vor allem der Grundstücke Fasanenstraße 82/Kantstraße 12 a und Fasanenstraße/Ecke Hardenbergstraße zugute.

Die Ausmaße und die Qualität der Freiflächen werden durch den Bebauungsplan VII-12-1 erweitert und verbessert. Der Bestand an Straßenbäumen bleibt erhalten.

Die gartendenkmalpflegerische Gestaltung der Vorgartenflächen des Grundstückes Fasanenstraße 82/Kantstraße 12 a führt zu einer ökologischen Aufwertung dieser Flächen. Er ist u. a. die Anpflanzung von Lindenreihen und die Anlage von Pflanzbeeten vorgesehen.

Der Bauherr des Bauvorhabens Fasanenstraße 83 - 88 hat sich vertraglich verpflichtet, die Außenanlagen herzustellen. Dabei sind die Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen für abgehende Bäume (laut NGA 22 Bäume, zumeist Pappeln) entsprechend den Anforderungen der BaumschutzVO sichergestellt.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß eine durch die Bebauungsplan-  
änderung vorbereitete erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des  
Naturhaushalts oder gar des Landschaftsbildes nicht auszumachen ist. Es  
ist von eher geringfügigen Beeinträchtigungen auszugehen, denen zahlrei-  
che Festsetzungen gegenüberstehen, die die ökologische Situation in eini-  
gen Bereichen wesentlich verbessern.

Berlin, den 27. Juli 1994

Der Regierende Bürgermeister  
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

D r. M e i s n e r

.....

Senator

für den Senator für Bau- und Wohnungswesen