

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan VI - 150 m

für das Gelände zwischen
Markgrafenstraße, Kochstraße, Lindenstraße
und den nördlichen Grenzen der Grundstücke
Markgrafenstraße 12-14 und Lindenstraße 76-77

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Kreuzberg

Berlin, Juli 2003

I. Planungsgegenstand.....	2
I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	2
I. 2. Realnutzung.....	2
I. 3. Einordnung in die städtische Umgebung	2
I. 4. Rechtliche Ausgangslage, Baugenehmigungen	3
II. Planinhalt.....	4
II. 1. Planerische Vorgeschichte	4
II. 2. Wesentlicher Planinhalt und seine Abwägung.....	5
II. 2. a. Geltungsbereich.....	5
II. 2. b. Verkehr und Erschließung	5
II. 2. c. Mischgebiete.....	8
II. 2. c. aa. Mischgebiet nördlich der ehemaligen Junkerstraße	9
II. 2. c. bb. Mischgebiet an der Markgrafenstraße 15.....	16
II. 2. d. Kindertagesstätte	17
II. 2. e. Öffentliche Grünfläche	18
II. 2. f. Festsetzungen für das gesamte Plangebiet	19
III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	19
III. 1. Bodensituation	19
III. 2. Wassersituation	20
III. 3. Pflanzen- und Tierwelt, Klima	20
III. 4. Haushaltsmäßige Auswirkungen	21
IV. Verfahren.....	22
V. Rechtsgrundlagen.....	23

I. Planungsgegenstand

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für das Planverfahren war das Projekt „Blockpark Junkerstraße“ der Internationalen Bauausstellung GmbH. Die 1982/83 dazu entstandenen Entwürfe sahen die Umwandlung der Junkerstraße und benachbarter Grundstücke in eine öffentliche Grünanlage vor.

Davon wurden die Erweiterungsabsichten des Axel Springer Verlages für den Neubau eines Druckerei- und Verlagsgebäudes auf dem Grundstück Kochstraße 30 berührt. Ein entsprechender Vorbescheid war 1981 erteilt worden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplans 1985 änderten sich die Planungsziele jedoch seit 1994 grundlegend, in dem auf dem Grundstück das vorgenannte Vorhaben aufgegeben und stattdessen im Zusammenhang mit den beiden nördlich und nordwestlich angrenzenden Blöcken ein urbanes Stadtquartier mit hoher Bebauungsdichte konzipiert wurde.

Zusammenfassend wird der Bebauungsplan zur Neuordnung des Gebiets unter Integration eines Blockparks in den innerstädtischen Zusammenhang erforderlich.

I. 2. Realnutzung

Das gesamte Gelände zwischen Kochstraße, Lindenstraße, ehemaliger Junkerstraße und Markgrafenstraße wurde seit Mitte der 60er Jahre als Parkplatz vom gegenüberliegenden Springer Verlag genutzt. Der Platz mit den beiden Zufahrten von Norden und Osten wurde durch Hecken und einzelne Bäume eingefasst.

An der Kochstraße werden zur Zeit Bürogebäude nach den Festlegungen des Bebauungsplanentwurfs errichtet.

Der siebengeschossigen Neubau auf dem Eckgrundstück Markgrafenstraße 15 schließt an den Bestand an und wird von der Zeitungsbranche genutzt.

Auf dem Eckgrundstück Lindenstraße 73 - 71 wurde Anfang der 80er eine Tankstelle abgebrochen. An ihrer Stelle ist seitdem eine Spontanvegetation entstanden.

Die ehemalige Junkerstraße wird als Parkplatz von den Anliegern genutzt. Auch der asphaltierte Bolzplatz in der Mitte wird zum Abstellen von PKW's in Anspruch genommen.

Der außerhalb des Geltungsbereiches direkt angrenzende Parkplatz des Grundstücks Lindenstraße 76-77 wird über die ehemalige Junkerstraße erschlossen.

I. 3. Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt, bezogen auf die 1990 wieder zusammengefügte Gesamtstadt Berlin, zwischen den beiden Funktionskernen der Innenstadt am Kurfürstendamm und dem Alexanderplatz. Die Achse der Friedrichstraße liegt 2 Blöcke entfernt.

Historisch liegt das Plangebiet im Süden der 1688 gegründeten Friedrichstadt, die bis 1734 nach dem Bebauungsplan Nerings auf einem quereckwinkligen Straßenraster errichtet wurde, das bis heute den Stadtgrundriss bestimmt und für die vorliegende Planung maßgebenden Wert besitzt.

Die Friedrichstadt wurde nach außen durch den „Bogen“ begrenzt, der im Verlauf der Mauer- und Junkerstraße erkennbar ist. Nach Südosten begrenzte der Weg von Berlin nach Tempelhof - heute Lindenstraße - die Stadterweiterung, so dass das Plangebiet die historische Grenze des Weichbildes Berlins vor circa 300 Jahren einnimmt.

Heute wird das Ortsbild durch die umliegenden städtebaulichen Dominanten bestimmt:

Der Axel Springer Verlag nimmt mit seinem 1962-65 errichteten und 1995 erweiterten 20-geschossigen Hochhaus den nördlichen Block ein. Der westliche Block wird durch das 18-geschossige Hochhaus der Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau mit der 1999 fertiggestellten 22-geschossigen Hochhausscheibe geprägt. Das 1967 an der Ecke Lindenstraße / Junkerstraße entstandene 15-geschossige Ullsteinhaus wirkt aus südlicher Richtung.

Ein Gegengewicht zu den Solitären bildet die 5-geschossige Blockbebauung für 315 Wohnungen an der östlichen Lindenstraße, die Mitte der achtziger Jahre im Verlauf des IBA-Projektes „Wohnanlage Ritterstraße Nord“ erstellt wurde.

Im Nahbereich wurde der Raum dagegen stärker durch die landschaftlichen Elemente wie Hecken und eine Baumgruppe am Rande des Parkplatzes sowie die beiderseitigen Straßenbäume auf der Lindenstraße bestimmt.

Im Ergebnis befindet sich das Plangebiet in einer weitläufigen, heterogen strukturierten Stadtlandschaft, deren stadthistorische Wurzeln noch erkennbar sind.

I. 4. Rechtliche Ausgangslage, Baugenehmigungen

Öffentlich-rechtlich ist der Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 19. September 1995 für die Verkehrsanlagen im zentralen Bereich zu nennen, da er für die landeseigenen Flächen im Plangebiet die Neuanlage einer Parkanlage bestimmt. Sie dient als Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Neubau verschiedener Tunnel für die Eisenbahn, die U-Bahn und die Bundesstraße 97 insbesondere durch den Tiergarten verursacht wurden.

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP 98) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans und den westlich anschließenden Bereich als gemischte Baufläche, Typ M2, dar.

Nördlich des Plangebiets ist gemischte Baufläche, Typ M1, dargestellt, östlich und südlich ist Wohnbaufläche, Typ W1, (GFZ über 1,5) dargestellt.

Der Bebauungsplan - hier der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, Seite 742) - setzt für die Baugebiete nördlich und südlich der Junkerstraße Kerngebiet (MK) mit der Baustufe V/3; GRZ 0,3; GFZ 1,5 fest. Die örtlichen Verkehrsflächen sind durch Straßen- und Baufluchtlinien festgelegt.

1999 wurde auf dieser Grundlage das Bauvorhaben Markgrafenstraße 15 unter Einbezug des Nachbargrundstücks Markgrafenstraße 14 städtebaulich genehmigt.

Privatrechtlich wurde 1998 eine Bodenordnung durchgeführt, in deren Verlauf das Land Berlin und der Axel Springer Verlag nach Maßgabe des Bebauungsplanentwurfs ihre Grundstücksteile flächengleich tauschten.

Damit befinden sich nunmehr die ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen in öffentlicher Hand und die Flächen der beiden Baugebiete und die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte in privater Hand.

Mit der Bodenordnung entstand nördlich der geplanten Parkanlage ein mit dem geplanten Mischgebiet deckungsgleiches Baugrundstück.

Für einen 1. Bauabschnitt wurden im Sommer 2001 für die Bürogebäude Markgrafenstraße 19 / Kochstraße 27 – 31 / Lindenstraße 66 Baugenehmigungen auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 33 Baugesetzbuch erteilt.

Im folgenden 2. Bauabschnitt wurden im Jahr 2002 die Wohn- und Bürogebäude Lindenstraße 66 – 75b sowie Markgrafenstraße 16 – 19 auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch zugelassen.

II. Planinhalt

II. 1. Planerische Vorgeschichte

Im Zuge des Wiederaufbaus der durch den Krieg nahezu völlig zerstörten Bebauung wurde das Plangebiet in der 1. Planungsphase von der übergeordneten Verkehrsplanung beherrscht.

Die Orientierung am Generalverkehrsplan führte im Plangebiet zur Aufhebung der Junkerstraße, der Jerusalemer Straße und der Straße An der Jerusalemer Kirche. Die Verbreiterungen der Lindenstraße auf 38,0 m und der Kochstraße auf 44,0 m zu Lasten des Baublocks wurden durch entsprechenden Grunderwerb vorbereitet. Die in diesem Zusammenhang gebildeten Flurstücke gibt die Planunterlage wieder.

Mitte der 70er Jahre wurde in einer 2. Planungsphase die Trennung von West- und Ostberlin städtebaulich akzeptiert. Die Vorhaltung von Kerngebietsflächen für die Gesamtstadt wurde reduziert und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Die Internationale Bauausstellung Berlin GmbH (IBA 1987) wurde eingesetzt, um das neue städtebauliche Leitbild der „Innenstadt als Wohnort“ auch am Beispiel der südlichen Friedrichstadt zu demonstrieren. Der detaillierte Rahmenplan von 1983 drängte die Verkehrsplanung zurück und konzipierte an der Junkerstraße einen neuen Stadtteilpark.

Er sollte als Daseinsvorsorge insbesondere für den östlich und südlich des Plangebiets geplanten Wohnungsneubau dienen.

Unter Einbezug des Konzepts zum Neubau eines Druckzentrums in der nördlichen Plangebietshälfte wurde 1985 der Bebauungsplan VI-150 m aufgestellt.

Mit der Wiedervereinigung der beiden Stadthälften ab 1990 bekamen insbesondere die wieder durchgängige Friedrichstraße und die bislang durch die Mauer blockierte Zimmerstraße einen baulichen Entwicklungsschub.

Aufgrund der neuen zentralörtlichen Lage verlagerte der Axel Springer Verlag den ursprünglich auf dem Parkplatz konzipierten Standort des neuen Druckzentrums in ein Gewerbegebiet am Stadtrand. Dies führte ab 1994 dazu, das Areal gemeinsam mit den beiden nördlich und nordöstlich liegenden Baublöcken des Axel Springer Verlages für eine höherwertige Nutzung zu entwickeln.

Dabei gewannen die Planungsüberlegungen zur Bewahrung bzw. zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und zur Erhöhung der baulichen Dichte eine stärkere Bedeutung. Bezug genommen wurde insbesondere auf das von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1992 veröffentlichte Gutachten „Rekonstruktion der Friedrichstadt“. Die darin enthaltenen Zielsetzungen zur Wiederherstellung bewährter innerstädtischer Strukturen wurden für das Plangebiet maßgebend.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung des zur Disposition stehenden Areals vereinbarten die Senats- und Bezirksverwaltungen 1996 mit dem Axel Springer Verlag als Eigentümer der Flächen ein kooperatives Planungsverfahren. Fünf Planungsbüros erstellten in einem diskursiven Dialog Entwürfe für das aus drei Blöcken bestehende Planungsgebiet.

Der städtebauliche Entwurf des Wettbewerbssiegers führte unter Einbezug öffentlicher Belange zum „koordinierten Städtebaulichen Rahmenplan“ vom April 1997, der zur Grundlage der Änderung des Bebauungsplanverfahrens VI-150m wurde.

Die Planaussagen wurden 1998 auch in das gesamtstädtische „Planwerk Innenstadt Berlin“ aufgenommen.

Als Fazit der Planungsüberlegungen soll die städtebauliche Ordnung zu einem eigenständigen gemischt genutzten Stadtquartier für Wohnen und Arbeiten mit urbaner Dichte führen, in dem auch der geplante Stadteilpark realisiert werden kann.

II. 2. Wesentlicher Planinhalt und seine Abwägung

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich im wesentlichen fest:

- Verkehrs- und Erschließungsflächen
- Mischgebiete
- Kindertagesstätte
- Öffentliche Grünflächen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich getroffen.

II. 2. a. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches entsprechend des Planungserfordernisses für den nördlichen Bereich des Dreiecks aus Markgrafenstraße, Kochstraße und Lindenstraße fest. Außerhalb des Geltungsbereiches verblieb der südliche Bereich des Dreiecks, dessen Bebauung im Verlauf der Internationalen Bauausstellung vervollständigt wurde.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 1985 wurde mit dem Änderungsbeschluss von 1997 der Geltungsbereich um das am südlichen Rand liegende Grundstück Lindenstraße 76-77 reduziert.

Grund war die vorab durchgeführte freiwillige Bodenordnung, in deren Verlauf ein Teilstück der entwidmeten Junkerstraße dem Grundstück zugeschlagen wurde. Damit wurde die Erschließung der hinter dem Gebäude liegenden PKW-Stellplätze gewährleistet und der Verbleib des Grundstücks im Plangebiet entbehrlich.

II. 2. b. Verkehr und Erschließung

Die Straßenzüge - Markgrafen-, Koch- und Lindenstraße - sind als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen.

Verkehrliche Belange sprachen dafür, an den Kreuzungen die Gebäudeecken abzuschrägen, um Sichtdreiecke zu erhalten. Dieser Gesichtspunkt wird hintangestellt, dem rechtwinkligen Blockraster an der Kochstraße wird Vorrang eingeräumt.

Zur **Verbreiterung der Lindenstraße** nach Westen wurde die Straßen- und Baufluchtlinie um circa 10,0 m zurückversetzt. Die entsprechende Grundfläche wurde bereits in der ersten Planungsphase im Zusammenhang mit der Hauptverkehrsstraßenplanung erworben. Die Verbreiterung auf 38,0 m ist nunmehr mit der von der Senatsverkehrsverwaltung 1993 konzipierten und weiterhin verfolgten Straßenbahnplanung begründet, die eine eigene Trasse innerhalb der Verkehrsfläche vorsieht.

Hierzu wurde angeregt, unter Aufgabe der Erweiterung die bestehende Breite von 28,0 m festzuschreiben. Verwiesen wurde auf das „Handbuch zur Gestaltung von Straßen in Berlin“, nach dem es gängige Lösungen unter Integration des Straßenbahnverkehrs in die Fahrbahnen gibt. Gefordert wird die Angleichung der Straßenplanung an die aktuelle Planung der Gertraudenstraße nördlich des Spittelmarktes, in der die Abkehr von der autogerechten Stadt vollzogen wird.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da auch zwischen Kochstraße und Schützenstraße in den Bebauungsplänen VI - 150 s (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) und I - 9 (Bezirk Mitte) ein Querschnitt von 38,0 m vorgesehen ist; zudem ist dieser Querschnitt südlich des Plangebiets bereits realisiert.

Mit dem durchgehenden Profil soll ein einheitlicher Boulevardcharakter mit einem höheren Anteil an Straßenbegleitgrün entstehen, als dies die Beibehaltung des bestehenden Querschnitts von 28,0 m erlauben würde.

Des weiteren wird in die Abwägung eingestellt, dass die Lindenstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit der Verbindungsfunktionsstufe III klassifiziert ist; die Anregung könnte die überbezirklichen Verkehrsplanungen gemäss § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB zur Einordnung einer Straßenbahntrasse beeinträchtigen.

Als Ergebnis wird dem Interesse an einer durchgehenden einheitlichen Allee und somit der Aufrechterhaltung der Planung Vorrang gegenüber den Verringerungsabsichten eingeräumt.

Das Straßenverkehrsnetz wird durch ein blockinternes Erschließungsnetz für Fußgänger ergänzt, das im Baugebiet durch die mit **Gehrechten zu belastende Fläche A** für die Allgemeinheit ausgewiesen wird.

Dies ist durch den im Verhältnis zu den übrigen Blöcken in der Friedrichstadt übergroßen Blockzuschnitt und durch den Wegfall der Junkerstraße erforderlich. Dieses Wegesystem setzt einen städtebaulich ordnenden Rahmen für die Aufteilung der Nutzungen im Blockinneren.

Um die Baugebiete von Anlieger- und ruhendem Verkehr oberirdisch freizuhalten, sieht das Verkehrskonzept vor, Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen.

Das damit den Fußgängern vorbehaltene Wegenetz erschließt sowohl das Mischgebiet wie auch die öffentliche Grünflächen für den fußläufigen Verkehr.

Da der überwiegende Verkehrsbedarf aus dem Baugebiet resultiert, ist es gerechtfertigt, auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu verzichten.

Der Anregung der Deutschen Telekom AG, für die Fläche A ein Leitungsrecht für die Leitungsverwaltungen festzusetzen, wird nicht gefolgt, da die leitungsgebundene

Versorgung der Gebäude direkt von den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen aus als ausreichend bewertet wird.

Erforderlich bleibt dagegen die Festsetzung des ergänzenden Erschließungssystems durch Belastung der nötigen Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit.

Die Lage des Gehrechts am Rande der Parkanlage erhöht ihre Aufenthaltsqualität. Die Bündelung der Verkehrsbeziehungen auf die ausgewiesenen Wege fördert eine wirtschaftliche Herstellung und Nutzung der Bebauung und der Parkanlage.

Der Forderung nach einer verbesserten Erschließung des Parks wurde mit zwei zusätzlich festgesetzten Gehrechten auf der Ost- und der Westseite entsprochen.

Der im Kreuzungsbereich Lindenstraße / Kochstraße befindliche **Freiraum des ehemaligen Jerusalemer Kirchplatzes** und seine Festsetzung als nichtüberbaubare Grundstücksfläche lässt eine an der angrenzenden Gebäudenutzung ausgerichtete Gestaltung zu.

Die Gestaltung der Fläche ist über den städtebaulichen Vertrag geregelt, so dass weitergehende planungsrechtliche Regelungen entbehrlich sind. Diese Gebäudevorflächen stehen vorrangig den Anliegern zur privaten Nutzung zur Verfügung. Die der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Wegeverbindungen spielen nur eine untergeordnete Rolle. Vertragsgemäß ist die Platzanlage privat herzustellen und vom Vorhabenträger auf Dauer zu unterhalten.

Dem Bodendenkmal der Jerusalemer Kirche wird auf fachgesetzlicher Ebene ausreichend Rechnung getragen. So werden die Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche erweitert, ohne öffentliche Belange zu beeinträchtigen. Die ursprünglich im Planentwurf enthaltene mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche wurde daher gestrichen.

Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche B auf dem Baugebiet an der Markgrafenstraße 15 dient der Erschließung der dahinter geplanten Kindertagesstätte. Entsprechend sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Eine Überkragung des Baukörpers wird gemäß Nebenzeichnung 2 der Planzeichnung so zugelassen, dass die Erschließung gewährleistet bleibt.

Im geänderten Entwurf wurden die Rechte auf neu bezeichneten Fläche im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung zur Klarstellung um das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit erweitert.

Der Verlauf des Gehrechts soll durch Aufnahme der früheren Straßen- und Baufluchtlinie den erhaltenswerten Stadtgrundriss berücksichtigen.

Auf die angeregte Festsetzung von Straßenbäumen wird verzichtet, um eine unzweckmäßige Selbstbindung der Verwaltung zu vermeiden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung wurde untersucht. Auf Grundlage des Erläuterungsberichts vom September 1997 - dem sich der Plangeber anschließt -, wird die Versorgung als gesichert angesehen.

Hinsichtlich der **Abwasserbeseitigung** wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von den Berliner Wasserbetrieben geltend gemacht, dass die Entwässerungsanlagen an Kapazitätsgrenzen stoßen und Einschränkungen bei der Abnahme von Regenabflussmengen zu erwarten sind.

Zur Berücksichtigung dieser Belange wurde im städtebaulichen Vertrag die Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Zisternen aufgenommen.

II. 2. c. Mischgebiete

Die beiden nördlich und südlich der ehemaligen Junkerstraße als Mischgebiete gem. § 6 Baunutzungsverordnung ausgewiesenen Baugebiete wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der an dieser Stelle gemischte Baufläche, Typ M2 darstellt.

Unter der Zielsetzung eines gemischt genutzten Stadtquartiers wird ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten gewährleistet.

- Beschränkung einzelner Nutzungsarten

Vergnügungsstätten werden mittels textlicher Festsetzung außerhalb der gewerblich geprägten Teile des Mischgebietes ausgeschlossen. Dadurch werden die für die Wohnnutzung konzipierten Anteile im Mischgebiet von möglichen Störungen freigehalten.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe wurden in den Mischgebieten gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen, um die Freiraumqualität in der Innenstadtlage zu erhöhen.

Tiefgaragen sind mit den Ausweisungen „TGa 2“ zweigeschossig in der Planzeichnung für die Mischgebiete festgesetzt, sie sind entsprechend unterhalb der Geländeoberfläche anzuordnen. Besondere städtebauliche Gründe für diese Festsetzung ergeben sich aus dem Ziel der Rekonstruktion der historischen Stadtgestalt in Verbindung mit den hier künftig zulässigen Nutzungen. Dies führt zu einer Überschreitung der Obergrenzen der baulichen Dichte im Sinne des § 17 (3) BauNVO. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen diese Dichten durch die Anlage qualitativ hochwertiger Freiflächen kompensiert werden. Oberirdische Stellplatzanlagen würden zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Grün- und Freiraumqualitäten führen und gleichzeitig nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auslösen.

Durch diese Festsetzung wird gemäß § 12 (4) Satz 3 die Freihaltung anderweitiger Räume und Flächen im Baugebiet vom ruhenden Individualverkehr gewährleistet, da mit der getroffenen Tiefgaragenfestsetzung Stellplätze und Garagen nur in den festgesetzten Geschossen zulässig sind. Die ursprünglich für diesen Zweck vorgesehene textliche Festsetzung ist deshalb entbehrlich.

- Dachflächenbegrünung

Die Begrünung von mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen wird mittels textlicher Festsetzung bestimmt. Bei Ausnutzung der durch die Baukörperausweisung bestimmten überbaubaren Flächen von circa 9.000 m² werden damit circa 4.500 m² Dachfläche begrünt.

Diese mikroklimatisch wirksame Maßnahme dient vorrangig dem Ausgleich des hohen baulichen Nutzungsmaßes, aber auch den umweltschützenden Belangen in der Abwägung. Die Einschränkung hinsichtlich der Solaranlagen wird zur Klarstellung der textlichen Festsetzung gestrichen.

Die Bauhöhen als Begrenzung des Nutzungsmaßes können gemäß textlicher Festsetzung für technische Aufbauten überschritten werden. Sie werden zugelassen, wenn sie die sichtbare Silhouette der Gebäude oder das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

II. 2. c. aa Mischgebiet nördlich der ehemaligen Junkerstraße

Die beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans favorisierte Kerngebietsausweisung wurde wegen der zwischenzeitlichen Flächennutzungsplanänderung aufgegeben und in ein Mischgebiet umgewandelt. Damit wird die gewünschte Gleichrangigkeit von Wohnen und Arbeiten planungsrechtlich umgesetzt.

Das Mischgebiet mit der Bezeichnung MI an der Kreuzung der Kochstraße mit der Lindenstraße liegt hinsichtlich des Flächennutzungsplans sowohl in der Nähe einer gemischten Baufläche M2 im Norden als auch der Wohnbaufläche W2 im Osten.

Die Verkehrsimmissionen auf das MI - Gebiet sind vertretbar; bei dem erst längerfristig absehbaren Ausbau der Lindenstraße wird sich der einzuhaltende Immissionsschutz maßgebend an den planerisch eröffneten Nutzungen orientieren.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hatte im Beteiligungsverfahren angeregt, die Wohnnutzungen auf Grund der hohen Lärmvorbelastung der umliegenden Straßen mit Grundrissbindungen zu versehen. Darauf wird verzichtet, da mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ausreichend Möglichkeiten im Baugenehmigungsverfahren bestehen, den Belangen des Schallschutzes Rechnung zu tragen.

Das Mischgebiet wurde in die Gebiete mit den Bezeichnungen MI, MI 1 und MI 2 untergliedert, um den angrenzenden Nutzungen gerecht zu werden. Dabei wird die Gleichrangigkeit von Wohnen und Arbeiten für das gesamte Mischgebiet gewahrt.

Die Grenzen der Gliederung in Teilgebiete verschiedener Nutzung wurden rechtwinklig zum Verlauf der Baugrenzen gezogen. Damit wird die Grundrissgestaltung von Gebäuden unterschiedlicher Nutzung vereinfacht.

- Ausschluss von Wohngebäuden

Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 werden gemäß textlicher Festsetzung Wohngebäude ausgeschlossen.

Damit wird ein einheitlicher Charakter der Kochstraße als Geschäftsstraße unterstützt und der beabsichtigten Rekonstruktion der Friedrichstadt Rechnung getragen.

Die Ausnutzungsstufe im FNP 94 zwischen den Darstellungen M 2 nördlich und M 1 südlich der Kochstraße wird verringert und die Zulässigkeit von Nutzungen an das nördlich der Kochstraße ausgewiesene Kerngebiet angenähert.

Auch die Schadstoff- und Lärmemissionen von der 22,0 mbreiten, viel befahrenen Kochstraße begründen den Ausschluss störungsempfindlicher Wohngebäude entlang der Kochstraße.

- Ausschluss von Geschäfts- und Bürogebäuden

Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 werden gemäß textlicher Festsetzung Geschäfts- und Bürogebäude ausgeschlossen.

Damit wird der Wohnnutzung insbesondere an der Kante zur öffentlichen Parkanlage Vorrang eingeräumt und eine besonders hohe Qualität des Wohnens am Park geschaffen.

Das Gebiet wurde entsprechend der Änderung des Deckblatts zum Bebauungsplanentwurf verkleinert, um auch entlang der Lindenstraße eine Abwechslung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Damit wird die historische Funktion der Lindenstraße hervorgehoben und zwei beantragte Geschäfts- und Bürogebäude werden städtebaulich zulässig.

- Pflanzbindungen

Im Blockinnenraum wird ein 4,0 m, beziehungsweise 5,5 m breiter Streifen als nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit der **Bezeichnung D** mit Bindungen zum Anpflanzen festgesetzt.

Dabei soll der Eindruck einer parkbegleitenden Promenade mit Alleecharakter entstehen, wie er im Grün- und Freiflächenplan des koordinierten städtebaulichen Rahmenplans vom September 1997 dargestellt wurde. Auf der Fläche D rahmen die im Freiflächenplan verzeichneten Bäume einerseits die öffentliche Parkanlage ein und markieren gleichzeitig die Grenzen der privaten Grundstücksfläche. Neben dieser raumgestaltenden Funktion ist die Pflanzbindung gemäß § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung eine kompensatorische Maßnahme innerhalb des hoch verdichteten Mischgebiets. Sie dient auch der Wahrung umweltschützender Belangen gemäß § 1a BauGB.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Natur- und Grünflächenamt angeregt, auch Pflanzbindungen zwischen den Häusern und den Fußwegen aufzunehmen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Flächen mit der **Bezeichnung C** in der Weise zu bepflanzen sind, dass der Eindruck einer promadenbegleitenden Vorgartenzone entsteht. Der Eindruck dieser Vorgartenzone wurde im vorgenannten Grün- und Freiflächenplan dargelegt, sodass Unsicherheiten bei der Interpretation der Festsetzung vermieden werden. Mit der Festsetzung wird ein einheitliches Erscheinungsbild planungsrechtlich gesichert. Der Begriff des Vorgartens betont den öffentlichen einsehbaren Charakter der Flächen und fördert repräsentative Eingangssituationen für die Häuser am Park. Mit der Promenade ist die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche A gemeint.

- Baugrenzen

Die gemäß § 16 Baunutzungsverordnung stets anzugebende Grundfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Mit den eng gezogenen Baugrenzen und dem Verzicht auf die Angabe maximaler Geschossflächen werden in Verbindung mit den Beschränkungen der Bauhöhe und der Zahl der Vollgeschosse die zulässigen Baukörper ausgewiesen. Damit liegen ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 14 der Bauordnung Berlin vor.

Durch die räumlich bestimmten Festsetzungen wird das Grundgerüst der städtebaulichen Ordnung bestimmt. Es wurde aus dem zwischen Bezirk, Senat und dem Eigentümer koordinierten städtebaulichen Rahmenplan abgeleitet.

Dabei wird eine Bebauungsstruktur vorgegeben, die sich an der besonderen Figur einer Baufläche zwischen fünf historischen Straßen orientiert:

Die Zahl fünf entstand vor 300 Jahren, als an der Junkerstraße die Stadterweiterung mit ihrem rechtwinklig geplanten Straßenraster auf das funktionale Wegesystem außerhalb der damaligen Stadtbefestigung stieß.

Orientierungspunkt war bereits die ehemals in Höhe der Lindenstraße 34 gelegene aus dem 15. Jahrhundert stammende Kapelle am Platz der späteren Jerusalemer Kirche.

Die damit einhergehende besondere Bebauungsstruktur entlang von fünf Baufluchten, die an zwei Stellen mit stumpfem Winkel aufeinanderstoßen, soll neu interpretiert wieder entstehen und zur unverwechselbaren Identität des Ortes beitragen.

Im Plangebiet wird mit den Baugrenzen die historische Raum- und Verkehrsstruktur auf Grundlage der vorangegangenen Beschreibung der historischen sowie städtebaulichen Entwicklung und Bedeutung kritisch rekonstruiert.

Entsprechend verlaufen die festgesetzten Baugrenzen auf den bereits 1688 querrechtwinklig abgesteckten Straßen und Baufluchten der Markgrafenstraße, der Kochstraße und der ehemaligen Jerusalemer Straße.

Gegenüber dem früheren Verlauf der Lindenstraße und der Junkerstraße, deren Wege bereits vor der Stadterweiterung bestanden, wurden die Raumkanten zurückgenommen.

Damit wird zum einen die östlich verlaufenden Bauflucht der Ritterstraße und zum anderen die Bauflucht im südlichen Abschnitt der Lindenstraße weitergeführt.

Die geschlossene Blockrandbebauung gibt den umgebenden Straßenräumen in Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß eine neue städtebauliche Fassung.

Nach innen wird die überbaubare Fläche durch eine zweite Baugrenze beschränkt.

Durch die damit maximal zulässige Gebäudetiefe von 13,5 m sollen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Gleichzeitig wird das Minimum der Hofgrößen bestimmt, um den Freiraum nutzen zu können.

An der Kochstraße und an der städtebaulich exponierten Ecke Koch- und Lindenstraße besteht zwischen den Baugrenzen eine Raumtiefe von 18,5 m, um ein entsprechend der Lage als Geschäftsstraße großes Nutzungsspektrum zu ermöglichen.

- Bauhöhen

Die als maximal festgesetzten Bauhöhen begrenzen das Nutzungsmaß und dienen in ihrer konkreten Ausformung der Ortsbildgestaltung.

Die stadträumliche Struktur wird durch vier rechteckige turmartige Überhöhungen mit Bauhöhen bis zu 30,0 m über dem Straßenniveau akzentuiert, sie nehmen jeweils ein weiteres Geschoss auf und rahmen die öffentliche Parkanlage ein.

Die Traufhöhe beträgt circa 22,0 m über dem Straßenniveau und hält damit die straßenbezogenen Abstandflächen ein.

Oberhalb davon muss um mindestens einen Meter zurückgestaffelt werden. Diese Staffelung führt eine insbesondere an der Friedrichstraße und der Zimmerstraße bei Neubauprojekten ablesbare Bautypologie der kritischen Rekonstruktion fort, die nach 1990 unter maßgeblicher Beteiligung der öffentlichen Hand eingeführt wurde.

Die Neubauten werden inklusive Staffelgeschoss auf eine absolute Gebäudehöhe von circa 26,0 m begrenzt.

Ausgenommen davon sind die vier Eckbetonungen mit bis zu 30,0 m über dem Straßenniveau von 35 m ü. NN.

Die ortsbildprägenden maximalen Bauhöhen sollen in ihrer überwiegenden Gleichförmigkeit ein Gegengewicht zum bisherigen heterogenen Ortsbild setzen. Sie vermitteln durch die Zulässigkeit einer in der Regel achtgeschossigen Bebauung zwischen der niedrigeren fünfgeschossigen Blockrandbebauung östlich der Lindenstraße und den umgebenden Hochhäusern mit 18 - 22 Geschossen.

- Zahl der Vollgeschosse

Während die absoluten Höhenbegrenzungen der Einpassung der Kubaturen in das Ortsbild und seiner Gestaltung dienen, folgt die Ausweisung von Vollgeschosszahlen der Funktionalität der mehrgeschossigen Bauten.

So wird für die Kubatur am Kreuzungsbereich Markgrafenstraße / Kochstraße im Blockinneren ein Vollgeschoss zulässig, um eine durchgängige Erdgeschossnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung eines großzügigen verbindenden Durchgangs von der Kochstraße zum dahinter liegenden öffentlichen Park bringt den Park in das Bewusstsein der Straßenbenutzer und lädt zu seiner Nutzung ein. Die Festsetzung des I. und II. Geschosses als Luftgeschoss dient der Orientierung des freizuhaltenden Raumes an der Geschossigkeit des umgebenden Gebäudes.

Auch die zur Belichtung notwendige Abtreppe der innenliegenden Gebäudeflügel der Höfe an der Lindenstraße ist über die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt, um Terrassenbauten zu fördern und die architektonische Umsetzung zu vereinfachen.

- Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Baunutzungsverordnung

Das durch die Bauhöhen in Verbindung mit den Baugrenzen bestimmte Nutzungsmaß lässt eine Geschossflächenzahl von circa 3,7 zu.

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl im Mischgebiet von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird entsprechend überschritten. Diese Überschreitung ist durch folgende Gründe erforderlich:

Ortsbildgestaltung

Die Harmonisierung zwischen den verschiedenen Architekturelementen in der Umgebung des Plangebiets war der Leitgedanke für die städtebauliche Entwurfslösung und die darauf aufbauenden Festsetzungen.

Der Umfang der Nutzungsmaßüberschreitung war notwendig, um ausgewogen zwischen der östlich des Plangebiets vorhandenen 5-geschossigen Blockrandbebauung und den angrenzenden dominierenden Hochhäusern auf den anderen Seiten des Plangebiets zu vermitteln.

Auf die Wirkung der angrenzenden 18-22geschossigen Hochhausscheiben musste durch die Festsetzungen besonders reagiert werden.

So wird die Wahrnehmung der Hochhäuser durch die neuen Baumassen auf die wieder hergestellten Sichtachsen begrenzt. Die neue Raumtypologie aus Straßen- und

Platzräumen ergibt in Verbindung mit den eingefassten Hochhäusern das gewünschte mit städtebaulichen Mitteln gestaltete Ortsbild.

An der Kochstraße wird ein symmetrisches Straßenraumprofil zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite erzielt.

Der mit den Festsetzungen gesicherte Gebäudetyp mit 22,0 m Traufkantenhöhe und anschließender Staffelung flankiert gleichzeitig die öffentliche Grünanlage und verleiht ihr einen städtischen Charakter.

Die zweiseitige Ausrichtung einer gleichmäßig hohen Bebauung zu den Straßen und zum Park gewinnt im Zusammenhang die erforderliche Ausstrahlung, um sich gegenüber den Hochhäusern zu behaupten.

Als besondere städtebauliche Idee sind die vier in das Baugebiet hinein komponierten Ecküberhöhungen zu nennen, die die Grünfläche baulich-räumlichen einfassen und zum Erfordernis der Nutzungsmaßüberschreitung beitragen.

Diese anspruchsvolle städtebauliche Aufgabe in einem überwiegend bebauten Gebiet erfordert die Nutzungsmaßüberschreitung (§ 17 (3) BauNVO).

Hofbildende Raumstruktur

Konkret knüpft die städtebauliche Lösung an den östlich der Lindenstraße entwickelten Typus des Wohnhofes in innerstädtischer Lage an. Die klassische Form des Berliner Mietshauses mit seinem privaten Innenhof wurde zur Gestaltung des Blockinnenraums wieder aufgenommen.

Städtebauliche Zielsetzung war hier die Schaffung einer Raumstruktur, die öffentliche und private Räume deutlich voneinander trennt und so eine Identifikation und Aneignung durch den jeweiligen Nutzer fördert. Dies erforderte eine kompakte hofbildende Bebauung mit einer Dichte, die anonyme Zwischenräume, wie sie zum Beispiel in der benachbarten Alexandrinenstraße vorherrschen, vermeidet. Insbesondere die nach innen gerichteten Gebäudeflügel im Block an der Lindenstraße sind dieser Idee geschuldet und erfordern das entsprechende Nutzungsmaß.

Rekonstruktion der Friedrichstadt

Die Lage des Mischgebiets innerhalb der 1688 als 5. Residenzstadt gegründeten Friedrichstadt als Teil des heutigen bestehenden Stadtzentrums erfordert die Überschreitung des Nutzungsmaßes. Ihre Südspitze und damit das Weichbild Berlins wurde bis 1734 durch die Junker- und Lindenstraße markiert.

Die Friedrichstadt in dieser historischen Ausdehnung wurde in den letzten 10 Jahren unter Wiedergewinnung einer urbanen Dichte insbesondere in der Friedrichstraße des angrenzenden Bezirks Mitte neu formuliert.

Diese städtebaulichen Projekte zeichnen sich durch ihren komplexen Umfang aus, die oftmals den gesamten historischen Baublock unter Anknüpfung an seine frühere Dichte wieder entstehen ließen. Dabei wurden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die Zielsetzung zur Wiedergewinnung der urbanen friedrichstädtischen Struktur führte auch auf den Straßenblöcken im Verlauf der früheren Grenzanlagen an der Zimmerstraße zum Wiederaufbau zerstörter Stadträume. Dieser Wiederaufbau erstreckt sich im Plangebiet bis auf die frühere Südspitze der Friedrichstadt an der Junkerstraße.

Die nördlich des Plangebiets erfolgte Rekonstruktion der Friedrichstadt erfordert entsprechend auch im Plangebiet die Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes.

Öffentlichen Personennahverkehr

In der Nähe des Baugebiets verläuft unter der Friedrichstraße die Nord-Süd-Durchmesserlinie der U-Bahn mit einem Haltepunkt an der Kreuzung Kochstraße.

Auf der Kochstraße verkehrt eine Buslinie, die das Plangebiet sowohl direkt mit dem Kurfürstendamm als auch mit dem Hermannplatz verbindet; eine weitere Linie verkehrt auf der Lindenstraße.

Dieses Verkehrssystem soll durch eine geplante Straßenbahn auf der deshalb umzubauenden Lindenstraße verstärkt werden, so dass die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen und der geplanten Verkehrseinrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs die Nutzungsmaßüberschreitung erfordert.

Weitere städtebauliche Gründe

Auch um ein zu starkes Dichtegefälle zu der GFZ von 4,5 im Bebauungsplangebiet VI-150 s nördlich des Plangebiets und westlich des Plangebiets von 4,3 (GSW-Hochhaus) zu vermeiden, ist im Mischgebiet die Überschreitung erforderlich.

Darüber hinaus gilt die Kochstraße als auszubauender Standort des ehemaligen Zeitungsviertels von Berlin.

Entsprechend trug das Planungsverfahren den Titel „Axel Springer Multimedia Berlin“. Dafür war im Mischgebiet MI 1 ein deutlich sichtbares Raumpotential für weitere Arbeitsplätze bereitzustellen, das die Nutzungsmaßüberschreitung erfordert.

- Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitung

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgende Maßnahmen innerhalb des Mischgebiets selbst ausgeglichen:

Der Stellplatzbedarf wird durch entsprechende Festsetzungen in Tiefgaragen verortet, die Freiflächen im Baugebiet bleiben davon unbelastet.

Pflanzbindungen sind zur Erzielung von Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität aufgenommen, die zur Sicherung der Qualität bei der ermöglichten Nutzungsdichte beitragen.

Nutzungen, die sich störend auswirken könnten, wie zum Beispiel Tankstellen, werden im Mischgebiet ausgeschlossen. In diesem Sinne ist auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingeschränkt.

Die geplante öffentliche Parkanlage mit Kinderspielflächen leistet ihren Beitrag zur Kompensation des hohen Nutzungsmaßes. Die Anlage wurde nördlich der Junkerstraße in das Mischgebiet hinein gezogen, um mit dieser Verzahnung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse besonders zu fördern.

Diese durch städtebaulichen Vertrag gesicherte Maßnahme trägt auch gemeinsam mit der Festsetzung zur Dachbegrünung dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Als ausgleichender Umstand sind die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1987 in den letzten 20 Jahren kontinuierlich vorgenommenen Investitionen zur Wohnumfeldverbesserung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur zu nennen.

Die Bedürfnisse des Individualverkehrs wurden im Plangebiet durch das zusätzlich festgesetzte Erschließungssystem für Fußgänger im Blockinnenbereich befriedigt. Die Maßnahme der ausgewiesenen Tiefgaragen und die festgesetzten Verkehrsflächen, die unter anderem die Verbreiterung der Lindenstraße sicherstellen, gleichen die Nutzungsmaßüberschreitung aus.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht entgegen.

- Unterschreitung von Abstandflächen gemäß § 6 der Bauordnung Berlin

Die Festsetzungen haben zur Folge, dass sich im Mischgebiet die Abstandflächen von 1 H im Innenraum des zweifach untergliederten Blockes zwischen Kochstraße, Lindenstraße und der öffentlichen Parkanlage überdecken.

Dies ist insoweit vertretbar, als die Wände der Innenhöfe in einem Winkel von 90 Grad zueinander stehen.

Die nahezu vollständige Überdeckung der Abstandflächen der sich gegenüberliegenden Fassaden der Innenhöfe widerspricht den Abstandflächen gemäß § 6 der BauO Bln.

Die sich aus der Überlagerung der Abstandflächen ergebenden Belichtungsverhältnisse wurden anhand eines Abstandflächendiagramms untersucht.

In Abwägung der Belichtungssituation wurde der Bebauungsplanentwurf daraufhin für die 2. öffentliche Auslegung geändert. Die ursprünglich durch textliche Festsetzung vorgesehene mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,50 m entfällt nunmehr, um eine ausreichende Belichtung zu erhalten.

In den drei Innenräumen der **Blockrandbebauung** an der Lindenstraße wird ein Maß von etwas über 0,5 H eingehalten. Dies ist gleichzeitig das Maß, dass bauordnungsrechtlich straßenseitig einzuhalten ist und auch das Maß, das als nachbarschützend gilt.

Eine spätere Parzellierung von Baugrundstücken bleibt daher ohne die Gefahr baurechtswidriger Zustände möglich.

Durch die Abstände der einander gegenüberliegenden Fassaden von mindestens 28,0 m im Blockinneren wird ein Mindestmaß an Privatheit und somit des Wohnfriedens erreicht.

Die Blockrandbebauung wird darüber hinaus von außen besonders gut besonnt und belichtet, da die gegenüberliegenden 1983 fertiggestellten Wohngebäude an der Lindenstraße – zwischen Feilner- und Ritterstraße 38,0 m entfernt sind und nur 5 Geschosse aufweisen. Im Süden liegt nur das einzeln stehende Gebäude Lindenstraße 76 als Punkthochhaus und die Gebäude westlich der angrenzenden Parkanlage sind 59,0 m entfernt.

Bei den vier nach innen abgestuften Flügeln der **Innenbebauung** wird der städtebaulichen Idee der Schaffung von 3 nahezu gleichgroßen Höfen gefolgt, die untereinander verbunden sind. Der durch die Randbebauung abgeschirmte Innenraum wird durch die Besonderheit der eingestellten Terrassenhäuser mit eng konzipierten Durchgängen zu einem unverwechselbaren Ort mit eigener Identität gestaltet.

Die ermöglichten Innenflügel verlaufen in Ost-West-Richtung und können eine Breite von maximal 10,0 m erreichen. Diese an der Untergrenze von üblichen Gebäudetiefen liegende Festsetzung dient auch der ausreichenden Belichtung und der einfachen Querlüftung der Nutzflächen.

Eine weitere Belichtung von der Stirnseiten der Flügel und damit zu einer dritten Himmelsrichtung ist nicht erforderlich. Von der Möglichkeit des Ausschlusses von Fenstern in Aufenthaltsräumen wird daher abgesehen.

Die Öffnungen mit den ab dem 4. Vollgeschoss jeweils um 5,0 m zurückgesetzten Geschossen vergrößern den Lichteinfall und verbessern die Belüftungssituation zwischen den drei Teilhöfen.

Im Baugenehmigungsverfahren wurde sichergestellt, dass nur zweiseitig belichtete Wohnungen zur Ausführung kommen.

Zusammenfassend wird gesehen, dass die mit den Festsetzungen ermöglichten Baukörper zwar die Regelanforderungen an die Tiefe von Abstandflächen von 1 H nicht erfüllen; dafür liegen jedoch ausgleichende Umstände vor und das nachbarschützende Maß von 0,5 H wird jeweils übertroffen.

Im Ergebnis werden sowohl bei der Blockrandbebauung als auch bei den eingestellten Innenflügeln die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

In der Abwägung sind die noch verbleibenden Belichtungsnachteile hinzunehmen, da dem besonderen städtebaulichen Grundgerüst zur Rekonstruktion der Friedrichstadt in Verbindung mit der gewünschten hofbildenden Raumstruktur Vorrang eingeräumt wird. Auf die entsprechenden Ausführungen im Punkt Nutzungsmaßüberschreitung wird verwiesen.

II. 2. c. bb Mischgebiet an der Markgrafenstraße 15

Die Fläche eignet sich wegen der geringen Größe nicht für die Aufnahme von zentralen Einrichtungen.

Die gemäß § 16 BauNVO stets anzugebende Grundfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die ausgewiesenen Baugrenzen und Bauhöhen ermöglichen einen bis 15,0 m breiten und 58,0 m ü. NN hohen Baukörper, der sechs Regelgeschosse zulässt. Das darüber hinaus gehende oberste Geschoss ist durch zusätzliche Baugrenzen zurückgesetzt und dient in Kombination mit der Festsetzung der maximalen absoluten Bauhöhe von 64,5 m ü. NN der Ortsbildgestaltung.

Der ausgewiesene Baukörper knüpft an den südlichen Bestand an und sichert den während des Planverfahrens entstandenen Neubau planungsrechtlich ab.

Durch den Neubau wird die im Sinne der Stadtreparatur gewünschte geschlossene Bauweise in annähernd gleicher Höhe fortgesetzt. Dieses Leitbild hat zur Folge, dass die Abstandfläche von 0,5 H die Straßenmitte der Markgrafenstraße um 2,0 m überschreitet. Der gegenüberliegende Nachbar ist das Land Berlin, das damit nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Markgrafenstraße 15 wurden aus dem koordinierten städtebaulichen Rahmenplan entwickelt. Er sah vor, in den Baukörper die für das Plangebiet erforderliche Kindertagesstätte zu integrieren und den rückwärtigen Raum für ihre Freifläche zu nutzen.

Die Belange des Eigentümers, der eine von der Kindertagesstätte unabhängige Ausnutzung anstrebte und die Funktionalität der Kindertagesstätte sprachen jedoch für eine räumliche Trennung der Nutzungen.

Damit war zwar eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen für einen neuen Baukörper und seine Erschließung verbunden, aber die Vorzüge der Funktionstrennung überwogen so weit, dass die disponible Fläche im rückwärtigen Raum an der Junkerstraße als Standort für eine räumlich separate Kindertagesstätte herangezogen wurde.

Aus dieser Abwägung heraus wird das Grundstück an seiner nördlichen Kante mit einer Fläche zur Sicherung der Erschließung des im Blockinneren liegenden Standorts belastet.

Da der Standort nicht zu Lasten der unmittelbar nördlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage im Verlauf der ehemaligen Junkerstraße gehen sollte, wurde die benötigte Fläche zu Lasten der Freifläche des Mischgebiets in Gemeinbedarfsfläche umgewandelt.

- Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO

Aus den Festsetzungen ergibt sich eine Geschossflächenzahl von circa 3,4. Somit wird das im Mischgebiet zulässige Nutzungsmaß der Geschossflächenzahl von 1,2 entsprechend überschritten.

Die städtebaulichen Gründe sind im wesentlichen deckungsgleich mit den Gründen für die Nutzungsmaßüberschreitung im vorgenannten Mischgebiet nördlich der Junkerstraße. Darüber hinaus war die vorhandene Blockrandbebauung weiterzuführen und die Kindertagesstätte räumlich zu trennen.

Als ausgleichender Umstand ist zusätzlich die gute Belichtung des Baukörpers aus westlicher und auch östlicher Richtung zu nennen. Die Lage an der verkehrlich untergeordneten Markgrafenstraße begünstigt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

II. 2. d. Kindertagesstätte

Der 770 m² große Teil des privaten Grundstücks Markgrafenstraße 15 ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen. Der Standort liegt an zentraler Stelle des Blocks und hebt den öffentlichen Charakter des Blockinneren hervor. Zudem ist er vor den umliegenden Straßen besonders geschützt.

Die Nordkante des Baukörpers verläuft im Sinne der Rekonstruktion des Raumprofils der ehemaligen Junkerstraße an der alten Straßen- und Baufluchtlinie.

Seine Fassade bildet einen Blickpunkt von der Kochstraße her und fasst die öffentliche Parkanlage im Süden ein.

Diese Vorzüge rechtfertigen es in der Abwägung, den Richtwert von 10 m² Nettofreifläche pro Kind zu unterschreiten. Als Kompensation wird hier die benachbarte Parkanlage mit Kinderspielplätzen sowie der unmittelbar anschließende Bolzplatz herangezogen.

Den Anregungen zur Vergrößerung der Freiflächen seitens der Fachverwaltungen wird insofern gefolgt, als dass im städtebaulichen Vertrag der Eigentümer der Markgrafenstraße 15 eine nutzbare Freifläche von 200 m² des Mischgebiets zur Verfügung stellt.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Kindertagesstätte mit der festgesetzten GFZ von 1,2 und der Zahl von 3 Vollgeschossen wurde so festgesetzt, dass der Bedarf aus dem im Plangebiet zu erwartenden Wohnungsbau befriedigt wird.

Eine Ausweisung weiterer Gemeinbedarfsflächen als Folge des Wohnungsneubaus war innerhalb des Plangebiet nicht angemessen.

II. 2. e. Öffentliche Grünfläche

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche umfasst eine Fläche 4.854 m² und befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Sie ist nach der Zweckbestimmung unterschieden in eine öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplätzen und in einen Bolzplatz.

Die Flächengröße beruht zum einen auf der bereits 1980 entwidmeten Junkerstraße und zum anderen auf dem Grunderwerb in der ersten Planungsphase, als der in der Planunterlage erkennbare 22,0 m breite Grundstücksstreifen südlich der Kochstraße für die Zwecke der Verkehrsplanung erworben wurde. Durch planungsbedingten mehrfachen Flächentausch zwischen der Axel Springer AG und dem Land Berlin während der folgenden Entwicklungsphasen entstand die nunmehr vorliegende Form.

Der **Planfeststellungsbeschluss** zu den Verkehrsanlagen im zentralen Bereich vom 19.09.1995 des Eisenbahnbundesamtes bestimmte als „Ersatzmaßnahme E9“ den Bereich der Junkerstraße zur Entsiegelung und Neugestaltung.

Damit wird der Bereich zur überregionalen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere im Bezirk Mitte herangezogen. Die Kosten zur Entsiegelung und Neugestaltung sind daher nicht vom Plangeber zu tragen. Entsiegelt werden sollten 5.860 qm, die Neugestaltung sollte in Form einer Begrünung und Durchwegung erfolgen.

1.000 m² der Fläche wurden zwischenzeitlich in den Bereich des an der Besselstraße geplanten Parks verlagert, so dass nunmehr Deckungsgleichheit mit der vorliegenden Größe der Grünfläche erreicht wurde.

Durch die **öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplätzen** wird der Bedarf für wohnungsnah Grünfläche auch bei der hohen Dichte des umliegend geplanten Mischgebietes hinsichtlich der Richtlinien mehr als erfüllt.

Die ausgewiesene Grünfläche gewährleistet eine bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen Spiel- sowie wohnungsnahen Grünflächen innerhalb des Plangebiets entsprechend den Richtlinien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Es ist vertretbar, die Fläche sowohl als Kompensationsmaßnahme für den Bezirk Mitte als auch als Ausgleich für die Nutzungsmaßüberschreitung im angrenzenden Mischgebiet heranzuziehen. Siedlungsnah Grünflächen werden durch den Großen Tiergarten in circa 2.000 m Entfernung angeboten.

Die Lage des **Bolzplatzes** wurde im Hinblick auf den Bestand weitgehend beibehalten, er zeichnet sich durch die funktionale Anbindung an die Kindertagesstätte aus. Das Umweltamt hat gegen die planungsrechtliche Sicherung des Standorts keine Bedenken geäußert. Die Entfernung zu dem nächstliegenden geplanten Gebäude im Mischgebiet ist mit 24,0 m als ausreichend zu betrachten, da die dazwischen liegende geplante Parkanlage durch entsprechende Pflanzungen eine Pufferfunktion erfüllen kann.

Auch der Abstand zu dem planungsrechtlich im Kerngebiet liegenden Wohngebäude Lindenstraße 76-77, das 1997 zu einem Bürogebäude umgebaut wurde, hat bei dem bisherigen Betrieb des Bolzplatzes zu keinen Nutzungskonflikten geführt. Beschwerden sind dem Fachamt nicht bekannt. Bei Durchführung entsprechender Gestaltungsmaßnahmen zur geringfügigen Verlagerung des Bolzplatzes sind die Richtwerte der Sportanlagenverordnung weiterhin einzuhalten.

II. 2. f. Festsetzungen für das gesamte Plangebiet

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist mittels textlicher Festsetzung nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL oder gleichwertiger bzw. geringer emittierender Energiequellen, wie Fernwärme oder auch Solarenergie zulässig. Hierdurch soll der bestehenden Belastungssituation mit Luftschadstoffen im Vorranggebiet Luftreinhaltung entgegengewirkt werden.

Mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung besteht im Baugenehmigungsverfahren hinreichend Möglichkeit, den Belangen des Schallschutzes Rechnung zu tragen. Eine darüber hinaus gehende planungsrechtliche Bindung der Wohnungsgrundrisse wird deshalb nicht festgesetzt. Die Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung der Firma GRI zur Ermittlung des Verkehrslärms und den Auswirkungen auf die Bebauung vom Mai 1997 macht sich der Plangeber zu eigen. Die Empfehlungen können ausreichend im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

III. 1. Bodensituation

Nach Hinweisen des Umweltamtes ist auf Grund der Abräummassen und Verfüllungen zahlreicher im zweiten Weltkrieg beschädigter Häuser im Plangebiet mit einem Aufschüttungsbereich aus Trümmerschutt von durchschnittlich 3,0 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Mit entsprechenden Erschwerissen ist bei der Anlage von unterirdischen Geschossen zu rechnen.

Im Altlastenverdachtskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150m zwei Verdachtsflächen verzeichnet.

Die Erkundung des Geländes erfolgte im Januar 1996. Im Oktober 1997 sind darüber hinaus 20 Rammkernsondierungen und Analysen vorgenommen worden. Die Untersuchungsergebnisse macht sich der Planungsgeber im folgenden zu eigen.

Auf den ehemaligen Tankstellengrundstücken wurden im Auffüllungsbereich bis zu einer Tiefe von 2,5 m unter Geländeoberkante Bodenverunreinigungen durch Schwermetalle, vor allem Blei festgestellt. Die Kontamination wurde als immobil eingeschätzt; eine Schadstoffmigration in das Grundwasser ist daher unwahrscheinlich.

Der Vorhabenträger hat sich über den städtebaulichen Vertrag verpflichtet, alle erforderlichen Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen und sicherzustellen, dass Bodensanierungsmaßnahmen in dem erforderlichen Umfang bei Durchführung der Baumaßnahmen nach Maßgabe der Regelungen in den jeweiligen Baugenehmigungen durchgeführt werden.

Zusammenfassend stehen die Baugrund- und die hydrologischen Verhältnisse sowie die teilweise vorhandenen Bodenverunreinigungen den Festsetzungen im Plangebiet nicht entgegen. Dies gilt insbesondere für den Standort der Kindertagesstätte und die Umwandlung des Kerngebiets in ein Mischgebiet.

III. 2. Wassersituation

Die Festsetzung der nichtüberbaubaren Flächen im Mischgebiet und die ausgewiesenen Grünfläche führen zu einer weitgehenden Durchlässigkeit des Bodens für Niederschlagswasser.

Darüber hinaus ist im städtebaulichen Vertrag eine Regelung enthalten, die die Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Zisternen zum Gegenstand hat. Das insgesamt zu errichtende Speicher- und Rückhaltevolumen beträgt 100m³, davon 55m³ zur Bewässerung der öffentlichen und privaten Grünflächen, und 45m³ für den Regenrückhalt.

Diese Maßnahmen haben positive Auswirkungen auf das Grundwasser und vermeiden Spitzen bei der Abwasserbeseitigung.

III. 3. Pflanzen- und Tierwelt, Klima

Während bei der Boden- und Wassersituation aufgrund der früheren Parkplatz-, Straßen- und Tankstellennutzung durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist im Hinblick auf die Flora und Fauna sowie das Klima eine differenziertere Darlegung erforderlich.

- Ist-Zustand von Natur und Landschaft sowie zu erwartende Eingriffe

Der Eingriffsbeurteilung im Rahmen der § 1 a Baugesetzbuch liegt eine gutachterliche landschaftspflegerische Stellungnahme vom September 1997 zugrunde, die sich der Planungsgeber im folgenden zu eigen macht.

Im Plangebiet wurden dabei 81 Bäume erfasst. Davon haben 30 Einzelbäume eine Größenordnung erreicht, dass sie von der Baumschutzverordnung gemäß Naturschutzgesetz geschützt sind. Die überwiegende Zahl der Bäume ist jung und ersetzbar.

Der Eingriff in diese gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bestände ist separat nach den Maßstäben des Naturschutzrechts auszugleichen, dies kann im engen Zusammenhang mit den Fällanträgen von der zuständigen Fachbehörde bewältigt werden.

Durch den Verlust des Baumbestandes wird insbesondere die Luftschadstoff- und Staubfilterfunktion sowie die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit herabgesetzt.

Das Plangebiet bietet im derzeitigen Zustand kaum Lebensraum und Rückzugsbereiche für einheimische Tier- und Pflanzenarten. Der Biotopflächenfaktor im Bestand weist den niedrigen Wert von 0,12 auf. Die Spontanvegetation auf dem ehemaligen Standort der Aral-Tankstelle steht in keinem Biotopverbund.

Die gegenüber dem bisherigen Planungsrecht zusätzlichen Baumassen für circa 35.000 m² Geschossfläche werden die mikroklimatische Situation zusätzlich beeinträchtigen. Die

nächtliche Entstehung von Kaltluft wird herabgesetzt. Geringfügige Temperaturerhöhungen sowie Verringerung der Luftfeuchtigkeit sind zu erwarten.

- Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf der Fläche D wird das Entstehen einer parkbegleitenden Promenade mit Alleecharakter gesichert. Insbesondere die damit verbundenen Baumpflanzungen, die im genannten Freiflächenplan dargestellt sind, gleichen den Eingriff auf dem Grundstück aus.

Mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen der durch Baukörperausweisung definierten Flächen (circa 9.000 m²) sind zu begrünen. Damit werden circa 4.500 m² Fläche auf dem Eingriffsgrundstück klimatisch ausgleichend wirksam.

Die festgesetzte öffentliche Parkanlage ist durch den Planfeststellungsbeschluss vom 19.9.1995 als überregionale Ersatzmaßnahme definiert. Ihre ökologisch wirksame Ausstrahlung und der Erholungswert für die Allgemeinheit zählen zu den positiven Auswirkungen des Bebauungsplans.

Die festgesetzten Maßnahmen führen zu einer nachhaltigen Vergrößerung der Vegetationsflächen gegenüber dem Ist-Zustand und kompensieren ausreichend den planungsrechtlich begründeten Eingriff gegenüber den Ausweisungen des Baunutzungsplans.

Der beschriebene Eingriff in den Naturhaushalt, insbesondere durch die Baumverluste und die Nutzungsintensivierung, wird auf dem Eingriffsgrundstück und durch die Grünanlage kompensiert. Den umweltschützenden Belangen gemäß § 1a Baugesetzbuch wurde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch besonderes Gewicht beigemessen.

Als weitere positive Auswirkung des Bebauungsplans wird der bisherige Eindruck einer ungeordneten Großstadtlandschaft zu einer Stadtstruktur gewandelt, die von einer klar ablesbaren Abfolge von Straßen-, Platz- und Grünräumen geprägt wird.

Über die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Maßnahmen hinaus werden die nichtüberbaubaren Flächen, die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen gärtnerisch anzulegen sind, den Anteil der für den Naturhaushalt wirksamen Flächen im Mischgebiet spürbar erhöhen.

III. 4. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Der Vorhabenträger hat sich über den städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Herstellung der im Geltungsbereich zu errichtenden Kindertagesstätte in vollem Umfang von 70 Plätzen sicherzustellen, und sich angemessen an der Finanzierung für schulische Einrichtungen als Wohnfolgeeinrichtungen zu beteiligen.

Die Herstellung der Grünfläche wird gemäß städtebaulichen Vertrag vom Vorhabenträger übernommen sowie teilweise über die Ersatzmaßnahme E9 des Eisenbahnbundesamtes finanziert. Haushaltsmäßige Auswirkungen sind insofern nicht zu erwarten.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen können sich aus dem Betrieb der Kindertagesstätte ergeben, sofern der Bezirk die Trägerschaft für die Einrichtung übernimmt.

IV. Verfahren

- Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 17. September 1985 die Aufstellung des Bebauungsplans VI-150 m beschlossen. Der Beschluss wurde am 13. Dezember 1985 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2436 bekannt gemacht.

Der Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150m einzuschränken, wurde am 12. August 1997 vom Bezirksamt gefasst und am 9. Januar 1998 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 110 bekannt gemacht.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 1. Dezember 1997 bis einschließlich 6. Januar 1998 statt. Am 3. Dezember 1997 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Planänderungen ergaben sich daraus nicht.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 10. Februar 1998 bis einschließlich 20. März 1998 an der Planung beteiligt. Die erforderlichen Änderungen wurden in den Plan aufgenommen.

- Anpassung an geänderte Rechtsvorschriften

Das Bezirksamt hat auf seiner Sitzung am 5. Mai 1998 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch nach den ab dem 1. Januar 1998 geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

- Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 23. November 1998 bis einschließlich 23. Dezember 1998 statt und ist am 13. November 1998 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 4449 bekannt gemacht worden. Aus den Stellungnahmen ergaben sich keine Planänderungen.

- 1. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplanentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf Ihrer Sitzung am 07. Juli 1999 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen.

Nach der Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt.

Die Beanstandungen der Senatsverwaltung wurden durch Planänderungen vom 14. Mai 2001 und die Änderung der Begründung ausgeräumt.

- Beteiligung der von den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange

Am 22. Mai 2001 wurde gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB den von den Änderungen betroffenen Bürgern und gemäß § 4 Abs. 4 in Verbindung mit § 13 Nr. 3 BauGB den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Planänderungen ergaben sich daraus nicht.

- Planreife für das Bauvorhaben Kochstraße 30

Am 27. Juni 2001 stimmte die Bezirksverordnetenversammlung der Anwendung des § 33 BauGB für das Bauvorhaben Kochstraße 30 zu.

- Erneute öffentliche Auslegung

Am 6. August 2001 wurde der Planentwurf im Hinblick auf Bauvorhaben an der Lindenstraße geändert. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 10. September 2001 bis einschließlich 10. Oktober 2001 statt und wurde am 31. August 2001 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3889 bekannt gemacht. Änderungen ergaben sich nicht.

- Planreife für das Bauvorhaben Lindenstraße

Am 26. April 2002 stimmte die Bezirksverordnetenversammlung der Anwendung des § 33 BauGB für das Bauvorhaben Lindenstraße zu.

- Erneuter Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf ihrer Sitzung am 30. April 2003 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen.

Nach der Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung ist der Bebauungsplan erneut durch das Bezirksamt der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).

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).

Berlin, den 15.07.2003

Dr. Meyer
Amtsleiter

