

Der Senat von Berlin

SenStadt - I.D 29 - 6142/VII-133

Telefon: bei Durchwahl 90 25 - 11 76

intern (9 25) - 11 76

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-133
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-133 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Charlottenburg

Vom 19. Dezember 2003

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (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), 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) in der bis zum Inkrafttreten des Verwaltungsreformgesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel XI Abs. 1 des Verwaltungsreformgesetzes, wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-133 vom 20. Dezember 1984, mit Deckblättern vom 23. Oktober 1985, 20. Mai 1986, 10. November 1986 und 20. Januar 1989, für eine Teilfläche der Grünfläche südlich der Spree und ostwärts der Schloßbrücke und für die Grundstücke Charlottenburger Ufer 1 - 5, Lohmeyerstraße 18, Eosanderstraße 14 - 21 E, Otto-Suhr-Allee 142/146 und Luisenplatz 3 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg, wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-13 im Bezirk Charlottenburg vom 23. April 1959 (GVBl. S. 643) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bereich östlich des Luisenplatzes hatte infolge Kriegszerstörungen und durch die Freihaltung von Grundstücken für Planungsvorstellungen aus den 60er Jahren eine gestörte städtebauliche Entwicklung, die der Bedeutung des Platzes mit dem Baudenkmal Schloß Charlottenburg in keiner Weise gerecht wurde.

Durch den Bebauungsplan VII-13, festgesetzt am 23. April 1959, sollte die Straßenführung im Kreuzungsbereich der Kaiser-Friedrich-Straße und der Otto-Suhr-Allee im Interesse einer zügigen Verkehrsführung aufgeweitet und die platzwandbildende Neubebauung in östlicher Richtung verschoben werden.

Zum anderen bestand die Absicht, die Kaiser-Friedrich-Straße unter Einbeziehung der Grundstücke Lohmeyerstraße 18 - 24 A (ehemals 17 - 24 A) über eine nach Osten zu verlegende Schloßbrücke in den Tegeler Weg / Mierendorffstraße zu führen. Am Luisenplatz sollte, eingebettet in öffentliches Grün, die Akademie für Werkkunst und Mode untergebracht werden. Von dieser Planungsidee versprach man sich eine Verbesserung der räumlichen Situation am Schloss, insbesondere für den Schinkel-Pavillon. Hierfür nahm man in Kauf, die in diesem Bereich zum Teil vorhandenen, recht gut erhaltenen Wohngebäude bei der Realisierung abbrechen zu müssen. Dieses Nutzungskonzept fand seinen Niederschlag im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Jul 1965.

Wegen des erheblichen Eingriffs in die vorhandene Bausubstanz, der Schwierigkeiten des Grunderwerbs und der damit verbundenen hohen Kosten kamen diese planerischen Vorstellungen nicht zur Ausführung.

Im Oktober 1982 wurde vom Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz ein städtebaulicher Wettbewerb für eine Bebauung des Bereichs zwischen Luisenplatz, Schloßbrücke, Charlottenburger Ufer, Lohmeyerstraße und Otto-Suhr-Allee ausgeschrieben. Es wurden 10 Architektengruppen zur Teilnahme am Wettbewerbsverfahren aufgefordert.

Als Ergebnis des Wettbewerbs wurde auf den Grundstücken Eosanderstraße 19 A - 20 B (ehemals Luisenplatz 1 - 2) eine dreigeschossige Randbebauung vorgesehen, die die östliche Begrenzung des großzügigen Freiraums vor dem Charlottenburger Schloss entsprechend den alten Fluchten im rechten Winkel zu den historischen Bauten wieder aufnimmt. Der Maßstab dieses Gebäudes bezieht sich auf den in enger Nachbarschaft stehenden Knobelsdorff-Flügel des Schlosses und den Schinkel-Pavillon.

Die weitere Bebauung des Areals ergänzt die durch Altbauten vorgegebene Blockrandstruktur und schafft verkehrsberuhigte Innenblockbereiche und Grünflächen. Vorhandene Brandwände werden durch Neubauten abgedeckt oder reduziert, gleichzeitig entsteht entsprechend der Zuordnung der Gebäude ein stadtteilbezogener innerer, abgeschirmter Platz.

Die Straßenfläche der Eosanderstraße wird teilweise aufgehoben, die fußläufige Wegführung und der Durchblick zum Schloss Charlottenburg bleiben durch die Öffnung des Gebäudes Eosanderstraße 19 A - 20 B erhalten.

Um diese städtebaulichen Leitvorstellungen realisieren zu können, wurde neben der Änderung des Flächennutzungsplans von Berlin auch die Änderung des festgesetzten Bebauungsplans VII-13 durch den Bebauungsplan VII-133 erforderlich.

Da der Neuordnungsbereich Luisenplatz Schwerpunkt für die 750-Jahr-Feier Berlins war, wurde den Bauvorhaben im Rahmen der Planreife (§ 33 Bundesbaugesetz) für die Grundstücke Eosanderstraße 19 A - 20 B (ehemals Luisenplatz 1 - 2), Eosanderstraße 18 und 21, Otto-Suhr-Allee 144 am 6. Dezember 1985, für die Grundstücke Charlottenburger Ufer 2 - 5, Lohmeyerstraße 18 (ehemals 17 - 18) am 4. Februar 1986 durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zugestimmt. Dem folgte am 6. Juli 1987 die Planreifeerklärung für ein unterirdisches Garagengeschoss auf den Grundstücken Eosanderstraße 18 / Luisenplatz 2, heute Eosanderstraße 18-19.

Schon am 23. Juli 1985 hatte der Senator für Bau- und Wohnungswesen für das Bauvorhaben Eosanderstraße 14 die Zustimmung gemäß § 31 Abs. 2 BBauG für die Erteilung einer Befreiung gegeben.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster für den Bezirk Charlottenburg ist das Grundstück Luisenplatz 3 unter der Nummer 4172 als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Die in § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch geregelte Kennzeichnungspflicht für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erstreckt sich auf Fälle, bei denen die Bodenbelastung für den Ausschluss von Vorhaben bzw. für Anordnungen, Auflagen oder sonstige Maßnahmen auf der Vollzugsebene von Bedeutung ist.

Da es sich bei den im Kataster erfassten Flächen größtenteils um eine branchenbezogene Grobschätzung des Gefährdungspotentials auf der Grundlage ausgewerteter Wirtschaftsakten seit 1945 handelt (hier Unfall mit Schadstoffen), ist damit nicht nachgewiesen, ob tatsächlich Bodenkontaminationen vorhanden sind.

Eine Warnung durch Kennzeichnung ist nur dann angemessen, wenn hinreichend konkrete Angaben über die Verunreinigung vorliegen, die eine Aussage zur Erheblichkeit gestatten. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt, und es kann auch nicht damit gerechnet werden, dass weitere Erkenntnisse, die eine Beurteilung der etwaigen Gefährlichkeiten ermöglichen, in absehbarer Zeit gewonnen werden, da die in Betracht kommende Fläche überwiegend bebaut ist.

Da keine greifbaren Anhaltspunkte für eine gesundheitliche Gefährdung der im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen gegeben sind und insbesondere keine Aussagen zur Beschaffenheit oder Menge der vermuteten Bodenverunreinigungen getroffen werden können und auch nicht erwartet werden kann, dass sich allgemein Gefahren für die Sicherheit ergeben, wird an der Festsetzung der Nutzungsart "allgemeines Wohngebiet", die auch dem geltenden Planungsrecht entspricht, festgehalten und auf eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplan VII-13 weist dort, wo er durch den Bebauungsplan VII-133 geändert wird, allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen (Einzelfestsetzung und flächenmäßige Ausweisung) für bis zu 6-geschossige Baukörper, private Frei- und Grünfläche und Straßenland aus.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die Teilflächen des Bebauungsplans VII-133, die nicht vom Geltungsbereich

des Bebauungsplans VII-13 erfasst sind, als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 aus. Ein Streifen entlang der Spree liegt im Nichtbauggebiet, das gemäß § 173 Abs. 3 BBauG nicht in das 1960 geschaffene neue Planungsrecht übergeleitet worden ist, weil die damalige Regelung keiner der im Sinne des § 9 BBauG möglichen Bebauungsplanfestsetzungen entsprach.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan Berlin, FNP 98, vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 21. März 2002 (ABl. S. 1260) - ist der Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche W 1 mit einer Geschossflächenzahl über 1,5 dargestellt. Der Flächennutzungsplan enthält darüber hinaus den Straßenzug Kaiser-Friedrich-Straße/Luisenplatz/Schloßbrücke sowie die Otto-Suhr-Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen und einen Streifen entlang der Spree als Grünfläche.

Die Ausweisung von Grünfläche - öffentliche Parkanlage - im Bereich des Grundstücks Eosanderstraße 20 C weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Die Abweichung von der Darstellung Wohnbaufläche W 1 ist eine Folge der Konkretisierung der Planung unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und Verhältnisse und auch im Hinblick auf die geringe Flächengröße (1 296 m²). Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 i.V.m. Pkt. 1.3 RL-FNP vom 23. Januar 2001 (Amtsblatt für Berlin S. 1261 ff) können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans andere Flächen, und damit auch Grünflächen kleiner als drei Hektar, entwickelt werden, wenn u.a. Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Dies ist hier deshalb der Fall, weil mit den Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Obergrenzen des hier aufgrund der Überleitungsregelung des § 25c BauNVO einschlägigen § 17 Abs. 1 BauNVO '77 überschritten werden und durch die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage als besonderer städtebaulicher Grund (Ausgleich) diese Überschreitung rechtfertigt (s. a. zu III. nach Pkt. 6).

I. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin fasste am 13. März 1984 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1984 S. 579 bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 19. März bis 19. April 1984 statt.

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

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

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 15. Februar 1985 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6. Juli 1979 in der Zeit vom 25. Februar bis einschließlich 27. März 1985 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 21. Juni 1985 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Bei der Ausarbeitung der Entwürfe der baulichen Anlagen im einzelnen ergaben sich Änderungen von Baugrenzen sowie Abgrenzungen verschiedener mit unterschiedlichen Rechten zu belastender Flächen sowie Nutzungsmaßanpassungen.

Die Änderungen fanden in den Deckblättern zum Bebauungsplan vom 23. Oktober 1985, 20. Mai 1986 und 10. November 1986 ihren Niederschlag.

Gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes (in der Fassung vom 18. Februar 1986) konnten für die in Rede stehenden Änderungen eingeschränkte Beteiligungen durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Bedenken und Anregungen zu den Änderungen des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Eine weitere Änderung ergab sich, nachdem das Oberverwaltungsgericht Berlin in seinem Urteil vom 27. November 1987 im Falle eines anderen Bebauungsplans entschieden hatte, dass eine Planergänzungsbestimmung, die Ausnahmen von der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke regelt und weder die Art der Gebäudeteile bezeichnet, die ausnahmsweise die festgesetzte Bebauungstiefe überschreiten dürfen, noch deren Umfang bestimmt, wegen Unbestimmtheit nichtig ist. Die Unbestimmtheit traf auch für die im vorliegenden Bebauungsplan gelegenen Grundstücke Eosanderstraße 14 - 17, für die der Plan eine flächenmäßige Ausweisung im Rahmen der Geschossflächenzahl 2,0 und eine Bebauungstiefenregelung durch die Planergänzungsbestimmung 6 vorsah. Die notwendige Änderung der Planergänzungsbestimmung fand im Deckblatt vom 20. Januar 1989 ihren Niederschlag.

Hierzu konnte eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht:

Von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen bzw. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - Abt. II - und der heutigen Senatsverwaltung von Stadtentwicklung - Abt. I - wurden mit Datum vom 9. Juni 1987, 6. März 1991 und 18. Juli 2003 auf dem Deckblatt vom 20. Januar 1989 redaktionelle Korrekturen vorgenommen, die neben Klarstellung auch der Anpassung an die aktuelle Gesetzeslage geschuldet ist. Auswirkungen auf die Festsetzungen, den Abwägungsvorgang und sonstige verfahrensrelevante Bestandteile des Bebauungsplans VII-133 ergaben sich hieraus nicht.

Vor der Festsetzung des Bebauungsplans VII-133 sah dieser in seiner vormaligen Planergänzungsbestimmung Nr. 12 eine Regelung zum Lärmschutz vor. Der Schutz vor Verkehrslärm wird mit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung gewährleistet. Die vorliegenden Verkehrslärmbelastungen werden durch die Be-

stimmungen der DIN 4109 und der Berliner Lärmkarte bewältigt. Die Planergänzungsbestimmung Nr. 12 war deshalb nicht mehr erforderlich und konnte im Wege der redaktionellen Berichtigung gestrichen werden.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgt auf der Grundlage des Artikels XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

Die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-133 wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches 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. S. 2850/2852), nach der Vorschrift dieses Gesetzes durchgeführt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen folgendes fest:

1. Die Grundstücke Charlottenburger Ufer 1 - 5, Lohmeyerstraße 18 (ehemals 17 - 18), Eosanderstraße 18 - 18 C, 19 - 20 (teilweise), 21 A - 21 E, Otto-Suhr-Allee 142/146 und Luisenplatz 1 - 4 als allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen für drei-, fünf- und sechsgeschossige Baukörper durch Baugrenzen und Angabe der höchstzulässigen Zahlen der Vollgeschosse im Rahmen der Geschossflächenzahl 2,3. Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen zugleich die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 BauNVO 77;
2. die Grundstücke Eosanderstraße 14 - 17 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Bebauungstiefenregelung bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise für eine bauliche Nutzung im Rahmen von 6 zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 2,0;
3. eine überwiegend unter der baulichen Anlage auf den Grundstücken Charlottenburger Ufer 1 - 5, Lohmeyerstraße 18 (ehemals 17 - 18) befindliche eingeschossige Gemeinschaftsgarage;

4. eine eingeschossige Gemeinschaftstiefgarage auf den Grundstücken Eosanderstraße 18 - 18 C/ Eosanderstraße 19 - 19A
5. Grünfläche - Parkanlage - für eine nördlich des Charlottenburger Ufers an der Spree gelegene Fläche und für einen aus Teilen der Grundstücke Eosanderstraße 19 - 21 und Otto-Suhr-Allee 146 neugebildeten Stadtplatz im Inneren des Areals;
6. Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien für Teilflächen der Lohmeyerstraße, der Otto-Suhr-Allee, des Luisenplatzes und für einen Abschnitt des Charlottenburger Ufers und der Eosanderstraße.

Die bauliche Ausnutzung der allgemeinen Wohngebiete erreicht eine GFZ von bis zu 2,3. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO 77 zulässigen GFZ-Obergrenzen für Baukörper mit 3, 5, 6 und mehr Vollgeschossen werden damit erheblich überschritten. Die in der gleichen Vorschrift für allgemeine Wohngebiete auf 0,4 fixierte GRZ-Obergrenze wird dagegen nur in geringem Umfang überschritten. Die städtebauliche Zielsetzung, nach der aus gestalterischen Gründen an einer Blockrandbebauung in etwa gleicher Höhe festgehalten wird, rechtfertigt vom Stadtbild sowie vom Wohnwert her, um deren Erhaltung es im wesentlichen geht, für die in einem überwiegend bebauten Gebiet gelegenen Baublöcke die genannten Überschreitungen der Nutzungsmaßobergrenzen im dargelegten Umfang.

Das höhere Maß der baulichen Nutzung ist mithin nach § 17 Abs. 10 Nr. 1 BauNVO 77 aus besonderen städtebaulichen Gründen (Neuzeitlicher Wiederaufbau in Anlehnung an das historische Stadtbild durch Raumfassung des Freiraums östlich des Charlottenburger Schlosses) gerechtfertigt.

Durch die weitgehende Schließung der Blockränder und die Abriegelung der Eosanderstraße ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Überschreitung wird durch den Umstand ausgeglichen, dass das Gelände in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Grünfläche des Schloßparks liegt und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Außerdem wird durch die Festsetzung von zwei Parkanlagen (an der Spree und im Bereich des Grundstücks

Eosanderstraße 20) und Pflanzbindungen in den Blockinnenräumen ein qualitativer Ausgleich geschaffen.

Ferner wird dem gewichtigen stadtentwicklungspolitischen Ziel, der Schaffung von Wohnraum, Rechnung getragen. Der Erläuterungsbericht im Flächennutzungsplan führt dazu aus, dass Potentiale für zusätzlichen Wohnungsbau vorrangig im Rahmen der "Innenentwicklung" durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung und Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau), insbesondere im Einzugsbereich der Schnellbahn, erschlossen werden sollen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Nutzungsmaßfestsetzung nicht entgegen.

Mit Planergänzungsbestimmungen wurden u. a. folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind in der Randbebauung am Luisenplatz und auf dem Grundstück Otto-Suhr-Allee 144 im ersten Vollgeschoss nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 genannten Nutzungen zulässig. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur in Höhe des ersten Vollgeschosses zulässig. Bewegliche, blinkende und an- und abschwellige Leuchtwerbung sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Diese Regelungen sollen verhindern, dass der Aufenthalts- und Erlebniswert in diesem Bereich beeinträchtigt wird. Ausgehend von der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Quartiers um das Charlottenburger Schloss, das im besonderen Maße Schaufensterfunktion für Berlin hat und dadurch das Image dieser Stadt in hohem Maße prägt, ist der Ausschluss der anderen Nutzungen gerechtfertigt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

- b) Eine Überdachung der Fläche A B C D A kann zugelassen werden, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die Neubebauung am Luisenplatz soll durch ihre dreigeschossige Ausführung die Dimensionen des Knobelsdorff-Flügels des Schlosses und des Schinkel-Pavillons sowie der Gardes-du-Corps-Bauten mit anschließendem Pferdestall am Ende der Schloßstraße aufnehmen.

Die Überdachung im Zuge der aufgehobenen Eosanderstraße fügt beide Baukörper zusammen und verstärkt so das Erscheinungsbild der Platzrandbebauung.

- c) Die Außenwände der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet zwischen den Punkten A und B, C und D sowie E und F sind ohne Fenster auszuführen.

Der Ausschluß der Fenster ist aufgrund besonderer Gestaltungsanforderungen erfolgt.

- d) Im allgemeinen Wohngebiet können für die Grundstücke Eosanderstraße 14 - 17 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sieben Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Da aus gestalterischen Gründen eine Blockrandbebauung angestrebt wird, erweitert diese Regelung den Planungsspielraum bei einer Lückenschließung zwischen den fünfgeschossigen Altbauten.

- e) Eine Erhöhung der für die Grundstücke Eosanderstraße 14 - 17 zulässigen Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl 2,3 nicht überschritten wird.

Durch die durch die Nutzungsmaßerhöhung begünstigte Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage sollte ursprünglich das Ortsbild durch größere Grünanteile verbessert werden.

Die hier getroffene Regelung übernimmt den Begriff der „notwendigen Garagen“ des § 21 a Abs. 5 BauNVO. Dieser Begriff bedarf der Ausfüllung durch eine landeseigene Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen.

Mit der Neufassung der BauO Bln vom 3. September 1997 besteht in Berlin eine solche Stellplatzverpflichtung nicht mehr. Solange der Landesgesetzgeber keine Stellplatzverpflichtung gesetzlich geregelt hat, entfaltet die getroffene Regelung folglich keine Wirkung.

Erst bei einer möglichen Neuregelung einer Stellplatzverpflichtung käme die hier getroffene Regelung wieder zum Tragen. Solange ist sie funktionslos. Auf die bereits auf Grund einer Planreifeerklärung errichteten Gebäude hat die Änderung des Bauordnungsrechts wegen des bestehenden Bestandsschutzes keine Auswirkungen.

Die abwägungsrelevante Prüfung ergibt, dass auch der Verzicht auf die materielle Wirkung der in Rede stehenden Regelung aus städtebaulichen Gründen nicht zu einer Reduzierung des Maßes der Nutzung führen kann. Soweit im Bebauungsplanbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt werden, sind diese auch durch ihre Größe in der Lage, positiv auf das Ortsbild einzuwirken.

- f) Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die fußläufige Durchquerbarkeit der Grundstücksflächen östlich des Luisenplatzes ist eine der wesentlichen Leitideen des städtebaulichen Entwurfs, deren Sicherung im Bebauungsplan letztlich eine Voraussetzung für die mit dem Bebauungsplan ebenfalls verfolgte weitere bauliche Arrondierung an dieser Stelle darstellt. Vor diesem Hintergrund ist der mit der Gehrechtbelastung verbundene weitgehende Eingriff in die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke gerechtfertigt und erforderlich. Zudem sichert das Gehrecht für Fußgänger wechselseitig die Erreichbarkeit des stadtteilbezogenen internen Platzes und des Luisenplatzes.

- g) Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit einem Fahrrecht zugunsten der Berliner Feuerwehr zu belastende Fläche A B W V I D A darf nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Diese Regelung dient - neben der Freihaltung der Feuerwehrezufahrt - dem Schutz und der Unterhaltung der im ehemaligen Straßenland vorhandenen Leitungen.

- h) Die Flächen K L M N O P R S K und T U V W X Y T sind Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Garagen im Sinne des 9 Abs. 1 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 zugunsten der Grundstücke Charlottenburger Ufer 1 - 5, Lohmeyerstraße 18, Eosanderstraße 14, 18, 19 bis 21 E und Otto-

Suhr-Allee 144, ehemals zugunsten der Grundstücke Charlottenburger Ufer 1-5, Lohmeyerstraße 17 und 18, Eosanderstraße 14, 18, 19 und 21, Otto-Suhr-Allee 144 und 148 sowie Luisenplatz 1, 2 und 4.

Durch diese Regelung werden die Stellplätze für die Neubauten in Gemeinschaftsgaragen gesichert. Dies ist städtebaulich erforderlich, weil dadurch eine bessere Ausnutzung der Anlagen und eine Verringerung der Zahl der Zufahrten erreicht wird. Die Gemeinschaftstiefgarage und die Gemeinschaftsgarage wurden im Rahmen der Planreife bereits errichtet. Auch hier bleibt die Änderung der bauordnungsrechtlichen Begriffsbestimmung, wie unter e) erläutert, ohne Tragweite auf den Bebauungsplan.

- i) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO_x) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Emissionswerte SO_x , bezogen auf Heizöl EL und NO_x , bezogen auf Stadt- bzw. Erdgas.

Im Flächennutzungsplan wird der gesamte Innenstadtbereich als Vorranggebiet für die Luftreinhaltung dargestellt. Die Planergänzungsbestimmung trägt dem Rechnung und leistet einen Beitrag zur Reinhaltung der Luft in diesem stark belasteten Bereich. Vorhandene Heizungsanlagen werden in ihrem Bestandsschutz durch diese Regelung nicht berührt.

- j) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung weitgehender Begrünung der Blockinnenbereiche. Werbeanlagen und Stellplätze sollen die zu begrünenden Bereiche nicht einschränken.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzen unter Aufhebung die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

IV. Umweltbelange / Eingriffe in Natur und Landschaft

Den Belangen von Natur und Landschaft wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen. Der Bebauungsplan sichert zwei Parkanlagen mit insgesamt ca. 5 000 m² Fläche. Dieses bisher als Nichtbaugebiet bzw. allgemeines Wohngebiet und zu einem geringen Teil als private Freifläche ausgewiesene Gelände wurde i. Ü. der Allgemeinheit inzwischen zugänglich gemacht.

Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Ausgangssituation bereitet der Bebauungsplan VII-133 keine vermehrte Inanspruchnahme von überbaubaren und sonstigen versiegelten Flächen vor. Die Flächen hätten nach dem Bebauungsplan VII-13, dem Baunutzungsplan, den fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958, den verbindlichen Fluchtlinienplänen und dem Bebauungsplan VII-A ebenfalls "im vergleichbaren Umfang" bebaut bzw. für Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden können.

Der Bebauungsplan bereitet mithin keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (a. F.) in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern wäre (von der Überleitungsregelung des § 243 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht).

B. Rechtsgrundlage:

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), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 273) in der bis zum Inkrafttreten des Verwaltungsreformgesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungsreformgesetz.

C. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg:

Keine.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

E. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 19. Dezember 2003

Peter Strieder

Senator für Stadtentwicklung