

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 22-6142/VII-238
Telefon: bei Durchwahl 867-69 31
intern (95) 69 31

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-238
im Bezirk Charlottenburg

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-238 im Bezirk Charlottenburg

Vom 17. August 1993

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-238 vom 1. November 1989, mit Deckblatt vom 3. März 1992, für die Grundstücke Fasanenstraße 81 und Kantstraße 155 - 157 im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Das allgemein als "Kantdreieck" bezeichnete Areal umfaßt die Grundstücke Fasanenstraße 81 Ecke Kantstraße 155 und Kantstraße 156 - 157; es handelt sich hier um eine der wenigen Flächen in der westlichen Innenstadt Berlins, deren Bebauung im Krieg zerstört, dann abgeräumt und bis auf eine provisorische Bebauung unbebaut geblieben war. Wegen seiner Lage ist dieser Bereich für die zukünftige städtebauliche Weiterentwicklung des westlichen City-Kerns von herausragender Bedeutung.

Wegen dieser Gewichtigkeit wurde im Jahre 1983 ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb (1. Wettbewerbsstufe) für einen sich zwischen Hardenbergstraße, Joachimstaler Straße, Kurfürstendamm, Grolmanstraße, Savignyplatz und Carmerstraße erstreckenden Bereich durchgeführt.

Er sah als Vorgaben vor

- eine Fußgängerverbindung entlang der Trasse der Stadtbahn,
- die Nutzung von Flächen gegenüber dem Theater des Westens durch die Öffentlichkeit,
- eine Öffnung von Bögen unter dem Viadukt der Stadtbahn und Nutzung durch die Öffentlichkeit,
- die Durchgängigkeit vom Kantdreieck bis hin zu Joachimstaler Straße und Kurfürstendamm über das Victoria-Areal und damit eine Aufwertung des gesamten Gebietes.

Das Kantdreieck selbst wurde als städtebaulicher Mittelpunkt des Wettbewerbs angesehen.

Im Jahre 1985 fand als 2. Wettbewerbsstufe ein engerer Architektenwettbewerb statt, der in Weiterentwicklung der vorgelegten Ideen eine platzartige Aufweitung des Geländes gegenüber dem Theater des Westens bis hin zur Stadtbahntrasse vorsah, um dort durch eine Neubebauung - zusammen mit dem in der Flucht der Kantstraße gelegenen Theater und mit diesem in Beziehung tretend - ein neues stadtgestalterisches Ensemble zu schaffen.

Aufgrund dieser Vorgaben konnte eine ausreichende und ökonomisch tragfähige Geschoßfläche nur mittels einer konzentrierten, turmartigen Bebauung erreicht werden, da ein 10 m breiter Fußweg entlang der Stadtbahn unverändert städtebaulich und stadtoökonomisch gewünscht war und die bebaubare Fläche zusätzlich einschränkte.

Im September 1985 entschied sich das Preisgericht für den Entwurf von Herrn Professor Kleihues, der ein Hotel in einem 71 m hohen Turmhaus, einen Stadtplatz und eine Fußgängerverbindung entlang der Bahntrasse zwischen Kantstraße und Fasanenstraße zum Inhalt hatte, durch die die später in den Stadtbahnbögen entstehenden Läden erschlossen werden sollen.

Nachdem Hotelbaupläne an anderer Stelle, dem Victoria-Areal, in konkrete Überlegungen einbezogen worden waren, wurde - basierend auf einer Ausschreibung zur Erlangung von Nutzungskonzepten (Investorenwettbewerb) - die geplante Hotelnutzung auf dem Kantdreieck zugunsten einer Büro- und Geschäftshausnutzung aufgegeben und der Turm auf eine Höhe von 36 m über Gelände reduziert.

Die vorgesehene Bebauung ist das Ergebnis eines langen und intensiven Wettbewerbs- und Planungsprozesses. Er beruht auf den städtebaulichen Vorstellungen und Vorgaben des Landes Berlin. Unabhängig vom Wettbewerbsergebnis sind alle abwägungserheblichen Belange - auch die der privaten Grundstückseigentümer - gleichgewichtig in die Abwägung einbezogen worden.

Eine vorzeitige Festlegung auf eine bestimmte Planung hat es nicht gegeben. Zeitweilig wurde selbst die Wiederherstellung der Blockrandbebauung in die Abwägung einbezogen, dann aber im Rahmen der Gestaltungsfreiheit zugunsten des Wettbewerbsergebnisses verworfen.

Zwischen dem nunmehr geplanten Büro- und Geschäftshaus, dem geplanten Stadtplatz und dem Fußgängerbereich entlang der Stadtbahn besteht ein räumlich-gegenständlicher und auch wegen der Nutzung der Stadtbahnbögen ein unteilbarer funktioneller Zusammenhang.

Diese zwar unterschiedlichen jedoch städtebaulich miteinander verflochtenen Nutzungen sind Gegenstand der planerischen Gesamtkonzeption. Eine aus dem Zusammenhang herausgelöste Betrachtung nur des Grundstücks Kantstraße 155 Ecke Fasanenstraße 81 bot sich daher nicht an.

Aus den mehrstufigen Wettbewerben hat sich das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept als das für diesen Bereich schlüssige herausgebildet. Eine Herausnahme oder Veränderung einzelner Komponenten würde die Gesamtidee zerstören, ein zusammenhängendes Gebiet willkürlich zerschneiden und das Gebot der umfassenden Konfliktbewältigung verletzen.

Im besonderen würde die Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers auf dem geplanten Stadtplatz dem ausgewählten Wettbewerbsentwurf entgegenstehen und seine Gesamtwirkung, die in der beabsichtigten Wechselwirkung, die aus dem Spannungsverhältnis von massierter Bebauung einerseits und daneben angeordneter Freifläche andererseits entsteht, zunichte machen.

Um die attraktiven Verbesserungsmaßnahmen in diesem Gebiet durchführen zu können, müssen die Eigentumsinteressen der privaten Grundstückseigentümer zurückstehen. Eine alternative Wegführung des Fußgängerbereiches ist nicht möglich und die Reduzierung der Grundstücksgrößen - bedingt durch die Anlage des öffentlichen Fußgängerbereiches - läßt eine wirtschaftliche Verwertung der Restflächen der Grundstücke Kantstraße 156 und 157 nicht zu.

Bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange ist auch bedacht worden, daß das Grundstück Kantstraße 156 möglicherweise enteignet werden muß, da die gewichtigen städtebaulich beachtlichen Belange, die Inhalt des Bebauungsplanes sind, gegenüber den privaten Eigentumsinteressen überwiegen. Einer solchen Enteignung dürfte auch die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um die städtebaulichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der durch den Wettbewerb erzielten Vorstellungen für die Bebauung des Areals zu erreichen. Zugleich soll damit die langjährige Zwischennutzung des Geländes durch eine ungeordnete Barackenbebauung, die der städtebaulich angestrebten Situation in keiner Weise gerecht wird, im Rahmen der Stadtreparatur beendet werden. Die Tankstellennutzung auf dem Grundstück Kantstraße 155 Ecke Fasanenstraße 81 ist bereits beendet worden.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit der Realisierung des Wettbewerbsergebnisses aufgrund der Vornutzung des Areals nicht verbunden.

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen die Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen und ihre Höhe durch die Angabe der höchstzulässigen Traufhöhe festsetzen, Bindungen für Bepflanzungen, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einen Fußgängerbereich sichern sowie entgegenstehende Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften aufheben (im einzelnen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter III. - Inhalt des Planes - beschrieben).

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) stellt den überwiegenden Teil des Areals als Bahnfläche, was sich hinsichtlich der Breite dieser Fläche aus der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes ergibt, sowie als Kerngebiet mit der mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl 2,4 und Einzelhandelskonzentration entlang der Kantstraße dar.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als Kerngebiet der Baustufe V/3 aus.

Das Vorhabengrundstück liegt zudem nach dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.

Mit dem Vorhaben konnte bereits begonnen werden, da es gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zulässig war und das Vorliegen der Planreife bestätigt worden ist.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin faßte am 13. Januar 1987 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 1987 S. 185 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 7. April bis 8. Mai 1987 statt.

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

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

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 17. November 1989 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 27. November 1989 bis einschließlich 29. Dezember 1989 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht und wie folgt begründet:

- Durch den Bebauungsplan würden die Grundstücke Kantstraße 156 und 157 nicht mehr selbständig bebaubar sein; das bedeute einen Eingriff in die Interessen der Eigentümer, widerspreche Artikel 14 Grundgesetz und bedeute einen wirtschaftlichen Verlust durch Wertminderung.
- Die Eigentümerin des Grundstücks Kantstraße 156 besteht darauf, ihr Grundstück mit einem eigenen Gebäude zu bebauen, um ihr Geschäft auch in Zukunft auf eigenem Grund und Boden zu betreiben. Etwa 80 Interessenten hätten sich seit Mitte der 70er Jahre um einen Erwerb des Grundstücks vergeblich bemüht.
- Es wurde alternativ vorgeschlagen, unter Einbeziehung des Grundstücks Kantstraße 157 der Eigentümerin des Grundstücks Kantstraße 156 durch Tausch und Bebauungsplanänderung an der Spitze des dreieckförmigen Kerngebietes ein neues Baugrundstück zu verschaffen, das - gegebenenfalls auch abgestuft - mit drei oder auch drei bis fünf Geschossen voll überbaut werden kann. Eine solche Bebauung könne architektonisch attraktiv gestaltet zu einem Kontrapunkt für die Bebauung auf dem Grundstück Kantstraße 155 werden und mit diesem im Untergeschoß verbunden sein, ja sogar einen zweiten Eingang in die Untergeschoßzone aufnehmen. Dabei wäre es zweckmäßig, den bis zu 5geschossigen Trakt des Baukörpers auf dem Nachbargrundstück etwas zu verkürzen, damit der Durchgang von den Bahnbögen zum Stadtplatz frei bleibt.

Gegebenenfalls sollte der Fußgängerbereich zugunsten des Baulandes auf 6 m Breite reduziert werden. Zum Ausgleich könnte der auf dem Nachbargrundstück vorgesehene Baukörper um ein bis drei Geschosse erhöht werden.

Die Verwaltung habe es versäumt, die Eigentümerin nach ihren eigenen Verwertungsabsichten zu fragen und sie über die auf dem "Kantdreieck" geplante Bebauung zu informieren. Auf jeden Fall sei der Eigentümerin eine Enteignung ihres Grundstücks zugunsten eines mit der Eigentümerin nicht abgestimmten Projektes, das

Ergebnis eines Wettbewerbs des Landes Berlin sei, nicht zumutbar und auch rechtlich unzulässig. Mithin müßte die Gemeinde bei unveränderter Festsetzung des Bebauungsplanes damit rechnen, daß das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Kantstraße 156 dem geplanten Stadtplatz noch lange zur "Zierde" gereichen werde. Dies könne nicht im Interesse Berlins liegen.

- Der städtebauliche Entwurf sei, so wie er im Bebauungsplan seinen Niederschlag gefunden habe, abzulehnen. Es wurde angeregt, lediglich ein Turmgebäude, jedoch mit doppelter Höhe zu errichten, anstelle der zu begrünenden Fläche an der Fasanenstraße sei eine dichtere Bebauung vorzusehen, der Stadtplatz an der Kantstraße sollte entfallen, der Fußgängerbereich sei in der Breite einzuschränken und solle lediglich auf dem Grundstück Kantstraße 155 vorgesehen werden.
- Das Planerfordernis wird in Frage gestellt, da besser eine Blockrandbebauung mit Wohnnutzung entstehen sollte.
- Schank- und Speisewirtschaften sollten auch im dritten Vollgeschoß zugelassen werden.
- Die Planung würde dem Abwägungsgebot widersprechen.
- Der Bebauungsplan sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.
- Die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Nutzungsmaße würden überschritten werden.
- Der Fußgängerbereich solle auch für Fahrradnutzung freigegeben werden und es solle hier ein bewachter Abstellplatz für Fahrräder angelegt werden.

Die Bedenken und Anregungen konnten keine Berücksichtigung finden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich seit Jahren in einem städtebaulich ungeordneten und unbefriedigenden Zustand. Um dem abzuhelpen und die Stadtstruktur in diesem innerstädtischen Bereich entscheidend zu verbessern, war eine städtebauliche Neuordnung erforderlich. Hierzu wurde ein mehrstufiger Wettbewerb - wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit näher dargelegt - ausgelobt. Um dessen Ergebnis, das im Senatsbeschuß vom 7. September 1988 seine Bestätigung gefunden hat, realisieren zu können, war die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf des Architektenwettbewerbs orientiert sich an vier städtebaulich vorgegebenen Merkmalen und erhält dadurch seine bestimmte und erwünschte Gestalt, die ihn unverwechselbar in das vorhandene Stadtbild einbindet.

1. Ein turmartiger Baukörper mit quadratischem Grundriß mit einer Höhe von 36 m über Geländehöhe (11 Vollgeschosse) an der bisherigen Baufluchtlinie der Kantstraße nimmt die Achse des nördlich gelegenen Delphi-Kinos auf.
2. Ein rückwärtiger bis zu 18 m hoher Anbau über Geländehöhe (fünf Vollgeschosse) folgt der Kurve des Gleiskörpers der S- und Fernbahn.
3. Ein Grünstreifen entlang der Fasanenstraße zieht sich als ergänzendes Teilstück eines Freiflächenstreifens hin, der nördlich der Kantstraße von der Börse bis zum ehemaligen Weinhaus bereits vorgegeben ist.
4. Gegenüber dem Theater des Westens öffnet sich ein öffentlicher Platz. Er wertet den Fußgängerbereich auf, der entlang der Bahntrasse der Erschließung der hier vorwiegend unter den Bahnbögen vorgesehenen Läden dienen soll.

Der Bebauungsplan entspricht im wesentlichen diesen Zielen. Die Bürger sind entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes beziehungsweise des Baugesetzbuchs am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beteiligt worden.

Nach Abwägung der unterschiedlichen privaten Interessen und der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander mußte den aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Vorstellungen, so wie sie im Bebauungsplan ihren Niederschlag gefunden haben, der Vorrang eingeräumt werden.

Für diesen für Berlin repräsentativen innerstädtischen Bereich konnte nur eine qualitativ hochwertige Bebauung, die Handels- und Dienstleistungsangebote sowie zentrale kulturelle Einrichtungen aufzunehmen in der Lage ist, ausgewählt werden. Die Einbeziehung der Grundstücke Kantstraße 156 und 157 in die Gesamtkonzeption war erforderlich, um eine kleinteilige Zerstückelung des Areals zu vermeiden. Die nach dem Bebauungsplan als Bauland verbleibenden Restflächen dieser beiden ohnehin sehr kleinen Grundstücke sind eigenständig nicht, auf jeden Fall nicht in einer mit den städtebaulichen Zielen zu vereinbarenden Weise zu bebauen. Der Bebauungsplan entzieht daher diesen Grundstücken im Interesse einer stadtgestalterisch vertretbaren Neuordnung des in Rede stehenden Areals die oberirdische Bebaubarkeit, beläßt ihnen aber eine unterirdische bauliche Nutzungsmöglichkeit.

Im einzelnen ist darüber hinaus zu den Bedenken und Anregungen zu bemerken:

- Das Grundstück Kantstraße 157 konnte von der Bauträgerin des Vorhabens auf dem Grundstück Kantstraße 155 erworben werden. Die vom Voreigentümer vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind damit gegenstandslos geworden und wurden von der neuen Eigentümerin

zurückgezogen. Die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes des Bebauungsplanes hängt mithin allein noch vom Erwerb des Grundstücks Kantstraße 156 ab.

- Der Eigentümerin des Grundstück Kantstraße 156 ist ein Erwerb ihres Grundstücks durch die Bauträgerin angeboten worden. Er ist jedoch nicht zustande gekommen.
- Die von der Eigentümerin gewünschte selbständige Bebaubarkeit ihres Grundstücks oder auch eines Tauschgrundstücks etwa an gleicher Stelle konnte wegen der Bedeutung des Areals im Stadtgefüge im Interesse der Verwirklichung der genannten städtebaulichen Zielsetzungen nicht in Frage kommen.

Der Wunsch der Eigentümerin, ihre derzeitige Ladennutzung auf ihrem Grundstück oder auf einem Tauschgrundstück in unmittelbarer Nähe ihres Grundstücks, auf jeden Fall aber auf eigenem Grund und Boden fortzuführen, ist verständlich. Dennoch muß im vorliegenden Fall der angestrebten Neuordnung schon aus städtebaulich - gestalterischen Gründen der Vorrang eingeräumt werden. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf ist gerade wegen seiner guten Einbindung in das städtebauliche Umfeld prämiert worden. Der Auffassung der Eigentümerin, die von ihr beabsichtigte drei- bis fünfgeschossige Bebauung auf der Ostseite des Areals könnte ein erwünschter Kontrapunkt zur weiter westlich vorgesehenen Bebauung sein, wird nicht beigetreten. Die geringe Größe des "Kantdreiecks" rechtfertigt die Konzentration der Baumasse an nur einer Stelle, und zwar dort, wo sinnvolle Bezüge zur Nachbarbebauung entstehen und wo die Dreieckfläche hierfür eine ausreichende Tiefe hat. Im übrigen erforderte die Ausweisung einer zusätzlichen zu 100 % drei- bis fünfgeschossig zu überbauende Fläche im östlichen Bereich zumindest das Kürzen des geplanten drei- bis fünfgeschossigen Anbaus auf dem Grundstück Kantstraße 155 und zum Ausgleich der verlorengelassenen Baumasse gegebenenfalls höhere

Traufhöhenfestsetzungen, was - bezogen auf das Kantdreieck insgesamt - zu einer weiteren hier unerwünschten baulichen Verdichtung führen würde.

Schließlich würde hierdurch auch der geplante Stadtplatz eingeschränkt, der im Zusammenhang mit dem Fußgängerbereich ein wesentliches Planungsziel ist.

Würde der Anregung, den Fußgängerbereich zugunsten eines solchen isoliert zu bebauenden Grundstücks auf 6,0 m Breite einzuschränken, gefolgt werden, verlöre der Entwurf seine ihn auszeichnende Qualität vollends und die Gesamtanlage - insbesondere auch wegen der Einschränkung der Fußgängerzonen - ihre städtebauliche Attraktivität. Hinzu käme, daß auf einem Tauschgrundstück in der vorgeschlagenen Art kein Freiflächennachweis erbracht werden könnte und die drei- bis fünfgeschossige Bebauung nur einen ungenügenden Abstand zu den Bahnbögen einhielte. Die geplante geschäftliche Nutzung dieser Bahnbögen und die geplante Baukörperausweisung im westlichen Bereich des Bebauungsplanes rechtfertigt im übrigen die Fußgängerbereichsbreite von 10 m. Eine Beschränkung des Fußgängerbereichs auf das Grundstück Fasanenstraße 81 Ecke Kantstraße 155 wäre nicht sinnvoll. Die Nachteile, die eine Änderung des Bebauungsplanes in Sinne der Gegenvorstellungen für die Neuordnung dieses Stadtraumes brächte, konnten daher auch unter Würdigung des besonderen Schutzes, den das Eigentum durch das Grundgesetz erfährt, nicht hingenommen werden. Insofern müssen die Interessen der Eigentümerin gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulich geordneten Fortentwicklung des Stadtgebietes zurücktreten.

- Entscheidungen über die Anwendung beziehungsweise die für die Zulässigkeit der Enteignung geltenden Grundsätze des § 85 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (Enteignung zu Gunsten des Landes Berlin) und gegebenenfalls auch des § 179 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (Abbruchgebot) sind im Bebauungsplanverfahren nicht zu treffen (hier sind nur die städtebaulichen Abwägungsgebote des § 1 Abs. 5

und Abs. 6 BauGB maßgebend). Sie bleiben ebenso wie die Beantwortung entschädigungsrechtlicher Fragen der Planungsdurchführung vorbehalten.

- Eine ausschließliche Blockrandbebauung trüge der besonderen Situation des Areals nicht hinreichend Rechnung und hätte allein schon wegen der zum Bahngelände einzuhaltenden Abstandflächen völlig unzureichende Innenhofflächen zur Folge.
- Der Wunsch, auch im dritten Vollgeschoß Schank- und Speisewirtschaften einzurichten, wurde zurückgezogen.
- Ein doppelt so hohes, das heißt 22geschossiges Hochhaus ließe sich an dieser Stelle nicht harmonisch in den Stadtraum einordnen.
- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (Abl. 1988 S. 917) stellt den überwiegenden Teil des Areals als Bahnfläche, was sich hinsichtlich der Breite dieser Fläche aus der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes ergibt, sowie als Kerngebiet mit der mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl 2,4 und Einzelhandelskonzentration entlang der Kantstraße dar.
- Die nach § 17 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 höchstzulässigen Nutzungsmaße für Kerngebiete werden - bezogen auf das vom Geltungsbereich erfaßte Kerngebiet überschritten und erreichen unter Anrechnung der Fläche der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche, in der Läden - also Aufenthaltsräume - geplant sind, die GFZ 3,54. Die Überschreitung des vorgegebenen höchstzulässigen Nutzungsmaßes ist dadurch gerechtfertigt, daß diese Baumasse stadträumlich nicht in Erscheinung tritt, andererseits jedoch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, an der Kantstraße den Einzelhandel zu konzentrieren, entgegenkommt.

Die oberhalb der Geländeoberfläche entstandene Bebauung würde allein für sich berechnet das Nutzungsmaß von GFZ 2,54 erreichen und kann daher als geringfügige Überschreitung der nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 vorgegebenen höchstzulässigen Nutzungsmaße bewertet werden.

Wegen der besonderen innerstädtischen Lage des Grundstücks ist diese Überschreitung nach § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, und zwar insbesondere auch wegen der städtebaulichen Zielsetzung, diesen Bereich - auch für Fußgänger - aufzuwerten. Für diesen Zweck war unter anderem entlang der Bahntrasse für die unter den Bahnbögen vorgesehenen Geschäfte ein Fußgängerbereich als Erschließungsfläche festzusetzen und damit aus dem Bauland herauszunehmen.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen an der Fasanenstraße und die Bildung eines der Öffentlichkeit zugänglichen Platzes gegenüber dem Theater des Westens ausgeglichen, auch wenn eine Teilfläche des zu begrünenden Bereichs für ein Wasserbecken Verwendung findet.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die hervorragende Lage zu allen öffentlichen Verkehrsmitteln befriedigt.

Der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen die Regelungen der Planergänzungsbestimmungen Nr. 1 und 2. Gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 1 sind Wohnungen erst oberhalb des vierten Vollgeschosses allgemein zulässig. Für eine verbindliche Festschreibung eines bestimmten Anteils von Wohnnutzung ergab sich an dieser verkehrsreichen Stelle keine städtebauliche Rechtfertigung.

Mit der Festsetzung der dem städtebaulichen Zielsetzungen gerecht werdenden intensiven baulichen Nutzung der Grundstücke in City-Lage wird im übrigen auch dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen.

- Die Öffnung des Fußgängerbereichs auch für Fahrradnutzung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt; sie kann gegebenenfalls dem straßenrechtlichen Widmungsverfahren vorbehalten bleiben, zumal ein städtebauliches Erfordernis zu einer planungsrechtlichen Sicherung eines "Radfahrerrechtes" nicht zu erkennen ist.

Die Anlegung bewachter Abstellplätze für Fahrräder ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes. Mit der Aussonderung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Abstellen von Fahrrädern würde im übrigen die städtebaulich erwünschte Großzügigkeit der Bewegungsfläche für Fußgänger in nicht zu vertretender Weise eingeengt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 18. Oktober 1990 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Um eine Bebauung unterhalb des Stadtplatzes zu ermöglichen, mußte ein Deckblatt aufgestellt werden. Neben der Regelung der Zulässigkeit baulicher Anlagen in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche wurden durch Buchstaben näher bezeichnete Flächen ausgewiesen, die

- a) in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche die Anlage eines zweiten Rettungsweges und Feuerwehruzuganges und

- b) die Sicherung von Gehrechten zugunsten der Besucher und Benutzer sowie von Leitungsrechten zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Kantstraße 156 und 157 auf den Grundstücken Kantstraße 156 und 155 und damit einen Zugang vom Fußgängerbereich zu unterirdischen baulichen Anlagen auf den Grundstücken Kantstraße 156 - 157 ermöglichen.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 3. März 1992 ihren Niederschlag.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

Bedenken und Anregungen zu den Änderungen des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von der Bauträgerin des Vorhabens, die Regelungen für Geh- und Leitungsrechte - wie zuvor unter b) beschrieben - für unnötig hielt und eine Gewährleistung der Sicherheit durch den Feuerwehruzugang und den zweiten Rettungsweg für ausreichend ansieht.

Die Bedenken und Anregungen konnten keine Berücksichtigung finden.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wird die Bebaubarkeit der Grundstücke im Kerngebiet in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Grundflächen baulicher Anlagen geregelt. Das erfordert eine gesicherte Erschließung aller betroffenen Grundstücke. Daher kann auf die durch textliche Bestimmungen geregelten Geh- und Leitungsrechte nicht verzichtet werden.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt fest

1. das Bauland als Kerngebiet und durch Baugrenzen einen Baukörper teils mit höchstens 70,0 m, teils mit höchstens 52,0 m und teils mit höchstens 44,0 m Traufhöhe,
2. einen 10,0 m breiten Geländestreifen zwischen dem Kerngebiet und der Bahntrasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -,
3. die vor dem Kerngebiet gelegenen Teilflächen der Kantstraße und der Fasanenstraße als Straßenverkehrsfläche.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden u. a. folgende Regelungen getroffen:

1. Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen oberhalb des 4. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

Mit dieser Regelung werden Wohnungen im Interesse der Belegung von Kerngebieten zwar zugelassen, aus den unter II. - Verfahren - erwähnten Gründen aber nicht zwingend vorgeschrieben.

2. Zum Schutz der Innenräume, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge Verkehrslärm sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen dahingehend zu treffen, daß die Außenbauteile mit einem bewerteten resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w, res.}$ gem. DIN 4109) von mindestens 40 dB ausgeführt werden.

Die Festsetzung findet ihre Rechtfertigung in der Lage des Kerngebietes zu der stark befahrenen Kantstraße unweit der Bahntrasse.

3. Die mit Buchstaben näher bezeichnete Fläche, die sich im Kerngebiet gegenüber dem Theater des Westens befindet, ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Diese Regelung dient der platzartigen Aufweitung des im Süden angrenzenden Fußgängerbereiches.

4. Die nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks mit Bindungen für Bepflanzungen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig.
5. Innerhalb der überbaubaren Fläche mit Ausnahme des im Bebauungsplan näher bezeichneten Hochhausteils sind Flachdächer zu begrünen.

Mit dieser Vorschrift soll das Erscheinungsbild von Flachdächern in dem Bereich, der von dem Hochhaus trakt einsehbar ist, verbessert werden. Der Bebauungsplan enthält aber keine Regelung, die Flachdächer zwingend vorschreibt.

6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im 1. und 2. Vollgeschoß und in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht für Spielhallen und die sexuelle Zurschaustellung von Personen (zum Beispiel Sex- und Live-Shows); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

Mit dieser Regelung soll die allgemein zulässige Nutzung von Schank- und Speisewirtschaften dahingehend eingeschränkt werden, daß sie zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und Nutzungsvielfalt nur in den für eine derartige Nutzung primär in Betracht kommenden Ebenen ausnahmsweise zulässig ist.

Weiterhin werden Spielhallen und ähnliche städtebaulich störende Unternehmen gänzlich ausgeschlossen, um die Qualität und Nutzungsvielfalt des vom Bebauungsplan erfaßten Areals zu erhalten.

7. Die gesamte durch Buchstaben umschriebene Fläche des Kerngebietes ist auch außerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Grundflächen baulicher Anlagen in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche bebaubar. In der zweiten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.

Mit dieser Regelung soll in dem Bereich, den der Flächennutzungsplan als Kerngebiet mit Einzelhandelskonzentration darstellt, auch außerhalb der festgesetzten Grundfläche der baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche eine Kerngebietenutzung, eine Tiefgaragennutzung und die Anlegung von Zugängen und Räumen unterschiedlicher Zweckbestimmungen ermöglicht werden.

8. Eine durch Buchstaben näher bezeichnete Fläche des Fußgängerbereiches ist in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche mit einem dem Kerngebiet zugeordneten Geschosß ausnahmsweise für die Anlage eines Feuerwehruzuganges und als zweiter Rettungsweg mit den notwendigen Öffnungen zum Fußgängerbereich bebaubar.

9. Durch Buchstaben näher bezeichnete Flächen der Grundstücke Fasanenstraße 81 Ecke Kantstraße 155 und Kantstraße 156 sind in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche beziehungsweise im 1. Vollgeschoß mit Gehrechten zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Kantstraße 156 und 157 und mit entsprechenden Leitungsrechten zugunsten der Verfügungsberechtigten dieser Grundstücke zu belasten.

Mit den Regelungen zu 8. und 9. wird eine ausreichende Erschließung der unterirdischen baulichen Anlagen gesichert, wobei die Regelung zu 9. dem Fall Rechnung trägt, daß sich die an und für sich erwünschte Zusammenlegung aller Grundstücke nicht oder vorerst nicht erreichen läßt.

Das Areal liegt nach dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind. Durch eine weitere Planergänzungsbestimmung ist daher geregelt, daß nur die Verwendung von solchen Brennstoffen zulässig ist, die als emissionsarm gelten.

Die auf dem Eckgrundstück Kantstraße/Fasanenstraße ursprünglich vorhandenen Altlasten, die von der abgeräumten Tankstelle stammten, konnten vor Baubeginn saniert werden. Die Sanierung ist abgeschlossen (Altlastenverdachtsflächenkataster Nr. 526, Ölschaden, saniert).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit den Festsetzungen als berücksichtigt anzusehen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisher bestehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für den Ausbau des Fußgängerbereiches entlang der Bahntrasse und den Erwerb von Grundstücksteilflächen in diesem Bereich entstehen Kosten, deren Höhe noch nicht ermittelt wurde.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

(Gegenüber dem geltenden Recht ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.)

Berlin, den 3. September 1993

Der Senat von Berlin

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....
Chef der Senatskanzlei

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen