

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB*)

zum

festgesetzten

Bebauungsplan IX - B 163

für die Grundstücke

Kurfürstendamm 90, 91, 92/ Nestorstraße 57, 58-59/ Damaschkestraße 7/ Lehniner Platz 2, Kurfürstendamm 93/ Markgraf-Albrecht-Straße 2, Nestorstraße 5, Kurfürstendamm 94-95/ Markgraf-Albrecht-Straße 1, 15, 16/ Kurfürstendamm 96, 97, 98, Hektorstraße 2, 21, Kurfürstendamm 100/ Joachim-Friedrich-Straße 17, 43, 43A, 44/ Kurfürstendamm 101, 102, 103-104, 105, Karlsruher Straße 1, 2, 2A, Teilfläche von Karlsruher Straße 29/ Kurfürstendamm 106/ Katharinenstraße 2, Kurfürstendamm 110/ Katharinenstraße 1, 26, 27, 28/ Kurfürstendamm 111, 112, 113, 114, 115, 115B, Georg-Wilhelm-Straße 2, 3, 4, 5, 6, Kurfürstendamm 130/ Westfälische Straße 47, 48, Kurfürstendamm 131/ Westfälische Straße 46, 42, 43, 44, 45, Kurfürstendamm 132, 132A, 133, 134, 135, Johann-Sigismund-Straße 2-3, 4-5, 20, Kurfürstendamm 136, 137, 138, 139/ Joachim-Friedrich-Straße 45, 46, 47, 16/ Johann-Georg-Straße 14, 11, 12/ Kurfürstendamm 142, 143, 146, 147/ Nestorstraße 6, 7, 55, 55A, 56/ Kurfürstendamm 150, 151, 152

im Bezirk Wilmersdorf

*) Sämtliche gesetzlichen Grundlagen werden unter Pkt. 6. erläutert.

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Verfahren, Abwägung von Belangen, inhaltliche Änderungen	3
2.1	Aufstellungsbeschuß des Bezirksamtes	3
2.2	1. Veränderungssperre gem. § 14 BauGB	4
2.3	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ("frühzeitige" Beteiligung)	5
2.4	Durchführungs-Beschluß des Bezirksamtes	5
2.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	6
2.6	Änderungsbeschlüsse des Bezirksamtes	8
2.7	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)	9
2.8	2. Veränderungssperre gem. § 14 BauGB	9
2.9	1. Festsetzungsverfahren	10
2.10	Anzeigeverfahren zur Festsetzung	10
2.11	Änderungs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3 (3) BauGB	11
2.12	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (3) BauGB und eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	12
2.13	2. Festsetzungsverfahren	15
3.	Aktueller Planinhalt	16
4.	Nachrichtliche Hinweise	18
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
5.1	Planungsschadensrecht	19
5.2	Haushaltsmäßige Auswirkungen	19
6.	Rechtsgrundlagen	20

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Zu Beginn der achtziger Jahre wurden für den Bereich am Kurfürstendamm deutliche negative städtebauliche Entwicklungstendenzen festgestellt. Im wesentlichen handelte es sich dabei um folgende Tendenzen:

- Rückgang von Wohnraum zugunsten der Zunahme von Gewerbe, Handel und Dienstleistungen mit der Folge beginnender Verödung nach Geschäftsschluß;
- Qualitative Veränderung der Gewerbe- und Einzelhandelsstruktur u.a. durch Verdrängung von kleinteiligen, qualitativ hochwertigen Spezialgeschäften zugunsten großflächiger Verkaufseinrichtungen;
- Qualitative Veränderungen im gastronomischen Bereich durch Zunahme von Schnellrestaurants;
- Ausweitung von Werbeflächen;
- Zunehmende Umweltbelastungen infolge der expandierenden Gewerbenutzung durch Zunahme des individuellen Kraftfahrzeugverkehrs (mehr Lärm, schlechtere Luft).

Da ein ungesteuertes Fortwirken der vorgenannten Feststellungen zu einer städtebaulich nachteiligen Veränderung des Gebietes führen würde, wurden auf verschiedenen Ebenen Vorstellungen entwickelt, um die z.T. bereits erfolgten, ansonsten zu erwartenden negativen Tendenzen aufzuhalten, bzw. ihnen entgegensteuern zu können.

Die vielfältigen, z.T. langfristigen und überbezirklichen Planungsaktivitäten konzentrierten sich dabei im wesentlichen auf

- die Wiederherstellung des Boulevardcharakters im Sinne einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- insbesondere durch eine Steuerung der Nutzungsstruktur.

Aufgrund der in Wilmersdorf anders gelagerten Gebietsstruktur als in den Nachbarbezirken (hier: Einstufung als Kerngebiet), wurde in Wilmersdorf eine andere Vorgehensweise vorgenommen. Das betreffende Gebiet wurde hier als "besonderes Wohngebiet (WB)" gemäß § 4 a BauNVO eingestuft.

Diese Einstufung wurde erforderlich, weil gegenüber dem für das Plangebiet bis dahin geltenden Planungsrecht (Baunutzungsplan von Berlin i.d.F.v. 28.12.1960 i.V. mit der BauO Bln i.d.F.v. 21.11.1958) insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zu sichern war.

Die in § 4 a BauNVO genannten Kriterien treffen hier in vollem Umfang zu. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein "überwiegend bebautes Gebiet", daß "aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger ... Anlagen eine besondere Eigenart aufweist" und in dem "unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll."

2. Verfahren, Abwägung von Belangen, inhaltliche Änderungen

2.1 Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 51. Sitzung am 13.05.1986 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr.113 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-163a-b (2 Geltungsbereiche), aufgestellt 21.03.1986, Reg.-Nr.1912 (1 Planvorlage), gemäß § 4(1) AGBBauG beschlossen.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf umfaßte die Grundstücke:

- Kurfürstendamm 90-152, 157-164,
 - Markgraf-Albrecht-Straße 1-2, 15-16
 - Johann-Georg-Straße 11-12, 14
 - Karlsruher Straße 1-2A, 29
 - Katharinenstraße 1-2, 24-28
 - Ringbahnstraße 16-17
 - Westfälische Straße 42-49
 - Brandenburgische Straße 35-36
 - Nestorstraße 4-5, 55-59
 - Hektorstraße 1-2, 21
 - Joachim-Friedrich-Straße 16-17, 43-47
 - Johann-Sigismund-Straße 1-5, 20
 - Georg-Wilhelm-Straße 1-4
 - Seesener Straße 30-33
 - Eisenbahnstraße 1, 65-57
 - Paulsborner Straße 1-2
- sowie den Kurfürstendamm einschließlich der angrenzenden Querstraßen-Teilstücke.

Der Bebauungsplan-Entwurf IX-163a-b ändert Teilflächen:

- des am 10.5.1957 festgesetzten Bebauungsplan IX-7,
- des am 15.9.1966 festgesetzten Bebauungsplan IX-16 und
- des am 27.9.1975 festgesetzten Bebauungsplan IX-111.

Für den Bebauungsplan-Entwurf ergaben sich aus den unter Pkt. 1 dargelegten Gründen folgende wesentlichen Zielvorstellungen:

- Erhaltung einer ausgewogenen Nutzungsmischung durch Sicherung eines hohen Wohnanteils in Verbindung mit wohnverträglichen Betrieben des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors;
- Erhaltung und Weiterentwicklung einer qualitätsorientierten, "boulevardfreundlichen" Angebotsstruktur, in Verbindung mit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Kurfürstendamms durch weitergehende Differenzierung der gewerblichen Nutzungen, insbesondere durch Reglementierungen der Struktur des Einzelhandels, der Gastronomie und der Vergnügungsstätten.

Der dem Aufstellungsbeschluß zugrunde liegende Bebauungsplan-Entwurf IX-163a-b hatte dementsprechend folgende wesentliche Inhalte:

- Einstufung des Plangeltungsbereich überwiegend als "besonderes Wohngebiet" (WB) gemäß § 4a BauNVO verbunden mit der Anforderung, daß mindestens 60% der zulässigen Geschoßfläche für Wohnnutzung zu verwenden ist;
- Einschränkungen hinsichtlich der Größe bzw. Lage für Geschäfts- und Verkaufsflächen, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten;
- Ausschluß von Tankstellen, Spielhallen, Betrieben mit Sexdarbietungen, Läden mit überwiegend pornografischem Warensortiment, Diskotheken, Schankveranden;
- die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gemäß Baunutzungsplan von Berlin i.d.F.v.28.12.1960 i.V. mit der BauO Bln i.d.F.v. 21.11.1958 sollten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin in Kraft bleiben.

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4(1) AGBBauG bekanntgegeben im Amtsblatt für Berlin vom 06.06.1986, Nr.31, S.857.

Mit der "Vorlage zur Kenntnisnahme" vom 03.01.1987, Drs.Nr.635 wurde die BVV über die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-163a-b gemäß dem Bezirksamtsbeschluß Nr. 113 vom 13.05.1986 informiert.

2.2 1.Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

Mit Schreiben vom 22.02.1988 an den Senator für Bau- und Wohnungswesen beantragte das Bezirksamt Wilmersdorf gemäß § 8 Abs.1 AGBauGB, den Erlaß einer Veränderungssperre für das Grundstück Kurfürstendamm 118 (jetzt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B163).

Der Antrag wurde erforderlich, da seit dem 21.10.1987 ein Bauantrag vorlag, der den Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes IX-163a widersprach.

Ziel des Bauantrages war die Erlangung der Genehmigung für die Einrichtung einer Spielhalle in den vorhandenen baulichen Anlagen des o.a. Grundstücks.

Gemäß damaliger vorgesehener Planergänzungsbestimmung Nr.3 wurden Spielhallen und ähnliche Unternehmen jedoch für unzulässig erklärt.

Mit Datum vom 18.11.1988 erließ der Senator für Bau- und Wohnungswesen gemäß § 16(1) BauGB in Verbindung mit § 8(1) AGBauGB eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Grundstück Kurfürstendamm 118.

Die Rechtsverordnung über die Veränderungssperre IX-163a/8 im Bezirk Wilmersdorf vom 18.11.1988 wurde veröffentlicht im GVBl. für Berlin, am 07.12.1988, Nr.67, S.2218. Die Verordnung trat am Tage nach der Verkündung im GVBl. für Berlin in Kraft.

Mit Schreiben vom 08.01.1990 teilte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit, daß die Veränderungssperre bis zum 20.01.1991 verlängert wurde.

Die Rechtsverordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre IX-163 a/8 vom 08.01.1990 wurde veröffentlicht im GVBl. für Berlin, am 19.01.1990, Nr.4, S.222.

2.3 | Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB ("frühzeitige" Beteiligung)

Der Ausschuß für die Beratung von Bebauungsplänen nahm am 28.04.1987 die Drucksache Nr. 635 betreffend Aufstellung der Bebauungsplan-Entwürfe IX-163a und -b zur Kenntnis, verbunden mit der Beschluß-Empfehlung, daß die erste Bürgerbeteiligung unverzüglich durchgeführt werden soll.

Über die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde folgendermaßen informiert:

- durch "amtliche Anzeigen" am 18.11.1988 in 3 Berliner Tageszeitungen;
- durch eine Bekanntmachung im Landespressedienst am 23.11.1988 und
- durch schriftliche Mitteilung vom 25.11.1988 in Verbindung mit der Zusendung von Faltsblättern bzw. Broschüren an folgende Dienststellen:
 - Bezirksamt Wilmersdorf:
 - alle Ämter der Abteilung Bau- und Wohnungswesen
 - alle Abteilungen, - PV Pressestelle, - BVV;
 - Nachbarbezirk Charlottenburg: - Abt. BauWohn, - Stadtplanungs- und Tiefbauamt;
 - Senatsverwaltungen: - für Bau- u. Wohnungswesen, Abteilungen III, IV, VIB;
- für Stadtentwicklung u. Umweltschutz, Abteilungen II, IIA;
IIB, IIC, III;
 - beteiligte Planungs-Büros: - AGS, - ASK, - Leporello.

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 AGBauBG durchgeführt in Räumen des Stadtplanungsamtes in der Zeit vom 21.11.- 23.12.1988. Es wurden beide Planbereiche auf einer Vorlage (Bebauungsplan-Entwurf IX-163 a-b, aufgestellt 21.03.1986, Register-Nr.1912) vorgestellt.

Mündliche oder schriftliche Äußerungen von Bürgern wurden gegenüber der Planungsbehörde nicht vorgebracht. Aus dieser Beteiligung ergaben sich daher keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs.

2.4 | Durchführungs-Beschluß des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloß gemäß § 4(2) AGBauGB Sitzung am 15.10.1991 aufgrund der Vorlage zur Beschlußfassung Nr.268 vom 18.09.1991 die weitere Bearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-163a-b in der überarbeiteten Fassung vom 24.09.1991, Register-Nr.2066 nach Maßgabe folgender Ergebnisse:

- Hinweise zum Aufstellungsbeschluß von den Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, für Verkehr und Betriebe und für Wirtschaft und Arbeit,
- umfangreiche, detaillierte Bestandsaufnahmen.

Die Einarbeitung der vorgenannten Ergebnisse hatte u.a. zur Folge, daß

- der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs IX-163a eingeschränkt wurde; (herausgenommen wurden die Grundstücke Kurfürstendamm 129, Seesener Straße 31-32, 33-34, sowie des in diesem Bereich liegenden Teil des Henriettenplatzes und die Grundstücke Karlsruher Straße 29/ Katharinenstraße 2/ Kurfürstendamm 106 (teilweise) und Katharinenstraße 24-25;
- auf die Planergänzungsbestimmungen Nr.5 (Regelung der Größe von Läden und Dienstleistungsbetrieben) und Nr.7 (Regelung zum Ausschluß von Schankveranden) verzichtet wurde.

Die Einschränkung des Geltungsbereiches wurde vorgenommen, weil im Hinblick auf den generellen Charakter des angestrebten Bebauungsplanes ein Plan-Erfordernis für die vorgenannten Grundstücke nicht ausreichend gegeben war.

Die vorgesehene Regelung der Größe von Läden und Dienstleistungsbetrieben (PEB 5) war mit den grundsätzlichen Zielen des einfachen bzw. generellen Bebauungsplanes nicht vereinbar und daher nicht festsetzbar.

Die vorgesehene Regelung zum Ausschluß von Schankveranden (PEB 7) war nicht erforderlich, weil die als Ergebnis gewünschte Nichtüberbaubarkeit von Straßenland bereits durch die Festsetzung als öffentliches Straßenland geregelt ist. Somit bestand für die vorgesehene Regelung keine Rechtsgrundlage.

Der Durchführungsbeschluß wurde für beide Planentwürfe auf separaten Vorlagen zeitgleich ausgeführt.

Es wurden gefertigt für den Planentwurf

- IX-163a: die Vorlage zur Beschlußfassung Nr.268, vom 18.09.1991, für die 116. Bezirksamtssitzung am 24.09.1991, auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs vom 24.09.1991, Reg.Nr.2066;
- IX-163b: die Vorlage zur Beschlußfassung Nr.269, vom 18.09.1991, für die 116. Bezirksamtssitzung am 24.09.1991, auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs vom 24.09.1991, Reg.Nr.2067.

Die BVV stimmte dem o.a. Durchführungsbeschluß des Bezirksamtes am 17.10.1991 auf Grundlage des Dringlichkeits-Beschlußvorschlags des Ausschusses für die Beratung von Bebauungsplänen (Drucksache Nr. 1345) zu.

Die Änderung des Geltungsbereiches gemäß dem vorgenannten Durchführungsbeschluß wurde veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, am 15.11.1991, Nr.53, S.2441.

2.5 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt in der Zeit vom 30.09. - 29.11.1991. Es wurden 32 Behörden und Stellen, die als Träger öffentlicher Belange nach Lage der Dinge von der Planung betroffen sein konnten, beteiligt. Von 26 Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. 17 Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken, 9 teilten Bedenken und Hinweise mit. Die wesentlichen Bedenken und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

- Tiefbauamt Wilmersdorf, Schreiben v. 25.11.1991:

- Hinweis: Nach endgültiger Herstellung der Cicero- und Nestorstraße sind Erschließungsbeiträge zu erheben.

Berücksichtigung: Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

- Umweltamt Wilmersdorf, Schreiben v. 6.2.1991:

- Hinweise: Es wird empfohlen, bestimmte Altlastenverdachtsflächen zu kennzeichnen und darauf hingewiesen, daß auf die Vereinbarkeit von Gewerbe und Wohnnutzung zu achten ist. Dementsprechende Lärmschutzwerte wurden angegeben.

Berücksichtigung: Nach Einschätzung des Umweltamtes ergeben sich aufgrund der Verdachtsverhältnisse keine Nutzungseinschränkungen hinsichtlich des Bebauungsplan-Entwurfs. Deshalb wurden die Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet. Da es seitens des Umweltamtes jedoch für erforderlich gehalten wird, daß bei Nutzungsveränderungen oder im Rahmen von Bauvorhaben bodenchemische Gutachten hinsichtlich der verdächtigsten Schadstoffe erstellt werden, werden die Altlastenverdachtsflächen in der Begründung nachrichtlich aufgeführt.

Der Hinweis zur Berücksichtigung bestimmter Lärmschutzwerte wird im Zusammenhang mit der Prüfung eines entsprechenden Hinweises der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz behandelt.

- Abt. Jugend u. Sport, Wilmersdorf, Schreiben v. 5.11.1991:

- Bedenken: Die Übertragung einer benachbarten Grundstücksteilfläche (Grünfläche) des Grundstücks Georg-Wilhelm-Str.4 zugunsten des Spielplatzes Georg-Wilhelm-Str. 5-6 und eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan sollte erfolgen.

Berücksichtigung: Bereits 8 Monate vor der Trägerbeteiligung hatte der Stadtrat für Finanzen und Wirtschaft in der 81. Bezirksamtssitzung am 29.01.1991 mitgeteilt, daß die Senatsverwaltung für Finanzen die Übertragung der o.a. Grundstücksteilfläche ablehnt, da aufgrund eines Senatsbeschlusses von 1982 bestehende Abenteuerspielplätze nicht mehr erweitert werden dürfen.

Nach Rücksprache mit dem Stadtrat für Jugend und Sport am 06.11.1991 teilte dieser ergänzend zu den o.a. Bedenken mit, daß es sich hierbei um ein planungsrechtlich langfristiges Ziel handele.

Da das o.g. Grundstücksteil in dem zur Trägerbeteiligung vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf bereits nutzungsmäßig als zum Spielplatz gehörend gekennzeichnet war, hatten die o.a. Bedenken keine Auswirkungen auf den Planentwurf.

- Wirtschaftsamt Wilmersdorf, Schreiben v. 22.11.1991:

- Hinweise: a). nicht nachvollziehbare Begründung betreffend negativer Tendenzen am Kurfürstendamm
b). Prüfung der Begründung hinsichtlich besserer Durchsetzbarkeit
c). nicht ausdrückliche Erwähnung von gestalterisch sich besonders negativ auswirkender Bankfilialen.
- Bedenken hinsichtlich der Folgen wegen Ausschluß von Diskotheken und Bars.

Berücksichtigung: Den Hinweisen wurde nicht gefolgt, weil sie für die Gesamtbeurteilung unerheblich waren.

- Senatsverwaltung Jugend und Familie, Schreiben v. 29.11.1991:

- Hinweise: a). Ausweisung der Zweckbestimmung des Spielplatzes Georg-Wilhelm-Str. 5-6 als "pädagogisch betreuter Spielplatz" da er auch als solcher genutzt wird und im StEP 2 auch so dargestellt wird;
b). In die Begründung zum Bebauungsplan ist mit aufzunehmen, daß zur Versorgung mit Kindertagesstätten die Grundschuleinzugsbereiche 5 und 6 heranzuziehen sind, die ein rechnerisches Defizit von 147 bzw. 181 Plätzen aufweisen.

Berücksichtigung:

- zu a): Eine auf einen Nutzungszweck eingeengte Festsetzung kann nicht im Interesse der Sache und der Verwaltung sein. Dem Hinweis wird insofern gefolgt, als der Spielplatz im Bebauungsplan nunmehr als "öffentlicher Spielplatz" gekennzeichnet wird und der Hinweis bezüglich der pädagogischen Betreuung in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen wird.
- zu b): Dem Hinweis zur Begründung des Einzugsbereiches der Kita durch Heranziehung der Grundschuleinzugsbereiche 5 und 6 wird durch entsprechende Ergänzung der Bebauungsplan-Begründung gefolgt.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Schreiben v. 29.11.1991:

- Hinweise: a). Die Festsetzung als "besonderes Wohngebiet" (WB) mit dem Ziel der Erhaltung und der Fortentwicklung des Wohnens und der Wahrung der kleinteiligen Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung wird mitgetragen. "WB" kann aus der im FNP 84 dargestellten "Mischbaufläche" entwickelt werden. Allerdings sollte der "Eingangssituation am Henriettenpl. (S-Bhf. Halensee) und der Lagegunst am Adenauerplatz (U-Bhf.) durch Festsetzung als Kerngebiet (MK) Rechnung getragen werden. Für den Flächennutzungsplan 1991 wird für den Bereich westlich des Henriettenplatzes in Verbindung mit der Halensee-Platte die Ausweisung als (MK) erwogen.
b). Durch textliche Festsetzung sollte zum Ausdruck gebracht werden, wie mit dem vorhandenen Vegetationsbestand umzugehen ist. In diesem Zusammenhang wäre auch zu klären, ob auf die Parkplatzproblematik in den Innenhöfen eingegangen werden sollte und inwieweit eine diesbezügliche Reglementierung durch eine entsprechende textliche Festsetzung sinnvoll wäre.
c). Die Planergänzungsbestimmung Nr.6. sollte folgendermaßen geändert werden: Entlang des Kurfürstendamms müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes (BImSchG) die Außenbauteile einschl. der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_wres nach DIN 4109, Ausg. Nov. 89) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden."
d). Auf den Grundstücken Johann-Georg-Straße 11-12 und Westfälische Str. 42 befanden sich chemische Reinigungen. Entsprechende Bodenverunreinigungen sind nicht auszuschließen."

Berücksichtigung:

- zu a): Da eine MK-Festsetzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes für die vorgesehenen Ziele und Zwecke des Planes ohne Belang ist, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs IX-163 gegenüber dem zur Trägerbeteiligung vorgelegten Planentwurf IX-163a entsprechend reduziert. Herausgenommen wurden die Grundstücke Ringbahnstraße 16a, 17/ Kurfürstendamm 116, 117, 118 und der sich anschließende nördliche Teil des Henriettenplatzes.
- zu b): Den Hinweisen wird nicht gefolgt, weil die o.a. Vorschläge nicht dem grundsätzlichen Charakter des hier vorliegenden "einfachen" Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.2 BauGB entsprechen und für die wesentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes von untergeordneter Bedeutung sind.

- zu c): Die textliche Festsetzung (ehemals Planergänzungsbestimmung) wurde auch unter Berücksichtigung aktueller Erkenntnisse geändert.
 - zu d): Die Hinweise wurden in die Begründung mit aufgenommen.
- Landeskonservator, Schreiben v. 4.11.1991:
- Hinweis: Als noch nicht eingetragene Baudenkmale sind z.Z. anzusehen: Kurfürstendamm 111/Katharinenstr. 28, Kurfürstendamm 131,132.
- Berücksichtigung: Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
- GASAG (Rohrnetz u. öffentliche Beleuchtung), Schreiben v. 28.11.1991:
- Hinweis: Im Bereich der Johann-Sigismund-Straße/ Ecke Kurfürstendamm befindet sich eine Gasversorgungsleitung, die in Betrieb bleiben muß. Der Verbleib dieser Leitung muß durch ein Leitungsrecht gesichert werden.
- Berücksichtigung: Mit Schreiben vom 15.12.1992 wurde die GASAG informiert, daß sich laut Unterlagen des Stadtplanungsamtes die benannte Leitung im Bereich des öffentlichen Straßenlandes befindet und sich somit eine Leitungsrechtssicherung erübrigt. Dem Hinweis wird deshalb nicht gefolgt.

2.6 Änderungsbeschlüsse des Bezirksamtes

Mit der Vorlage zur Beschlußfassung Nr.99 beschloß das Bezirksamt am 23.11.1993 die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-163a-b, aufgestellt am 24.9.1991. Die Änderungen erfolgten aufgrund der Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, aufgrund einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 8.1.1992 und aufgrund einer neuen, von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit Datum vom 18.3.1993 herausgegebenen Rechtsvorschrift bezüglich der Formulierung der textlichen Festsetzungen.

Daher ergaben sich folgende Änderungen:

- Reduzierung des Geltungsbereiches, in Verbindung mit Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens IX-163b und Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens unter der geänderten Bezeichnung IX-163
- Konkretisierung der vorgesehenen Festsetzungsform für zwei öffentliche Spielplätze
- Änderungen von textlichen Festsetzungen:
 - Sämtliche textlichen Festsetzungen (bisher "Planergänzungsbestimmungen") wurden überarbeitet, weil sie auf die von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vorgelegten neuesten "Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne" abzustimmen waren.
 - Darüber hinaus war die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 dahingehend zu ändern, daß das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GFZ) noch deutlicher als bisher definiert wird. Die Änderung ergab sich aufgrund einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 8. Januar 1992 in der u.a. mitgeteilt wird, daß eine Festsetzung eines bestimmten prozentualen Anteils der Wohnnutzung, bezogen auf die zulässige Geschoßfläche, im Grunde eine Angabe des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan erfordert. Diesem Begehren wurde insofern Rechnung getragen, als der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 1 eine Festsetzung vorangestellt wurde, die klar herausstellt, daß das Maß der baulichen Nutzung künftig gemäß § 34 BauGB zu bewerten ist. Weiterhin wurde die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 dahingehend geändert, daß die Formulierung "zulässige Geschoßfläche" ersetzt wird durch die Formulierung "zulässiges Maß der baulichen Nutzung (faktische GFZ)".
- Diese Vorgehensweise ließ sich vom Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 2. Auflage von Boeddinghaus/Dieckmann leiten.
- Im Zusammenhang mit der vorgenannten Neuformulierung wurde folglich auch die bisherige textliche Festsetzung Nr. 9 präzisiert. Anstelle "Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle ... außer Kraft ... soweit ..." heißt es jetzt "Über die textliche Festsetzung Nr. 1 hinausgehend treten weiterhin alle ... außer Kraft ... soweit ...".
- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 6 bezüglich des einzuhaltenden Schallschutzes an den Straßen zugewandten baulichen Anlagen wurde aufgrund der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und infolge der Abstimmung zwischen Bezirksamt und der genannten Senatsverwaltung in zwischenzeitlich weiteren Bebauungsplanverfahren modifiziert.

- | Die Änderungsbeschlüsse des Bezirksamtes wurden veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nr.62, 23.12.1993, S.3885.
- | Mit der Vorlage zur Kenntnisnahme, Drs.Nr.575, vom 21.12.1993 wurde die BVV Wilmersdorf über die gemäß der Vorlage zur Beschlußfassung Nr.99 durch das Bezirksamt vorgenommenen Beschlüsse informiert.

2.7 | Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Mit der Vorlage zur Beschlußfassung Nr. 99 beschloß das Bezirksamt am 23. November 1993 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-163.

Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde bekannt gemacht durch folgende Veröffentlichungen:

- Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin, Nr. 16, S. 933 am 31.3.1994,
- "amtliche Bekanntmachungen" am 8.4.1994 in 2 Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Landespressedienst am 6.4.1994,
- Aushang im Vestibül des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 29.3. - 14.5.1994.

|| Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-163 einschließlich der Begründung erfolgte in der Zeit vom 11.4. - 13.5.1994 im Stadtplanungsamt Wilmersdorf.

Von 4 Bürgern wurden Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen:

- a). Ein Bürger wünschte sich weiterhin Verkehrsberuhigung in der Markgraf-Albrecht-Straße.
- b). Ein Bürger regte an, Verkehrsberuhigung für den Schulbereich in der Joachim-Friedrich-Straße.
- c). Ein Bürger forderte für das Grundstück Kurfürstendamm 100 ein Verhältnis Wohnungen zu Gewerbe von 60 zu 40.
- d). Ein Bürger gab zu bedenken, daß eine Anpassung zum Bahnhofsbereich stets bedacht werden und dortige Gewerbeflächen Wohnungen nicht total verdrängen sollten. Zudem soll nicht eine weitere Einengung des Gewerbebereichs mit dem Bebauungsplan erfolgen.

Auswertung:

- zu a). Für die Einteilung der Straßenverkehrsflächen besteht kein bauleitplanerisches Erfordernis. Die Maßnahme könnte, sofern tatsächlich erforderlich, durch Fachplanung (Tiefbauamt) umgesetzt werden.
- zu b). Die Anregung bezieht sich auf einen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs.
- zu c). Bei der Anregung des Bürgers handelte es sich um die Forderung, das Grundstück Kurfürstendamm 100 mit in den Bereich der damaligen textlichen Festsetzung Nr.2 einzugliedern. Diese Festsetzung besagt, daß bestimmte Grundstücke einen Mindestanteil von 60 % Wohnnutzung haben müssen.
Das in Rede stehende Grundstück wurde vom Plangeber aber nicht in die 60%-Regelung einbezogen, da es, wie einige andere Grundstücke auch, zur Zeit der Bestandsaufnahme 0 % Wohnanteil aufwies, d.h. vollständig gewerblich genutzt wurde.
Da die vorgesehenen Festsetzungen eines Bebauungsplanes umsetzbar sein müssen, wurde in den Fällen, in denen man realistischerweise davon ausgehen mußte, daß der geforderte Wohnanteil nicht zu erreichen sein wird, die betroffenen Grundstücke von der 60%-Regelung ausgenommen. Es gab keinen Grund für eine Änderung der Realisierungsprognose.
Darüber hinaus hat der Bürger in seiner Eigenschaft als Bezirksverordneter sein Anliegen in Form eines BVV-Antrages (Drucksache Nr. 715) in der BVV vorgetragen. Der Antrag wurde am 11. Mai 1994 durch die BVV abgelehnt.
- zu d). Die Anregung ist unverständlich, bzw. trifft auf die sich aus den Festsetzungen des Planentwurfs ergebenden Kosequenzen nicht zu.

Berücksichtigung: Die Auswertung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken führte zu keiner Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs.

2.8 | 2. Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloß gemäß § 8 AGBauGB am 25.01.1994 mit der Vorlage zur Beschlußfassung Nr.115 eine Veränderungssperre für das Grundstück Kurfürstendamm 132A zu beantragen. Der Antrag auf Erlaß einer Veränderungssperre wurde notwendig, weil im Januar 1994 Anträge zur Umnutzung von Wohnungen in gewerbliche Nutzung gestellt wurden. Die Realisierung hätte zur Folge gehabt, daß der bisher auf dem betroffenen Grundstück vorhandene Wohnanteil von über 60% auf weit weniger als 50% reduziert worden wäre. Eine derartige Reduzierung war mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan- Entwurfs nicht vereinbar.
Mit Schreiben vom 27.01.1994 wurde der Antrag der Senatsverwaltung für Bau-und Wohnungswesen zugeleitet.

Aufgrund des am 23.6.1994 beschlossenen Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung war nunmehr für den Erlaß der Veränderungssperre nicht mehr die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, sondern das Bezirksamt Wilmersdorf zuständig.

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf beschloß daher gemäß § 12 Abs.2 Nr.4 BezVG - und auf Grundlage einer Zustimmung der Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen -, mit den Drucksachen Nr. 852 und 864 am 10.11.1994 das Bezirksamt aufzufordern, eine Rechtsverordnung für die in Rede stehende Veränderungssperre aufzustellen.

Anschließend beschloß das Bezirksamt gemäß § 8 Abs. 1 AGBauGB mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 189 am 29.11.1994 die Verkündigung der Veränderungssperre im GVBl. für Berlin.

Die Verordnung über die Veränderungssperre IX-163/14 im Bezirk Wilmersdorf vom 29.11.1994 wurde veröffentlicht im GVBl. für Berlin, Nr. 68, S. 508, am 24.12.1994 und trat somit am 25.12.1994 in Kraft.

Um zwischenzeitlich eine ausreichende Planungssicherheit für das Bebauungsplan-Verfahren auch hinsichtlich des genannten Grundstücks zu gewährleisten, wurde mit Bescheid des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Wilmersdorf vom 8.4.1994, unter teilweiser Gewährung von Nutzungsänderungen von Wohnen in Gewerbe bei Wahrung des damaligen Planungszieles der Einhaltung eines mindestens 60%igen Wohnanteils, die Zurückstellung der Nutzungsänderungsgesuche gemäß § 15 Abs.1 BauGB bis einschließlich zum 27.1.1995 ausgesprochen.

2.9 1. Festsetzungsverfahren

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf gab am 7.7.1994 gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB mit der Drucksache Nr. 780 (mit Bezug zur Drucksache Nr. 736) ihre Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf IX-163, aufgestellt am 31.3.1994.

Infolge einer zwischenzeitlich eingetretenen Rechtsänderung der Zuständigkeiten aufgrund des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung vom 19.7.1994 wurde (nach Rücksprache mit der hinsichtlich § 4 Abs. 4 AGBauGB zuständigen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen) der vorgenannte Beschluß auf Grundlage der neuen Rechtslage insoweit wiederholt, als die BVV nunmehr dem Entwurf des Bebauungsplan-Entwurfs nicht nur "zustimmte", sondern ihn -als eigenständige Entscheidung- "beschloß". Dieser Beschluß erfolgte mit Drucksache Nr. 848 am 10.11.1994.

2.10 Anzeigeverfahren zur Festsetzung

Mit Schreiben vom 19.12.1994 legte das Bezirksamt Wilmersdorf den Bebauungsplan-Entwurf IX-163 gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB in Verbindung mit der AV Anzeigeverfahren vom 30.7.1994 der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vor. Mit Schreiben vom 15.2.1995 versagte die Senatsverwaltung die erbetene Abgabe der Erklärung gemäß § 4 Abs. 5 AGBauGB aufgrund gravierender Beanstandungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf und seine Begründung.

Wesentliche Beanstandungen waren:

- die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 mit denen die Bewertung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB sowie die Einhaltung eines bestimmten Anteils von Wohnungen (hier: 60%) für besonders bezeichnete Grundstücke festgesetzt werden sollten. Nach Auffassung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurden hier die Gliederungsmöglichkeiten gemäß § 1 BauNVO seitens des Plangebers fehlerhaft angewendet. Nach Auffassung der Senatsverwaltung kann von der Möglichkeit einer Nutzungsaufteilung nach § 1 Abs. 7 BauNVO nur Gebrauch gemacht werden, wenn gleichzeitig die 1. Alternative des § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und damit eine eindeutig bestimmte Berechnungsvorgabe für die auf den jeweiligen Grundstücken zulässige Geschoßfläche zur Festsetzung vorgesehen wird.
- die textliche Festsetzung Nr. 5 mit der u.a. auch Läden, die ein überwiegend pornografisches Warensortiment zum Verkauf oder Verleih anbieten, ausgeschlossen werden sollte. Die Senatsverwaltung ist der Auffassung, daß die genannten Läden nicht vergleichbar sind mit Vergnügungsstätten, so daß ein Ausschluß nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausscheidet. Ein Ausschluß gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO scheidet an der fehlenden Artentypik. Nach der Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte stellt das Warensortiment eines Ladens allein kein Unterscheidungskriterium hinsichtlich der Art einer baulichen Anlage dar. Die Senatsverwaltung hält daher die bisher durch die textliche Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplan-Entwurfs IX-163 vorgesehene Regelung mithin für rechtswidrig. Eine solche Regelung würde zu einer Teilnichtigkeit des Bebauungsplanes führen.
- die textliche Festsetzung Nr. 11, mit der bestimmtes, vorher geltendes Planungsrecht außer Kraft gesetzt werden sollte. Die verwendete textliche Festsetzung muß modifiziert werden, weil ansonsten auch die Straßenbegrenzungslinien des bestehenden, festgesetzten Bebauungsplanes IX-124 außer Kraft gesetzt würden, was nicht beabsichtigt ist.

- In dem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, daß die Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan farblich nicht als "besonderes Wohngebiet" dargestellt werden darf.
- die Nummernbezeichnung des Bebauungsplan-Entwurfs. Entsprechend der berlineinheitlichen Systematik der Bezeichnung von Bebauungsplänen ist dieser "einfache" Bebauungsplan mit "B", zu kennzeichnen, d.h. der Bebauungsplan ist unter der Nummer IX- B 163 weiterzuführen.
 - die Grundstücksbezeichnung des Grundstücks Georg-Wilhelm-Straße 1. Mit Bekanntmachung vom 18.10.1994 wurde die Grundstücksbezeichnung geändert in Kurfürstendamm 115B.
 - Teile der Begründung. Bei den Hinweisen zu Altlastenverdachtsflächen fehlt die Aussage über die Verträglichkeit einer bestimmten vermuteten Altlast, bei der Darstellung der Begründungsmaßnahmen ist nicht erkennbar, auf welchen gesetzlichen Tatbestand sich die Maßnahmen beziehen, die nicht berücksichtigten Bedenken von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern sind nicht ausreichend dargestellt worden.

Bezüglich der grundsätzlichen Planungsaussage, das Plangebiet am Kurfürstendamm als "besonderes Wohngebiet" (WB) gemäß § 4a BauNVO fest zusetzen, besteht zwischen der Senatsverwaltung und dem Bezirksamt Einvernehmen.

Der Leitgedanke des § 4a BauNVO geht davon aus, daß beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen in entsprechenden Gebieten die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll - unter Berücksichtigung des Bestandes und der Bestandsentwicklung von Gewerbebetrieben, die ihrer besonderen Eigenart nach mit der Wohnnutzung zu vereinbaren sind.

Die gemäß § 4a BauNVO erforderliche Gebietscharakteristik trifft für den Planbereich nach wie vor zu. Diese Einschätzung wird durch diverse, seitens des Bezirksamt Wilmersdorf eingeholter Fachgutachten (zuletzt eingeholtes Gutachten "Städtebauliche Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan IX-B 163", Sommer 1995) gestützt.

Basierend auf dem aktuellen Untersuchungsergebnis des vorgenannten Gutachtens (durchschnittliches Nutzungsverhältnis im Plangebiet: Wohnen 53%, Gewerbe 47%) bleibt festzustellen, daß an der vorrangigen Zielsetzung der bezirklichen Gremien, nämlich der Erhaltung und Stabilisierung des Wohnens, - auch ohne Festsetzung eines prozentualen Mindestanteils an Wohnnutzung - festzuhalten ist.

Aufgrund der Festsetzung eines "besonderen Wohngebietes" wird die Genehmigungsfähigkeit für künftige Bau- bzw. Nutzungsänderungs-Anträge an die Zweckbestimmung des Baugebietes gebunden.

Um das wesentliche Anliegen des Planes, die Erhaltung und Fortentwicklung des überwiegenden Wohnanteils am Kurfürstendamm zu sichern, ist das Bezirksamt (trotz teilweise abweichender Rechtsauffassung zu den vorgetragenen Beanstandungen) den Hinweisen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gefolgt und hat den Bebauungsplan entsprechend überarbeitet (s. Pkt. 2.11). Die Beanstandungen zur Begründung wurden bei der Überarbeitung in der hiermit vorliegenden Fassung berücksichtigt.

2.11 Änderungs- und Offenlegungsbeschluß gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Aufgrund der unter Punkt. 2.9 angeführten Beanstandungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beschloß das Bezirksamt Wilmersdorf in seiner 139. Sitzung am 10.10.1995 gemäß der Vorlage zur Beschlußfassung Nr. 254 den Bebauungsplan-Entwurf IX-163 zu ändern. Gegenüber der Planfassung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-163 vom 31.3.1994 (Reinplan) wurden in die nunmehr geltende Planfassung vom 10.10.1995 (Register-Nr. 2102) im wesentlichen folgende Änderungen eingearbeitet:

- Wegfall der textlichen Festsetzungen (Nr. 1 und 2) zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB sowie zur Bestimmung des Mindestanteils von 60% Wohnnutzung für bestimmte, besonders gekennzeichnete Grundstücke;
- Entfall des Teiles der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 5 (nunmehr Nr.3), mit der die Zulässigkeit von Läden, die ein überwiegend pornografisches Warensortiment zum Verkauf oder Verleih anbieten, ausgeschlossen werden sollte;
- Änderung der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 11 (nunmehr Nr. 9), um das nicht beabsichtigte Außerkrafttreten von bestehenden Straßenbegrenzungslinien des festgesetzten Bebauungsplanes IX-124 zurückzunehmen;
- Herausnahme der Straßenflächen aus der farblichen Darstellung des "besonderen Wohngebietes" aus Gründen der Darstellungssystematik;
- Änderung einer Grundstücksbezeichnung im Titel des Bebauungsplanes aufgrund aktueller Änderungen gemäß dem Liegenschaftskataster;
- Änderung der Bebauungsplan-Nummer aufgrund der berlineinheitlichen Kennzeichnungssystematik.

Mit derselben Beschlusvorlage beschloß das Bezirksamt gleichfalls, die überarbeitete Fassung des Bebauungsplan-Entwurfs IX-163 -nunmehr unter der Bezeichnung IX-B 163- gemäß § 3 Abs.3 BauGB öffentlich auszulegen und den von den Änderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die vorgenannten Beschlüsse wurden veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 56, S.4409 am 3.11.1995

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde mit einer Vorlage zur Kenntnisnahme auf Drucksache Nr. 1199 vom 28.11.1995 über die gemäß der Vorlage zur Beschlußfassung Nr. 254 durch das Bezirksamt vorgenommenen Beschlüsse informiert.

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen sowie Stadtentwicklung und Umweltschutz wurden über die o.a. Beschluß-Vorgänge mit Schreiben vom 7.11.1995 informiert.

2.12 | Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und eingeschränkte Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB des Bebauungsplan-Entwurfes IX-B 163 einschließlich der Begründung zum Bebauungsplan IX-163 und der Ergänzungsbegründung zum Planentwurf IX-B 163 erfolgte in der Zeit vom 13. November bis 15. Dezember 1995 im Stadtplanungsamt Wilmersdorf.

Als Träger öffentlicher Belange wurden 33 Stellen mit Anschreiben vom 1.11.1995 über die Bürgerbeteiligung informiert.

Von den 33 beteiligten Stellen wurden 11 Stellen, die von den Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs betroffen sein konnten, zusätzlich durch Zusendung von Planunterlagen gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Während der Auslegungszeit erschienen ca. 10 - 15 Besucher(-innen). Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf wurden nicht vorgetragen.

Von Trägern öffentlicher Belange gingen 14 schriftliche Äußerungen ein. 13 davon teilten mit, daß sie keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf haben, 4 gaben zusätzliche Hinweise. 1 Träger öffentlicher Belange machte Anregungen und Bedenken geltend.

Von privater Seite gab es 2 Anfragen und 1 Schreiben mit Anregungen und Bedenken.

Abwägung der wesentlichen Anregungen und Bedenken:

a). Öffentliche Interessenten (Träger öffentlicher Belange):

- a1). Das Umweltamt des Bezirksamtes Wilmersdorf teilt mit Schreiben vom 13.11.1995 mit: In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 1.2.3.5 Altlastenkataster die Bezeichnung "bodentechnische Untersuchungen" zu ändern in "bodenchemische Untersuchungen". Die Altlastenverdachtsflächen wurden inzwischen vollständig in das Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz aufgenommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde bei der Aufzählung der Altlastenverdachtsflächen das Grundstück Westfälische Straße 42 zweimal aufgeführt und das Grundstück Kurfürstendamm 91/92 fehlte.
Auswertung: Die Aussagen sind zutreffend und es wird ihnen daher gefolgt. Die Hinweise werden nachrichtlich in die Begründung zur Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen.
- a2). Die Deutsche Telekom weist in ihrem Schreiben vom 29.11.1995 darauf hin, " daß die Belange der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung berührt werden" und begründet dies mit einer eventuellen Beeinträchtigung des Fernseh- und Rundfunkempfangs für den Fall, daß "einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6m überragen".
Auswertung: Da der Bebauungsplan-Entwurf keine Festsetzungen vorsieht, durch die die Höhe der Baukörper bestimmt werden soll, ist der Hinweis für den Bebauungsplan-Entwurf ohne Belang.
- a3). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz teilt mit Schreiben vom 15.12.1995 mit: Als Korrektur bzw. Ersatz für die textliche Festsetzung Nr. 6 sollte verwendet werden: "Entlang der Straßen Kurfürstendamm, Westfälische Straße und Joachim-Friedrich-Straße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB (Büro Räume 40 dB) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen."

Auswertung: Da die Verringerung der Dämmwerte eine Verringerung des bautechnischen Aufwandes für Dämm-Maßnahmen zur Folge hat, führt die vorgenannte Änderung der textlichen Festsetzung für die potentiell betroffenen Eigentümer zu einem Vorteil gegenüber den sich aus der bisher durch den Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen textlichen Festsetzung ergebenden Konsequenzen. Damit erübrigt sich ein Verfahren gemäß § 13 Satz 2 BauGB. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird bezüglich der Schalldämmwerte entsprechend der o.g. Vorgabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz redaktionell aktualisiert.

Der Einschränkung auf die in dem Vorschlag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz genannten Straßen wird nicht gefolgt, da nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Lärmschutzmaßnahmen nur auf die angegebenen Straßenbereiche beschränkt sein sollen. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse ist der Lärmpegel am Kurfürstendamm annähernd gleich und erstreckt sich naturgemäß in die Anfänge der Seitenstraßen.

- a4). Die Industrie- und Handelskammer teilt mit Schreiben vom 15.12.1995 folgende Anregungen und Bedenken mit: Anstelle der vorgesehenen Festsetzung "besonderes Wohngebiet" wird die Festsetzung als "Mischgebiet" vorgeschlagen.

Das Anliegen wird im wesentlichen begründet mit folgenden Aussagen:

- (1) "Der Baunutzungsplan von 1958 sowie die nachfolgenden Flächennutzungspläne bis zum FNP 94 haben diese Entwicklung dadurch vorbereitet, daß der obere Kurfürstendamm immer als Kerngebiet bzw. gemischte Baufläche...dargestellt war."
- (2) Dies entspricht der bestehenden Nutzungsmischung.
- (3) Der "Nutzungskonflikt zu angrenzender Gewerbenutzung im Block zwischen Katharinenstraße und Karlsruher Straße (wird) berücksichtigt."
- (4) Dies "berücksichtigt, daß wegen der Verkehrsbelastung des Kurfürstendamms ein störungsarmes Wohnen an dieser Straße nicht möglich ist."
- (5) "Die besondere Eigenart des Gebietes gemäß § 4a Abs.1 Satz 1 BauNVO ist nicht ausreichend dargelegt."
- (6) "Die Abgrenzung des Planbereichs ist nicht nachvollziehbar."
- (7) Für die "Quotierung der Nutzung...(gibt) es keine hinreichende Begründung."
- (8) Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes müßte "durch empirische Nachweise über einen längeren Zeitraum" dargelegt werden.

Auswertung:

- zur Hauptaussage: Die Einstufung des vorhandenen Nutzungsbestandes entsprechend den von den zuständigen Gremien vorgegebenen Zielsetzungen als "besonderes Wohngebiet" ist planerisch belegt, rechtlich zulässig und im Zuge der Rechtsprüfung des Bebauungsplan-Entwurfs nicht beanstandet worden. Somit liegt eine abgewogene und verfestigte Nutzungsabsicht vor.

"Mischgebiete" sind in erster Linie gekennzeichnet dadurch, daß die Nutzungen Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander bestehen.

"Besondere Wohngebiete" hingegen sind Gebiete, in denen aufgrund vorhandener, ausgeübter Wohn- und Gewerbenutzung - wie dies hier nachweislich der Fall ist - insbesondere die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Da "besondere Wohngebiete" vorwiegend dem Wohnen zu dienen haben, ist die Wohnnutzung als Hauptnutzung herauszustellen.

Die gewerbliche Nutzung ist, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar ist, grundsätzlich zulässig, und zwar nicht allein aus Gründen des Bestandsschutzes, sondern bereits aufgrund des Wortlautes des § 4a BauNVO.

- zu - (1), (2), (5): Die Abweichung des Bebauungsplan-Entwurfs vom Baunutzungsplan bzw. Flächennutzungsplan bezüglich der vorgesehenen Gebietsfestsetzung ergibt sich aufgrund der durch umfangreiche Bestandsaufnahmen gewonnenen Erkenntnisse über die tatsächlich vorhandenen Nutzungsverhältnisse. Die bestehenden Nutzungsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfs erfüllen demnach nachgewiesenermaßen die Kriterien zur Einstufung als "besonderes Wohngebiet".

Im übrigen wird die Abweichung von der für den Flächennutzungsplan zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung- und Umweltschutz mitgetragen (s. Pkt. 2.5), die Gebietszuweisung wird nach dem Entwicklungsrahmen gemäß Richtlinien-FNP vom 12.10.1995 abgedeckt.

- zu - (3): Nach Einschätzung des Plangebers ergeben sich aufgrund der Übereinstimmung zwischen vorhandener Nutzungsmischung und der Gebietstypik gemäß § 4a BauNVO keine unzumutbaren Nutzungskonflikte.
- zu - (4): Ein störungsarmes Wohnen an einer Hauptverkehrsstraße kann durch die hier in Rede stehenden Gebietsfestsetzungen allein ohnehin nicht gewährleistet werden.

Im übrigen ist nach neuesten Erkenntnissen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (telefonische Anfrage am 29.1.1996) die Lärmbelastung am Kurfürstendamm rückläufig.

- zu - (6), (8): Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Planes erfolgte im wesentlichen aufgrund der sich in der Wirklichkeit darstellenden Nutzungsverhältnisse und der Zielsetzungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.
- zu - (7): Die "Quotierung" der Wohnnutzung ergibt sich nunmehr allein aus der vorgesehenen Festsetzung als "besonderes Wohngebiet". Vom Ordnungsgeber wird durch § 4a BauNVO bestimmt, daß das besondere Wohngebiet "vorwiegend" dem Wohnen dienen soll, das sind dann also mehr als 50% der jeweiligen Bruttogeschossfläche. Eine weitergehende Quotierung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfs.

Aufgrund der vorgenannten Feststellungen ergeben sich demnach keine Gesichtspunkte oder Belange, die Leitvorstellungen sowie das bisherige Abwägungsergebnis und so mit die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs IX-B 163 infrage stellen.

b). Private Interessenten

- b1). Eine Projektmanagement Gesellschaft aus Hamburg bittet in einem Schreiben um Bestätigung, daß der Bebauungsplan-Entwurf eine in Aussicht genommene Projektentwicklung für eine ansässigen Firma für ihre Grundstücksflächen zwischen Katharinenstraße, Kurfürstendamm und Karlsruher Straße zuläßt und nicht einschränkt.

Auswertung: Die gewünschte Bestätigung konnte vom Stadtplanungsamt Wilmersdorf aus rechtlichen Gründen zum damaligen Zeitpunkt nicht gegeben werden. Die Bestätigung hätte den Charakter eines Vorbescheides und kann daher nur im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt werden.

Darüber hinaus ist festzustellen: Wesentlicher Inhalt der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ist die Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung - unter Beibehaltung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Mischung der Wohnnutzung mit wohnverträglichem Gewerbe (gemäß § 4a BauNVO). Dabei muß gewährleistet bleiben, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt die Wohnnutzung -wie bisher- überwiegt.

Die bestehende Nutzungsmischung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfs erfüllt nachgewiesenermaßen die Kriterien zur Einstufung als "besonderes Wohngebiet".

Unter Wahrung dieser Leitvorstellungen können jedoch nicht nur aufgrund der ohnehin geltenden generellen Bestandsschutzregelungen, sondern auch aufgrund des Wortlautes des §4a BauNVO Gewerbebetriebe in einem bestimmten, mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden Umfang erweitert werden.

Da die vorhandene Nutzungsmischung der Gebietstypik des § 4a BauNVO entspricht, ergeben sich keine unzumutbaren Nutzungskonflikte. Die von der Projektierungs-Gesellschaft aufgezeigten Projektüberlegungen sind im Grundsatz mit den sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Bedingungen vereinbar, so daß für den Bebauungsplan-Entwurf eine Änderungsnotwendigkeit nicht ersichtlich wird.

- b2). Die ansässige Firma zu -b1). macht in einem Schreiben "rein vorsorglich Bedenken und Anregungen geltend". Die Bedenken und Anregungen würden seitens der Firma unverzüglich zurückgezogen werden, "wenn nach Vorlage der Planung und Erzielung eines Einvernehmens mit den Genehmigungsbehörden erkennbar sein sollte, daß die Genehmigungsfähigkeit des Projektes auch mit dem neuen bzw. dem bestehenden Planungsrecht im rückwärtigen Teil gegeben sein sollte." Das künftige Baurecht für den Teilbereich entlang des Kurfürstendamms erscheint der Firma für die Verwirklichung der eigenen Planungsideen kaum geeignet. Bei dem Projekt handelt es sich bei den unter Pkt. - b1). behandelten Entwicklungs- und Verwertungsgedanken.

Auswertung: Aufgrund der Identität mit dem unter Pkt. -b1). behandelten Fall wird auf die dort dargelegte Abwägung verwiesen.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan-Entwurf IX-B 163 und deren Auswertung ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Planinhalts.

Die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6 aufgrund der sich zwischenzeitlich reduzierten Lärmbelastung am Kurfürstendamm wurde als redaktionelle Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs eingestuft und entsprechend durchgeführt.

Die Hinweise des Umweltamtes Wilmersdorf wurden nachrichtlich in diese Begründung übernommen.

2.13 2. Festsetzungsverfahren

|| Nach erfolgtem Beschluß der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes IX-B 163 i.d.F.vom 28.03.1996 sowie gemäß § 12 Abs.2 Nr. 4 BezVG zum Erlaß der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gemäß § 4 Abs.4 AGBauGB mit der Bitte um Prüfung gemäß § 4 Abs. 5 AGBauGB vorgelegt. Mit Schreiben vom 12.08.1996 teilte die Senatsverwaltung mit, daß sie nach rechtlicher Überprüfung des Planes und der eingereichten Unterlagen "keine Beanstandungen erheben". Das Bezirksamt wird aber gebeten, die aus der Anlage ersichtlichen Hinweise zur Begründung des Bebauungsplanes zu beachten. Es handelt sich dabei um folgende Hinweise:

1. Zur Erörterung, inwieweit durch den Bebauungsplan ein Eingriff im Sinne von § 8a des Berliner Naturschutzgesetzes gegeben ist.:

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bestätigt die Einschätzung des Bezirksamtes, wonach aufgrund der Aufhebung der Festsetzungen des Baunutzungsplanes von 1960 (durch die textliche Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes) kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Dementsprechend hatte der Plangeber diesen Belang in der Begründung auch nicht aufgeführt, da dieser Belang nach Lage der Dinge nicht zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zuzurechnen war. Es war offensichtlich, daß es sich bei den im Plangebiet befindlichen Grundstücken um weitgehendst bebaute Flächen handelt, die zudem auch nach dem bisherigen Planungsrecht (Baunutzungsplan von Berlin) als Bauflächen festgesetzt waren. Insofern lag auch gemäß den Leitsätzen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 3. 2.1995 zur Anwendung des § 8a Berliner Naturschutzgesetz zweifelsfrei kein entsprechender Eingriff vor.

Die Senatsverwaltung bestätigt in ihrem o.a. Schreiben diese Einschätzung, indem sie mitteilt, daß ein "entscheidendes Kriterium für die Beurteilung des Eingriffs in die Natur...der sich aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit ergebende Versiegelungsgrad vor und nach der Aufhebung der bisherigen Festsetzung (ist)." Weiter führt die Senatsverwaltung aus: "Voraussetzung für einen Eingriff in die Natur ist eine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes... Bei der vorhandenen hohen Bebauungsdichte im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes...und der hohen Bodenversiegelung...ist durch die Aufhebung bisheriger Festsetzungen eine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht zu erwarten."

2. Zur Darstellung der Altlasten-Problematik:

Der Plangeber hatte die Altlastenverdachtsflächen als nachrichtlichen Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen und auf eine weitere Erörterung verzichtet, weil nach Einschätzung des bezirklichen Umweltamtes aus den Altlasten keine Gefahren für die Bevölkerung zu erwarten sind und weil nach Lage der Dinge durch den Bebauungsplan IX-B 163 keine Nutzungsänderungen gegenüber den bisher vorhandenen Nutzungen herbeigeführt werden.

Die Senatsverwaltung teilt diese Einschätzung und teilt dementsprechend mit, daß "auf eine ausführliche Behandlung der Bodenschutzproblematik dann verzichtet werden (kann), wenn feststeht, daß durch die Neufestsetzung das vorhandene Konfliktpotential nicht erhöht wird und aus der Bodenbelastung unter keinen denkbaren Umständen Konsequenzen für den Abwägungsvorgang oder im Hinblick auf das Abwägungsergebnis zu ziehen sind. Dies ist der Fall, wenn durch die vorgesehene Änderung der Nutzungsart keine zusätzliche Nutzung möglich wird.... Da also auch schon nach bisherigem Planungsrecht die Wohnnutzung zulässig war, wird durch die Festsetzung des 'besonderen Wohngebietes' keine zusätzliche empfindliche Nutzung zugelassen. Das Konfliktpotential hinsichtlich der Altlasten wird durch die Nutzungsart-Änderung nicht erhöht.."

3. Zur Erörterung der Rechtsgrundlagen:

Das Gesetz zur Ausführung des *Baugesetzbuches* (AGBauGB) ist irrtümlich als Gesetz zur Ausführung des *Bundesbaugesetzes* bezeichnet worden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird aufgrund der vorangehend aufgeführten Hinweise unter Punkt "4. -zu Altlasten" und Punkt "6. Rechtsgrundlagen" ergänzt bzw. berichtigt.

- Einstufung als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)" gemäß § 4a BauNVO (durch Plandarstellung).

Diese Einstufung wurde erforderlich, weil gegenüber dem für das Plangebiet bis dahin geltenden Planungsrecht (Baunutzungsplan von Berlin i.d.F.v. 28.12.1960 i.V. mit der BauO Bln i.d.F.v. 21.11.1958) insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zu sichern war. Die in § 4 a BauNVO genannten Kriterien treffen hier in vollem Umfang zu. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein "überwiegend bebauten Gebiet", daß "aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger (in Abs. 2 genannter)" Anlagen eine besondere Eigenart aufweist und in der unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll."

Die gewerbliche Nutzung ist, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar ist, grundsätzlich zulässig, und zwar nicht allein aus Gründen des Bestandsschutzes, sondern bereits aufgrund des Wortlautes des § 4a BauNVO.

Aufgrund der Übereinstimmung zwischen vorhandener Nutzungsmischung und der Gebietstypik gemäß § 4a BauNVO sind keine unzumutbaren Nutzungskonflikte zu erwarten.

- Standortsicherung für 2 "öffentliche Spielplätze" (durch Plandarstellung).

Der Bereich zwischen Damaschkestraße, Kurfürstendamm, Paulsborner Straße und dem S-Bahn-Ring ist im Stadtentwicklungsplan von 1989 (StEP 2), Öffentliche Einrichtungen/ Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen -Kinderspielplätze-, in die Stufe 2 der Dringlichkeitsstufen für den Versorgungsbereich eingeordnet.

Die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Spielplätze auf den Grundstücken Joachim-Friedrich-Straße 47 und Georg-Wilhelm-Straße 5, 6 und teilweise 4 ist insofern ein besonders dringlicher Beitrag zur Erhaltung von Grün- und Freiflächen und somit zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität.

Der Spielplatz Georg-Wilhelm-Straße 5-6 wird als "pädagogisch betreuter Spielplatz" genutzt. Dies wird im StEP 2 auch so dargestellt. Eine spezifische Ausweisung als "pädagogisch betreuter Spielplatz" wird als nicht zweckmäßig erachtet, da hierdurch der Nutzungszweck auf eine Nutzungsart eingeengt wird. Da der Spielplatz ohnehin in der Kompetenz der Fachverwaltung verbleibt, kann sie den Spielplatz unter einer allgemeineren Zweckbestimmung den jeweiligen Erfordernissen entsprechend nutzen. Eine auf einen Nutzungszweck eingeengte Festsetzung kann nicht im Interesse der Sache und der Verwaltung sein.

Spielplätze jeglicher Art sind innerhalb von WB-Gebieten generell zulässig. Die von solchen Anlagen ausgehenden Störungen sind nicht größer als die mit den nach § 4a(2) BauNVO zulässigen Nutzungen zwangsläufig verbundenen Störungen und Belästigungen.

- Beschränkung von Vergnügungsstätten (durch textliche Festsetzung Nr. 1).

Die gemäß § 4a(3)Nr.2 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Einrichtung von solchen Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, wird für die Gebäude im Plangebiet nur unterhalb des 3. Vollgeschosses (und eben nur ausnahmsweise) als zulässig erklärt.

Diese Reglementierung dient den Interessen der Wohnnutzung. Vergnügungsstätten im vorgenannten Sinne sind der Wohnnutzung gegenüber deutlich nachrangig und nur in besonders begründbaren Fällen -also ausnahmsweise- zulässig.

Aus dem Wortlaut der Baunutzungsverordnung ergibt sich, daß es wesentliches Anliegen des Ordnungsgebers war, städtebaulich nachteilige Auswirkungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, insbesondere auf das Wohnen und andere schutzbedürftige Nutzungen, zu regulieren."Es liegt in der Natur von Vergnügungsstätten, daß sie...mehr oder minder von Unruhe, Lautheit u.a. die Wohnruhe als hervorstechendes Merkmal des Wohnens abträglichen Begleiterscheinungen geprägt und infolgedessen in den dem Wohnen dienenden Gebieten im Regelfall unzutraglich sind (Kommentar zur BauNVO, Fickert/Fieseler, 1992, § 4a, Rn.22.6). Die vorgesehene Ausnahme-Regelung ist sachgerecht, da im Hinblick auf den besonderen Boulevardcharakter des Kurfürstendamms Vergnügungsstätten im Rahmen einer Einzelfallprüfung nicht völlig ausgeschlossen werden.

- Ausschluß von Tankstellen (durch textliche Festsetzung Nr. 2).

Der durch Tankstellen hervorgerufene zusätzliche An- und Abfahrverkehr durch Kraftfahrzeuge ist der Wohnnutzung und somit deren sinnvollen Fortentwicklung abträglich.

Im übrigen dient der Ausschluß von Tankstellen im Planbereich auch der Erhaltung des Ortsbildes. Dadurch wird insbesondere auch der erhaltenswerte und förderungswürdige Boulevardcharakter des Kurfürstendamms vor den von Tankstellen ausgehenden Störeinflüssen hinsichtlich baulicher Gestaltung und Nutzungsauswirkungen geschützt. Aufgrund ihres Platzbedarfs nehmen sie in größerem Umfang Erdgeschoßflächen in Anspruch, die ansonsten einer dem

Boulevardcharakter qualitativ gerechter werdenden Nutzung, wie z.B. Handel- und Dienstleistungsbetrieben, zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus stellen Tankstellen innerhalb des Gesamtgefüges im Planbereich, insbesondere am Kurfürstendamm, einen in der Regel nachhaltigen Störfaktor des städtebaulichen Gesamtbildes dar. Durch eine Tankstelle wird die Abfolge von zulässigen und wünschenswerten gewerblichen Einrichtungen (wie z.B. Dienstleistungsbetriebe, Läden, Gaststätten) in städtebaulich nicht zu vertretender Weise unterbrochen.

Darüberhinaus besteht auch aus standortspezifischer Sicht keine Notwendigkeit, die Einrichtung von Tankstellen im Planbereich zu ermöglichen.

- Auschluss bestimmter Vergnügungsstätten bzw. Einrichtungen (durch textliche Festsetzung Nr. 3).

Im Interesse der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung werden die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 aufgeführten bestimmten Vergnügungsstätten (Spielhallen und Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen) auch für die Vollgeschosse unterhalb des 3. Vollgeschosses (und somit als Erweiterung zur textlichen Festsetzung Nr. 1) für das Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Erfahrungsgemäß gehen von diesen Einrichtungen Störungen aus, die die gewünschte Wohnruhe, insbesondere nachts, erheblich stören können. Bei der "Kundschaft" von Spielhallen handelt es sich in der Regel um Jugendliche und junge Erwachsene, die durch das An- und Abfahren mit motorisierten Fahrzeugen nicht unerheblich zur Lärmverursachung beitragen. Einrichtungen zur sexuellen Zurschaustellung von Personen sowie Video- oder ähnliche Vorführungen mit sexuellen und pornographischen Inhalten werden als unzulässig erklärt, weil diese Einrichtungen mit dem Inbegriff des Wohnens nicht vereinbar sind, d.h. als unzumutbare Störung des Wohnens im Sinne von § 15(1) Satz 2 BauNVO anzusehen sind (s. Kommentar BauNVO, Fickert/Fieseler, § 4a, Rn.22.4).

Darüber hinaus würde die Ansiedlung von Spielhallen und Sexbetrieben zu einem nachhaltigen Imageverlust des Plangebietes führen und eine Verdrängung der qualitätsorientierten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen nach sich ziehen. Eine derartige Entwicklung wäre auch mit dem Ziel der Erhaltung des besonderen Boulevardcharakters des Kurfürstendamms nicht vereinbar.

- Beschränkung von Gaststätten (durch textliche Festsetzung Nr.4).

Die unter den vorgenannten Punkten zur Beschränkung von Vergnügungsstätten angeführten Argumente gelten entsprechend auch für die durch die textliche Festsetzung Nr.4 vorgenommene Beschränkung von Gaststätten, die nur ausnahmsweise und dann auch nur unterhalb des 3. Vollgeschosses bis maximal zur Ebene unter der Geländeoberfläche als zulässig erklärt werden. Auch hierbei geht es um den vorrangigen Schutz der Wohnnutzung und des Stadtbildes vor Störungen, die von den Gaststätten ausgehen können.

- Beschränkung von Heizstoffen (durch textliche Festsetzung Nr. 5).

Die durch die textliche Festsetzung Nr.5 vorgenommene Beschränkung von Heizstoffen erfolgt, um die Belastung der Luft mit Schadstoffen in diesem ohnehin bereits stark belasteten Innenstadtbereich zu begrenzen.

Die gemäß der textlichen Festsetzung vorzunehmenden Maßnahmen entsprechen zudem den Konsequenzen, die sich aus der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Ausweisung als Vorranggebiet für Luftreinhaltung ergeben.

Stadt- bzw. Erdgas weisen die geringsten Emissionen nach der Verbrennung auf. Die Anerkennung von Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff erfolgt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes den hier gegebenen Erfordernissen entsprechend hinreichend bestimmt.

- Schallschutzmaßnahmen (durch textliche Festsetzung Nr.6)

Durch die textliche Festsetzung Nr.6 wird bestimmt, daß in Wohn- und Büroräumen, die den Straßen zugewandt sind, der vom Straßenverkehr ausgehende Lärm nur bis zu einem bestimmten Maß zu hören sein darf. Dies wird in der Regel erreicht werden durch schalldämmende Maßnahmen am Gebäude. Die entsprechende bauliche Umsetzung ist auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit mit einem zumutbaren Aufwand zu erbringen. Es können aber auch andere Maßnahmen getroffen werden, die den vom Straßenverkehr ausgehenden Lärm mit gleicher Wirkung mindern, beispielsweise durch Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit, eventuell auch der Anzahl der durchfahrenden Fahrzeuge oder durch eine Beschränkung der Art der Kraftfahrzeuge oder auch durch Auftrag eines schallmindernden Straßenbelages.

Die vorgenannten Maßnahmen sind notwendig zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

- Begrünungsmaßnahmen (durch textliche Festsetzungen Nr.7 und 8)

Mit den Textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 werden Festsetzungen getroffen, die beitragen sollen zur Verbesserung der Luft sowie der Aufenthaltsqualität.

Die vorzunehmenden Begrünungsmaßnahmen, insbesondere von blättertragender Bepflanzung, tragen bei zu Verbesserung des Mikroklimas, im wesentlichen durch Umwandlung von CO₂ in Sauerstoff, durch die Bindung von Staubpartikeln sowie durch die Bindung bzw. Verdunstung von Feuchtigkeit.

Da im Plangebiet die Innenhofbereiche bereits zum Teil weit gehend versiegelt sind und dementsprechend kaum Freiflächen zur Intensivierung der Begrünung vorhanden sind, soll -gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB- durch die Begrünung von Dächern und Fassaden eine gewisse Kompensation erreicht werden.

Die Festsetzung der Wandbegrünung ist beschränkt auf bestimmte fensterlose Wände in den Innenhofbereichen, um nicht eventuell Störungen der Stadtbildgestaltung des Kurfürstendamms hervorzurufen.

Die Begrünungsmaßnahmen unterstützen die Zielvorstellungen des sich im Verfahren befindlichen Landschaftsplanes L-IX-5, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-B 163 überlagert. Die Aufstellung des Landschaftsplanes gemäß § 9 des Berliner Naturschutzgesetzes wurde am 10.10.1995 durch das Bezirksamt beschlossen.

- Außerkrafttreten von bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (durch textliche Festsetzung Nr.9).

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über das bisher geltende Rechtsinstrumentarium zu treffen. Durch die textliche Festsetzung Nr.9 wird die dem Plan innewohnende Rechtsauswirkung zur Verdeutlichung und dem Bestimmtheitsgebot entsprechend ausdrücklich und differenziert benannt.

4. Nachrichtliche Hinweise

- zum festgesetzten Flächennutzungsplan:

In dem seit dem 1.7.1994 gültigen Flächennutzungsplan (FNP 1994) werden die am Kurfürstendamm anliegenden Grundstücke zwischen Henrietten- und Adenauerplatz in symbolischer Breite als "gemischte Baufläche M2" dargestellt, das bedeutet: mittlere Nutzungsintensität und -dichte, vorwiegend Mischgebietscharakter.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Entwicklungsfähigkeit des "besonderen Wohngebietes" im Bebauungsplan IX-163 aus der im FNP dargestellten Mischbaufläche bestätigt.

- zum festgesetzten Baunutzungsplan:

Der Bebauungsplan IX-B 163 setzt für seinen Geltungsbereich -gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9- die Festsetzungen des Baunutzungsplans von Berlin i.d.f. v. 28.12.1960 in Verbindung mit der Bauordnung Berlin i.d.f.v.21.11.1958 außer Kraft. Das Maß der Nutzung ergibt sich nunmehr aus § 34 BauGB.

- zu festgesetzten Bebauungsplänen:

Der Bebauungsplan IX B 163 überlagert teilweise bestehende, gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) festgesetzter Bebauungspläne und setzt -gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9- die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung außer Kraft. Die Straßenbegrenzungslinien bleiben davon unberührt.

Es handelt sich dabei um folgende Bebauungspläne:

IX-111, festgesetzt am 27. September 1975,

für die Grundstücke Johann-Georg-Straße 11-12 und Kurfürstendamm 142-143 und 146-147, Nestorstraße 6-7 und hinter Kurfürstendamm 142-143/Johann-Georg-Straße 11-12 im Bezirk Wilmersdorf,

Festsetzungen im wesentlichen: Kerngebiet, Baukörper;

IX-124, festgesetzt am 12. Oktober 1978,

für die Verbreiterung des Kurfürstendamms zwischen Georg-Wilhelm-Straße/Henriettenplatz/Westfälische Straße und Hektorstraße/Joachim- Friedrich-Straße im Bezirk Wilmersdorf.

Festsetzungen: Veränderungen der Straßenbegrenzungslinien;

IX-127, festgesetzt am 31. Oktober 1978,

für die Verbreiterung des Kurfürstendamms zwischen Hektorstraße und Lehniner Platz sowie Nestorstraße und Eisenbahnstraße

- zur Landschaftsplanung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-B 163 wird durch den Geltungsbereich des Landschaftsplan-Entwurfs L-IX-5 überlagert. Die Aufstellung des Landschaftsplanes L-IX-5 gemäß § 9 des Berliner Naturschutzgesetzes wurde am 10.10.1995 durch das Bezirksamt beschlossen.

- zum Denkmalsschutz:

Laut Mitteilung des Landeskonservators mit Schreiben v. 4.11.1991 sind als noch nicht eingetragene Baudenkmale anzusehen (und somit in der "Denkmaltopografischen Liste" als schützenswert eingetragen): Kurfürstendamm 111/Katharinenstr. 28, Kurfürstendamm 131,132 (Ensemble).

- zu Altlasten:

Laut Mitteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 29.11.1991 und des Umweltamtes Wilmersdorf vom 6.2.1992, bzw. 13.11.1995 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-B 163 folgende Altlastenverdachtsflächen, die inzwischen vollständig im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz aufgenommen worden sind: Georg-Wilhelm-Straße 2, 3, Johann-Georg-Straße 11-12, Katharinenstraße 2, Kurfürstendamm 91/92/Nestorstraße 57, 105, 142-143, 152, Westfälische Straße 42.

Nach Einschätzungen des Umweltamtes sind aus den Altlasten humantoxikologisch wirksame Konzentrationen nicht zu erwarten. Insofern ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-B 163. Bei Nutzungsveränderungen oder im Rahmen von Bauvorhaben ist es jedoch erforderlich, bodenchemische Gutachten hinsichtlich der Schadstoffe erstellen zu lassen, die infolge früherer Nutzung infrage kommen können.

Da bereits nach bisher geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan von Berlin) Wohnnutzung zulässig war, wird durch die Festsetzung des "besonderen Wohngebiets" keine zusätzlich empfindliche Nutzung zugelassen. Das Konfliktpotential hinsichtlich der Altlasten wird durch die Nutzungs-Änderung nicht erhöht.

- sonstige Hinweise:

Das Tiefbauamt Wilmersdorf teilt mit Schreiben v. 25.11.1991 mit, daß nach endgültiger Herstellung der Cicero- und Nestorstraße Erschließungsbeiträge zu erheben sind.

Die Senatsverwaltung für Jugend und Familien teilt mit Schreiben vom 29.11.1991 mit, daß der Spielplatz Georg-Wilhelm-Straße 5-6 als pädagogisch betreuter Spielplatz ("Abenteuer-Spielplatz") genutzt wird.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Planungsschadensrecht

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene künftige Ausnutzung von Baugrundstücken (Art und Maß der baulichen Nutzung) ist auf die bestehende Situation im Geltungsbereich abgestellt. Durch die künftige Bemessung der baulichen Ausnutzbarkeit nach § 34 BauGB gegenüber der gemäß Baunutzungsplan von Berlin festgesetzten Geschoßflächenzahl von 1,5 trägt der Bebauungsplan IX-B 163 dazu bei, lagegerechte Werte der baulichen Dichte zu erreichen, die nach geltendem Recht nur über planungsrechtliche Befreiungen im Wege von Einzelfallentscheidungen erreichbar sind.

Dieser wertverbessernden Festsetzung steht entgegen, daß bisherige Kerngebietsflächen künftig als "besonderes Wohngebiet" festgesetzt werden. Gebietscharakteristik des besonderen Wohngebietes ist es, daß vorhandene gewerbliche Nutzungen Schutz genießen. Insofern entzieht die Neufestsetzung des besonderen Wohngebietes lediglich planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten, die in der Vergangenheit nicht realisiert wurden und somit nach § 42 Abs. 2 BauGB entschädigungsfrei durch neue Festsetzungen -entsprechend dem nutzungsmäßigen Bestand- abgelöst werden können.

5.2 Haushaltsmäßige Auswirkungen

- Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine.
- Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine.

ä. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (**BBauG**) vom 23. Juni 1960 (GVBl. Seite 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (GVBl. Seite 446).

Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 8. Dezember 1986 (GVBl. 1987 Seite 201), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juli 1996 (BGBl. I Seite 1189).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (GVBl. Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. Seite 466).

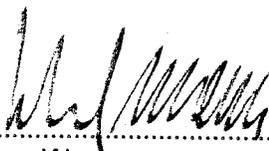
Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (**AGBBauG**) vom 21. Oktober 1960 (GVBl. Seite 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. 1972 Seite 884).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. Seite 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. Seite 764).

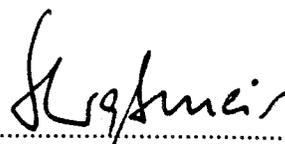
Bezirksverwaltungsgesetz (**BezVG**) 17. Juli 1989 (GVBl. Seite 1494), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. Seite 764).

Gesetz über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen (**VerKG**) vom 29. Januar 1953 (GVBl. S. 106), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. Seite

Berlin, den 3. September 1996



.....
Wrasmann
Bezirksbürgermeister



.....
Straßmeir
Bezirksstadtrat für
Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz