

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

I-55

für das Grundstück Leipziger Straße 112/Mauerstraße 12 im Bezirk Mitte

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) **am 7. September 1999**

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 38 vom 17.09.1999, S. 509

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes I-55 war das Erfordernis der planungsrechtlichen Sicherung einer Arkade auf dem Grundstück Leipziger Straße 112/Mauerstraße 12, weil im Zuge der Neugestaltung der Leipziger Straße im Bereich Charlottenstraße bis Leipziger Platz für die Nordseite der Leipziger Straße die Fußgängerführung innerhalb von Arkaden aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen erforderlich wird.

Der Geltungsbereich umfasst neben den angrenzenden Straßenverkehrsflächen nur das Eckgrundstück Leipziger Straße 112/Mauerstraße 12 und entspricht damit den Erfordernissen, die sich aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch ergeben.

Das Grundstück ist bebaut. 1904 - 1905 wurde hier von den Architekten Eisenlohr und Weigle ein repräsentatives, zweiflügeliges, fünfgeschossiges Geschäftshaus für die Württembergische Metallwarenfabrik "WMF" errichtet.

Die natursteinverkleidete Pfeilerfassade mit dem zusammengefassten Erd- und Obergeschoss und in große Glasfenster aufgelösten Wandflächen war kennzeichnend für die Berliner Waren- und Geschäftshäuser des beginnenden 20. Jahrhunderts. In exponierter Ecklage und als eines der ganz wenigen erhaltenen Gebäude an der nördlichen Front der Leipziger Straße markiert das "WMF-Haus" die weiter östlich - zwischenzeitlich - bereits aufgegebene historische Baufluchtlinie der Leipziger Straße und überliefert mit dem diagonal gegenüberliegenden Postmuseum die historische Straßenbreite.

Derzeitig befindet sich das Gebäude allerdings in einem sehr schlechten Erhaltungszustand.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel für den Wiederaufbau der Berliner Mitte und insbesondere der Friedrichstadt ist das Konzept der weitgehenden Wiederherstellung dieses historischen Straßenrasters - unter Berücksichtigung der heutigen verkehrlichen Anforderungen - als Ergebnis städtebaulicher Wettbewerbe zur Leipziger Straße sowie angrenzender Bereiche, wie der Wettbewerb zum Potsdamer/Leipziger Platz im Oktober 1991 mit dem Entwurf von Hillmer & Sattler, beginnend vom Leipziger Platz mit einer Straßenbreite von 22,5 m für die Leipziger Straße und fortsetzend berücksichtigt in weiteren Wettbewerben, wie im Oktober 1992 zur Leipziger Straße bei der Vergabe des I. Preises an das Büro Kollhof/Timmermann mit dem Konzept der Straßenbreite von 22,5 m. Diese Entwürfe - hier bezüglich der Straßenbreite - wurden durch die Senatsbeschlüsse vom 30. Juni 1992 und 27. Mai 1993 bestätigt.

Dadurch werden die Voraussetzungen für die Einbindung der Friedrichstadt in das Straßennetz der heutigen Gesamtstadt gegeben.

Konsequenterweise folgt daraus die Forderung nach Rückbau der in der Nachkriegszeit vorgenommenen überdimensionierten Straßenerweiterungen der Leipziger Straße auf den historisch festgelegten Straßenquerschnitt von 22,5 m.

Diese Verkehrslösung berücksichtigt dabei insofern auch die vorhandene Altbausubstanz, so dass somit unter anderem das nunmehr unter Denkmalschutz stehende "WMF-Haus" erhalten werden kann. Um dennoch auf der Leipziger Straße - die zudem auch Bundesstraße ist und als wichtige innerstädtische Ost-West-Straße gesamtstädtische Belange berührt - im Rahmen Achsenkreuz Leipziger Straße/Friedrichstraße die Leistungsfähigkeit erhalten zu können, ist jedoch die Arkadierung des "WMF-Hauses" unumgänglich. Die Errichtung dieser Arkade in einer Breite von 6 m und in Höhe des 1. Vollgeschosses, in Fortsetzung der bereits geplanten beziehungsweise gebauten Arkaden der östlich angrenzenden Grundstücke auf der Nordseite der Leipziger Straße, dient der Aufnahme des Fußgängerverkehrs, der hier im Bebauungsplan durch die Belastung der Fläche der Arkade mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit berücksichtigt wird.

Dieses Planungsziel ist Ergebnis des für den Bebauungsplan, aber auch seinen Umgebungsbereich beabsichtigten städtebaulichen Leitbildes, dass das historische Straßenraster der Friedrichstadt/Dorotheenstadt und die Wiedererrichtung beziehungsweise Ergänzung der rechteckigen Bebauung der Quartiere aufnehmen soll - unter Einhaltung der historischen Baufluchtlinien.

Innerhalb dieses einheitlichen Straßenrasters wird das Achsenkreuz von Leipziger und Friedrichstraße, den vom ehemaligen Potsdamer und Halleschen Tor ausgehenden Hupterschließungsachsen, hervorgehoben, ohne jedoch die Regelmäßigkeit des Straßenrasters zu stören.

Dieses Achsenkreuz wird markiert durch Vorhaben, die dadurch eine zentrale Bedeutung für die Friedrichstadt insgesamt erhalten, und wirkt sich auf das benachbarte Achsenkreuz Leipziger Straße/Mauerstraße aus.

An dieser städtebaulich empfindlichen Stelle - Leipziger Straße/Mauerstraße - (willkürlich) die regelmäßige historische Straßenbreite und Blocktiefe zu verändern, ist aus städtebaulicher Sicht nicht akzeptabel. Es wird daher ein Umbau der Leipziger Straße auf die Breite von ca. 22,5 m zuzüglich 6 m für die Arkadierung im "WMF-Haus" erforderlich.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, berücksichtigt aber die im Verkehrskonzept erarbeitete erforderliche Fahrbahnbreite von 16,5 m zuzüglich eines Gehweges von ca. 5 m Breite auf der Südseite und die Sicherung des Fußgängerverkehrs des nördlichen Gehweges in Form von Arkaden.

Ergänzend ist auf der Grundlage des "Verkehrskonzeptes für den Verkehrskorridor Potsdamer Platz - Alexanderplatz" in der Leipziger Straße im Abschnitt zwischen Charlottenstraße und Potsdamer Platz - der hier den Geltungsbereich tangiert - für eine Straßenbahnverbindung auf Grund der beengten Verhältnisse eine straßenbündige Führung in der Mittellage vorgesehen.

Die Straßenbahn soll gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr bevorrechtigt werden, um dieses Verkehrsmittel so attraktiv und leistungsfähig wie möglich zu gestalten.

Die Voraussetzungen für den Bau der Straßenbahntrasse werden in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren geschaffen.

Unabhängig vom Abschluss des letztgenannten Verfahrens ist schon jetzt davon auszugehen, dass an der der Planung zugrunde gelegten Straßenbreite festgehalten werden muss. Manifestiert ist diese Planung auch durch die Entscheidung des Senats, der dem Abgeordnetenhaus den Schlussbericht durch Mitteilung - zur Kenntnisnahme - über "Verkehrskonzept für den Verkehrskorridor Potsdamer Platz - Alexanderplatz" vom 28. Mai 1999 gegeben hat.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich dem unbeplanten Innenstadtbereich zuzuordnen, so dass gemäß § 34 Baugesetzbuch die Errichtung einer Arkade genehmigungsfähig wäre.

Da der Eigentümer jedoch weder in seinem beantragten Bauvorhaben noch in weiteren Verhandlungen bereit war, die städtebaulich erforderliche Arkadierung zu berücksichtigen, war die Aufstellung des Bebauungsplanes I-55 geboten. Darüber hinaus wurde zur Sicherung des Planungszieles am 19. November 1998 eine Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzung eines Kerngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der denkmalgeschützten baulichen Anlagen sowie deren Erweiterung als Büro- und Geschäftsgebäude und sichert innerhalb der Arkade die Belastung dieser Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit - in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Durch diese Festsetzung wird die Rechtsgrundlage geschaffen, um eine für die Erschließung notwendige Inanspruchnahme des privaten Grundstücks notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers erzwingen zu können.

Der Bebauungsplan verursacht mit seinen Festsetzungen keinen Eingriff im Sinne von

§ 1 a Baugesetzbuch, da die Festsetzungen dem bisher geltenden Baurecht entsprechen und dieses nur neu ordnen.

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) stellt für den Planbereich gemischte Baufläche M 1 (hohe Nutzungsintensität und -dichte, vorwiegend Kerngebietscharakter) mit Einzelhandelskonzentration entlang der Leipziger Straße dar, so dass mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes I-55 die Entwicklung aus dem FNP gegeben ist.

Das Grundstück befindet sich im Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB. Die Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet "Dorotheenstadt, Friedrichstadt" im Bezirk Mitte von Berlin wurde am 3. März 1997 vom Bezirk Mitte erlassen.

Die genannte Verordnung geht von der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Dorotheen- und Friedrichstadt aus.

Die Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte geht im Planbereich von einem Kerngebiet mit hohem Wohnanteil und Einzelhandelskonzentration in der Leipziger Straße aus.

Des weiteren grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar an den Entwicklungsbereich E 1 "Hauptstadt Berlin Parlaments- und Regierungsviertel" an.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sind für das Grundstück keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

II. Verfahren

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr hat am 26. November 1997 die Aufstellung des Bebauungsplans I-55 in Anwendung des § 8 Abs. 2 Buchstabe c) Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG) in Verbindung mit § 4 a Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19. Dezember 1997 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 4546 bekannt gemacht.

Die Anwendung des Eintrittsrechts begründet sich aus folgendem Erfordernis:

Der Bauantrag vom 27. Februar 1996 mit Ergänzungen vom 13. Juni 1996 für das

Grundstück Leipziger Straße 112/Mauerstraße 12 berücksichtigte nicht die erforderliche Arkadierung entlang der Leipziger Straße, so dass das gesamte verkehrliche und städtebauliche Konzept der Neugestaltung der Leipziger Straße durch eine Unterbrechung gefährdet war.

Entgegen der Weisung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wurde durch das Bezirksamt Mitte am 17. Oktober 1997 die Baugenehmigung zum oben genannten Bauantrag erteilt.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 28. August bis 25. September 1998 statt.

Zusammengefasst bezogen sich die Äußerungen sowohl zustimmend zur Errichtung der Arkade als auch dagegen, da der Denkmalschutz missachtet würde und die Statik des Hauses zerstört würde. Des weiteren konnte das Erfordernis der Fußgängerführung in Arkaden nicht nachvollzogen werden, wie auch die Verkehrssituation hinsichtlich der künftigen Verkehrsführung Anlass für die Äußerungen waren. Der Verzicht einer Abbiegespur beispielsweise sei ausreichend für den Erhalt des Gehweges.

Zudem entstünden am "WMF-Haus" keine "echten Arkaden", sondern auf Grund der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes ein "Fußgängertunnel", der nicht zur Verkehrssicherheit der Fußgänger beitrage; außerdem seien die vorgesehenen Schauvitrien nicht wahrnehmbar. Die Fußgänger würden aus dem öffentlichen Raum verdrängt. Wer sei für die rechtliche Situation verantwortlich, die sich aus dem Widerruf der Baugenehmigung ergibt; warum seien nicht vorher die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden?

Im Ergebnis der vorgebrachten Äußerungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergibt sich Folgendes:

In damaliger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt ergibt sich im Ergebnis der Abwägung, dass eine Arkadierung des ersten Vollgeschosses entlang der Leipziger Straße hingenommen werden kann. Den Denkmalschutzbelangen könnte im Übrigen dennoch Rechnung getragen werden, wenn die Fassadenöffnungen der ehemaligen Schaufenster entlang der Leipziger Straße optisch durch den Einbau von Schauvitrien so geschlossen werden, dass der Eindruck einer geschlossenen Fassade weitgehend erhalten bleibt. Auf die Aufnahme einer - gestaltungsrechtlichen - Regelung wurde jedoch verzichtet, um im Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Flexibilität bei den gegebenen bautechnischen Sachverhalten zu bewahren.

Der statische Nachweis selbst ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Leipziger Straße stellt - neben der Straße Unter den Linden - die bedeutendste in Ost-West-Richtung verlaufende Verkehrsachse im Zentralen Bereich Berlins und die einzige durchgehende Ost-West-Verbindung im Bereich des Parlaments- und Regierungsviertels dar. Über den Straßenzug Leipziger Straße - Getraudenstraße - Mühlendamm - Grunerstraße - Otto-Braun-Straße wird die Stadtmitte mit dem südlichen Bereich von Tiergarten und mit Schöneberg verbunden. Die verkehrsplanerische Zielvorstellung, im Zentralen Bereich nur noch 20 % des Personenverkehrs mit dem Kfz abzuwickeln, wird in diesem Zusammenhang die hervorgehobene Funktion der Leipziger Straße als Hauptverkehrsstraße nicht verändern.

Die geringe Anzahl von Straßenverbindungen im sogenannten Ost-West-Riegel des Zentralen Bereiches zwischen der Invalidenstraße im Norden und den Kanaluferstraßen im Süden sowie die erhebliche städtebauliche Verdichtung in der Stadtmitte - hier insbesondere die Entwicklungsschwerpunkte in den Gebieten Friedrichstraße und Potsdamer/Leipziger Platz - werden zu keiner verkehrlichen Entlastung der Leipziger Straße führen. Im Gegenteil, trotz der Strategie der Reduzierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Personennahverkehr im Zentralen Bereich bedarf es weiterhin des Einsatzes eines breit gefächerten Instrumentariums von ordnungspolitischen Maßnahmen, um die prognostisch ermittelte Verkehrsbelastung für die Leipziger Straße von 2.000 Kfz je Stunde und Richtung auf diesem Niveau abwickeln zu können. Bei dieser Verkehrsbelastung ist bereits berücksichtigt, dass der gesamtstädtische Kfz-Durchgangsverkehr nicht mehr wie bisher zu einem beträchtlichen Teil durch die Stadtmitte verläuft, sondern über das zum Teil noch funktionsgerecht auszubauende Straßenringsystem um die Stadtmitte herumgeführt wird. Hinzu kommt folgender verkehrlicher Aspekt:

Die anderen bedeutsamen Ost-West-Straßenverbindungen im Zentralen Bereich, wie die Anhalter Straße - Kochstraße, die Voßstraße, die Behrenstraße, die geplante Französische Straße und die Straße Unter den Linden, sind dadurch gekennzeichnet, dass die Verkehrsführung nur durch einen Versatz über parallel verlaufende Straßennabschnitte ermöglicht werden kann. Dadurch sind mehrfach Abbiegevorgänge erforderlich, was in Einzelfällen zu Konflikten mit dem Geradeausverkehr führt und auch deutliche Verluste bei der Durchlassfähigkeit an den einzelnen Knotenpunkten und damit die Verringerung der Leistungsfähigkeit der gesamten Strecke bedeutet. Zusätzlich ist die Überlagerung des im Versatz geführten Ost-West-Verkehrs mit dem Nord-Süd-Verkehr, der in diesem Straßenabschnitt ohnehin vorhanden ist, was eine wesentliche Erschwernis des

Verkehrsablaufs in diesem Abschnitt bedeutet, zu berücksichtigen. Auch die Dorotheenstraße steht für den Durchgangsverkehr nicht mehr zur Verfügung. Hinzu kommt, dass in der Straße Unter den Linden entsprechend den Festlegungen des Ausschusses Berlin 2000 bei dem bevorstehenden Umbau eine Reduzierung des Querschnitts vorgenommen wird, um so den Charakter der Straße als historischen Boulevard aufzuwerten. Darüber hinaus ist die Durchfahrt durch das Brandenburger Tor sowohl aus politischen als auch aus verkehrstechnischen Gründen problematisch, so dass nur eine Weiterführung über die Behrenstraße möglich ist. Auch in der Karl-Liebknecht-Straße - östlich der Spandauer Straße - muss der Fahrbahnquerschnitt wegen einer neuen Straßenbahnstrecke auf eigenem Bahnkörper eingeengt werden.

Der Ausbau der Leipziger Straße ist innerhalb der bestehenden Straßenbegrenzungslinien von 22,5 m vorgesehen. Aus der verkehrlichen Bedeutung und der Erschließungsfunktion ergibt sich für die Strecke die Aufteilung in 2 x 2 Fahrstreifen für den fließenden Verkehr und jeweils einen Streifen für den ruhenden Verkehr (Halten, Laden, Liefern etc.) mit einer Gesamtfahrbahnbreite von 16,5 m. Der südliche Gehweg hat eine Breite von 5 m. Diese Lösung erfordert, dass der nördliche Gehweg in Form von Arkaden in die nördliche Bebauung integriert wird. Als besonders wichtig für die Leistungsfähigkeit der Leipziger Straße sind die Kreuzungsbereiche anzusehen. Das sogenannte "WMF-Stammhaus" steht an der Kreuzung mit der Mauerstraße. Die Mauerstraße dient der Umfahrung der Friedrichstraße in Nord-Süd-Richtung sowie der Erschließung des Gesamtgebietes beiderseits der Friedrichstraße. Auch mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, der Schließung von Baulücken und des Um- und Ausbaus vorhandener Gebäude zu attraktiven Wohn- und Geschäftshäusern, kommt der Erschließung dieses Gebietes eine immer höhere Bedeutung zu. Es ist daher mit einem beträchtlichen Maß an Ziel- und Quellverkehr in beziehungsweise aus den an der Leipziger Straße liegenden Quartieren zu rechnen.

Zusätzlich ist die künftige Straßenbahntrasse in der Leipziger Straße zu berücksichtigen. Die Planungen werden zur Zeit weiter konkretisiert.

Insofern ist die Leipziger Straße als einzige durchgehende Ost-West-Trasse in ihrer geplanten Leistungsfähigkeit uneingeschränkt zu erhalten. Selbst scheinbar geringe Eingriffe, wie zum Beispiel verengte Fahrstreifen, können gerade in den Zeiten hoher Verkehrsbelastung erhebliche negative Auswirkungen auf den gesamten Verkehrsablauf in der Straße und damit auch im Nahbereich haben. Davon betroffen wären insbesondere auch das Verfassungsorgan Bundesrat in der Leipziger Straße und Regierungsstandorte in der Friedrichstraße, deren Erreichbarkeit in den Spitzenstunden erschwert werden könnte.

Auf Grund der komplizierten Verkehrsbedingungen in der Leipziger Straße und in der Friedrichstraße wurde bei der Planung der Neubebauung der einzelnen Quartiere davon ausgegangen, dass sich die Andienungspunkte für den Lieferverkehr dieser Gebäude möglichst nicht in den genannten Straßen befinden. Damit ist in den umgebenden Straßen - insbesondere Mauerstraße und Charlottenstraße - verstärkt mit Lieferverkehr zu rechnen, so dass diese Eckbeziehung auch weiterhin erhalten werden muss.

Die Gesamtbreite der Fahrbahn in der Leipziger Straße in Höhe des "WMF-Hauses" muss aus den genannten Gründen 16,5 m betragen, so dass auf die Arkadierung des "WMF-Hauses" zur Ermöglichung des Fußgängerverkehrs auf der Nordseite der Straße nicht verzichtet werden kann.

Diese Belange sind im Detail zwar nicht Gegenstand der Festsetzung - was im Übrigen auch nicht erforderlich ist -, führen aber summarisch zur erforderlichen Bestimmung der Breite der Straßenverkehrsfläche der Leipziger Straße.

Entgegen der Weisung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wurde durch das Bezirksamt Mitte am 17. Oktober 1997 die Baugenehmigung zum Bauantrag vom 27. Februar 1996 erteilt. Daher wurde umgehend - mit Schreiben vom 24. Oktober 1997 - dem Bauherrn mitgeteilt, dass diese Baugenehmigung durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr widerrufen wird. Der Widerruf erfolgte nach erfolglosen Verhandlungen mit dem Eigentümer am 9. April 1998. Gegen den Widerruf hat der Eigentümer am 7. Mai 1998 Klage erhoben, die erstinstanzlich zu Gunsten des Landes Berlin beschieden wurde. Rechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit und Rechtswirksamkeit des oben angegebenen Widerrufs der Baugenehmigung gemäß § 49 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) ist, die Baugenehmigung desselben Inhalts - sofern unmittelbar beantragt - nicht erneut erlassen zu müssen. Dieses Negativerfordernis bedingt zum Schutz der Planungsziele die Festsetzung des Bebauungsplanes nach Maßgabe der städtebaulichen Zielsetzung.

Im Ergebnis der Bürgerbeteiligung ergaben sich keine Auswirkungen auf die Planung. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches beteiligt. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht. Nach der Trägerbeteiligung hat sich das Landesdenkmalamt entgegen seiner ursprünglichen Position gegen die beabsichtigte Arkadierung ausgesprochen. Durch Mitzeichnung des Hauses SenStadtUmTech zum Erlass der Verordnung über die Veränderungssperre I-55-3, womit gerade diese Planung gesichert wurde, hat die zuständige Behörde die Bedenken letztendlich hintangestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 26. März 1999 auf Seite 1158 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 6. April bis einschließlich 5. Mai 1999 öffentlich ausgelegen.

Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans I-55 am 1. Juli 1999 gemäß § 4 a Abs. 2 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch zugestimmt und damit die Interessenabwägung gebilligt.

Redaktionell wurde der Auslegungsvermerk am 12. August 1999 geändert. Auswirkungen auf den Inhalt und die Abwägung des Bebauungsplans ergaben sich nicht.

Gemäß § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde von der Anwendung des "neuen Rechts" Gebrauch gemacht.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Einzelnen Folgendes fest:

1. Das Baugrundstück Leipziger Straße 112/Mauerstraße 12 als Kerngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (Baukörperausweisung) und in Verbindung mit der zweiten textlichen Festsetzung eine Arkade entlang der Leipziger Straße in einer Breite von 6 m in Höhe des 1. Vollgeschosses;

2. Teilflächen der Leipziger Straße und der Mauerstraße als Straßenverkehrsflächen.

Im Kerngebiet wird unter Wahrung des Bestandsschutzes und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz festgesetzt, dass höchstens sieben Vollgeschosse zulässig sind, wobei hier die bestehenden fünf Vollgeschosse des denkmalgeschützten Geschäftshauses berücksichtigt wurden und im Dachraum zwei zusätzliche Vollgeschosse, um den Anschluss an die zwischenzeitlich erfolgte Nachbarbebauung berücksichtigen zu können.

Die bereits bestehende Hofbebauung kann erweitert werden, so dass der gesamte Hof eingeschossig überbaubar ist. Die sich daraus ergebende GRZ 1,0 entspricht den zulässigen Obergrenzen im Kerngebiet gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung.

Die Dachfläche der Hofüberbauung kann bepflanzt werden, jedoch wird dies planungsrechtlich nicht geregelt.

Die Fläche der festgesetzten Arkade ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der Bebauungsplan schafft damit die rechtlichen Voraussetzungen, um die für die Erschließung notwendige Inanspruchnahme des Baugrundstücks notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers zu erzwingen. Die Rechte selbst werden durch die Festsetzung noch nicht begründet. Im Vollzug muss das Gehrecht als beschränkt dingliches Recht (Dienstbarkeit) ins Grundbuch eingetragen werden.

Die Art der Inanspruchnahme - hier Gehrecht für die Allgemeinheit - ist durch die zweite textliche Festsetzung im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans hinreichend konkretisiert. Der von der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch betroffene Eigentümer kann unter der Voraussetzung des § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Baugesetzbuch die Begründung des Rechts gegen Entschädigung verlangen.

Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans im Kerngebiet ergebende zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 5,6 überschreitet die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Die Arkadenfläche selbst bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenstadtbereich in einem überwiegend bebauten Gebiet; das Grundstück - ein Eckgrundstück - selbst ist bebaut.

Damit liegen die Tatbestände des § 26 a Abs. 1 in Verbindung mit § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung vor. Die Bebauung der Innenstadt - hier insbesondere der Planungsbereich - ist gekennzeichnet durch eine vorhandene die Obergrenzen überschreitende Baudichte. Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart - auch mit der vorhandenen Dichte - war Grundlage für die Verordnung gemäß § 172 Baugesetzbuch für das Gebiet "Dorotheenstadt, Friedrichstadt".

Städtebauliche Missstände wurden mit der Festsetzung des Bebauungsplans nicht begründet. Die in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch aufgeführten Belange bleiben - wie bereits unter I. ausgeführt - gewahrt.

Insofern liegen die städtebaulichen Gründe vor, die ein Überschreiten der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung erfordern. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen; die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Als ausgleichender Umstand wirkt sich hier die Nähe des Tiergartens aus.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die Umwelt wird durch die dritte textliche Festsetzung unterstützt, die regelt, dass nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen ist. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Diese Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Aus diesem Grunde stellt der Flächennutzungsplan ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung dar, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselmotorkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl-EL-Brenner neuer Produktion weisen einen niedrigeren NO_x -Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass er mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

Im Weiteren regelt die erste textliche Festsetzung, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, wobei - wie bereits unter I. und II. ausführlich dargelegt - sehr wohl die Erfordernisse des Verkehrskonzeptes berücksichtigt wurden, aus denen sich die Breite der Straßenverkehrsfläche ergibt.

Die Kennzeichnung des Denkmalschutzes des "WMF-Hauses" wurde nachrichtlich übernommen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210).

Berlin, den 17. September 1999

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

Kähne.
Chef der Senatskanzlei

Kleemann
Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans I-55 im Bezirk Mitte

Vom 7. September 1999

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 4 a Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan I-55 vom 17. März 1999 für das Grundstück Leipziger Straße 112/Mauerstraße 12 im Bezirk Mitte wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abteilung Vermessungswesen, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Ökologische Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

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

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

§ 5

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