

Der Senat von Berlin

BauWohn-III B 61-6142/II-B 2

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 68 28

intern (95) 68 28

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-B 2

im Bezirk Tiergarten

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-B 2 im Bezirk Tiergarten

Vom 8. Januar 1990

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-B 2 vom 5. April 1989

für den Bereich 1 mit den Grundstücken Wickefstraße 36 - 37, Waldstraße 1 - 7, 55 - 61, Waldenserstraße 29 - 35, Bugenhagenstraße 19, Emdener Straße 1 - 5, 56 - 60, Oldenburger Straße 1 - 6, 47 - 49, Bremer Straße 9, 67 - 76, Jonasstraße 5 - 9, Arminiusstraße 2, Bredowstraße 1 - 2, 43 - 46, Wilhelmshavener Straße 1, Stromstraße 60 - 62, 64 - 66, Turmstraße 28 - 29, 31 - 33, 35 A - 43, 44 (teilweise), 45 - 58, 60, 62 - 74, 76 - 83, 85, Ottostraße 3/7, 19/21, 18/22, Alt-Moabit 35 - 37, 40 - 54, 72 - 86 B, Krefelder Straße 1 - 2, 21 - 22, Bochumer Straße 1 - 2, 26 - 27, Elberfelder Straße 2 - 3, Jagowstraße 23 - 25, Zinzendorfstraße 8 - 9, Gotzkowskystraße 1 - 4, 8, 10 - 18 A, 23 - 37, Zwinglistraße 15, 26 - 27, 29, Huttenstraße 1 - 7, 68 - 72, Rostocker Straße 1 - 1 A, 52 und Beusselstraße 15 - 29, 31 - 34, 61 - 76, 78

sowie für den Bereich 2 mit den Grundstücken Stephanstraße 1, 65 - 67, Quitzowstraße 146, Perleberger Straße 3 - 32, 47 - 61, Stendaler Straße 1 - 2, Rathenower Straße 26 - 31, 44 - 50, Feldzeugmeisterstraße 1, Kruppstraße 11, Wilsnacker Straße 30 - 36, 38 - 41 und Birkenstraße 15 im Bezirk Tiergarten,

der die durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-7 a für die Grundstücke Stromstraße 64 - 70 im Bezirk Tiergarten vom 17. September 1960 (GVBl. S. 947); und über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-7 b für die Grundstücke Turmstraße 27 - 29, Wilhelmshavener Straße 1, Stromstraße 60 - 63 sowie für die Stromstraße zwischen Alt-Moabit und Turmstraße und für Teilabschnitte der Stromstraße, der Perleberger Straße und der Turmstraße, im Bezirk Tiergarten vom 1. August 1978 (GVBl. S. 1578) festgesetzten Bebauungspläne teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

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

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

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

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

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war das dringende Erfordernis, für den Bereich der Turmstraße etwa von der Berlichingenstraße bis zur Stromstraße sowie für den Bereich der Straße Alt-Moabit von der Gotzkowskystraße bis zur Stromstraße (Bereich 1) und für den Bereich der Perleberger Straße von der Birkenstraße bis zur Quitzowstraße (Bereich 2), die nach dem als Bebauungsplan gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz übergeleiteten Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 zulässige Art der baulichen Nutzung (gemischtes Gebiet und allgemeines Wohngebiet) neu zu regeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und damit nachteilige Veränderungen der Struktur eines Teiles des Hauptgeschäftszentrums des Bezirks Tiergarten sowie Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und städtebauliche Qualitätsverluste zu vermeiden.

Schon seit 1983 waren Bereiche mit bedeutender geschäftlicher Nutzung im Bezirk Tiergarten, so auch zum Teil die Turmstraße, die Straße Alt-Moabit sowie die Perleberger Straße und jeweils angrenzende Bereiche, einem starken Veränderungsdruck infolge sich mehrender Neubeziehungsweise Erweiterungsanträge für Spielhallen und Videotheken ausgesetzt. Wegen der sich daraus ergebenden nachteiligen städtebaulichen Entwicklung erforderte dies die Änderung der Bauleitplanung.

Durch Veränderungen in der Branchenzusammensetzung, wie die räumliche Konzentration von Gast- und Vergnügungsstätten einfachster Art und vor allem Spielhallen und auf Kommerzialisierung des Sex ausgerichtete Unternehmen der verschiedensten Form, ist dieser Bereich einer städtebaulich unerwünschten Wandlung unterworfen. Sowohl die direkten Verdrängungs- als auch die indirekt zu Lasten der traditionell typischen Nutzungsvielfalt wirksamen Nachbarschaftseffekte verändern das Struktur- und Erscheinungsbild der Bereiche um die Turmstraße, die Straße Alt-Moabit sowie die Perleberger Straße und zerstören ihren Charakter und

die städtebauliche Qualität. Langfristig kann dieser Prozeß zu städtebaulich unerwünschten Funktionsverlusten führen - äußerstenfalls sogar zur Umwandlung dieser Gebiete in Vergnügungsviertel. Wird diese Entwicklung nicht aufgehalten, ist ein städtebaulicher Qualitätsverfall in diesen bezirklichen Zentren absehbar, daher muß dieser unerwünschten Entwicklung durch den Bebauungsplan entgegengewirkt werden.

Das Baugenehmigungsverfahren gibt weder auf der Grundlage des bisher geltenden Bauplanungsrechts noch nach einer ausschließlichen Umstellung der Baugebietsausweisungen auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung eine hinreichende Möglichkeit, die Ansiedlung von Spielhallen und anderen städtebaulich unerwünschten Nutzungen in dem Umfange entgegenzuwirken, wie dies zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

Das Bezirksamt Tiergarten hat daher, soweit planungsrechtlicher Handlungsbedarf bestand, die Aufstellung des Bebauungsplanes für zwei Teilbereiche der durch die geschilderte Entwicklung gefährdeten Geschäftsstraßen beschlossen.

Die mit der verbindlichen Bauleitplanung verfolgten Ziele sind im wesentlichen:

- Erhaltung flächendeckender Vielfalt der Nutzungsstruktur und die Verhinderung des Entstehens von Monostrukturen,
- Erhaltung des Niveaus des Einkaufszentrums und Vermeidung seiner Weiterentwicklung zum Vergnügungs- und Gaststättenviertel mit gleichzeitigem Qualitätsverfall,
- Beibehaltung einer gehobenen Qualität des Waren- und Dienstleistungsangebotes durch Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der Versorgungsfunktion,

- Vermeiden der Unterbrechung der Schaufensterfronten durch städtebaulich unerwünschte Nutzungen mit den möglichen Folgen des Ausbleibens von Kunden der dort ansässigen Einzelhandelsgeschäfte und deren Existenzgefährdung, aber auch im Interesse der Erhaltung und auch der Verbesserung des Straßenbildes,
- eine möglichst weitgehende Erhaltung des Wohnanteiles zur Vermeidung des Verödungseffektes nach Geschäftsschluß,
- Verhinderung von Störungen anderer Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung.

Um diese Ziele zu sichern, mußten neben der Gebietsumwandlung Nutzungs einschränkungen, insbesondere für Vergnügungsstätten, in Form von Ausnahme- und Ausschlußregelungen eingeführt werden.

Bei Bauanträgen für die nur noch ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten - abgesehen von Spielhallen und ähnlichen städtebaulich hier unverträglichen Unternehmen - muß die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens aufgrund der jeweils gegebenen, veränderbaren konkreten städtebaulichen Situationen für das betroffene Grundstück im Baugenehmigungsverfahren prüfen, ob die Ausnahme gewährt werden kann. Insoweit wird hier künftig über die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit im Gegensatz zu den vom völligen Ausschluß betroffenen Nutzungen variabler entschieden.

Allgemein kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesagt werden, daß es wegen der bereits vorhandenen Vielzahl von Restaurants, Kneipen, Imbißstuben und dergleichen städtebaulich angezeigt ist, eine weitere Zulassung derartiger Nutzungen in jedem Einzelfall von einer Prüfung und gegebenenfalls Ausnahmegewährung abhängig zu machen. Auf diese Weise werden künftig Neuansiedlungen dieser Art eingeschränkt und einseitige Strukturen und Qualitätsverluste für die Hauptgeschäftsstraße vermieden. Dies gilt allgemein auch für Vergnügungsstätten, bei denen neben Nutzungsvielfalt und Qualität insbesondere auch ihre Verträglichkeit mit der zulässigen Wohnnutzung eine wesentliche Rolle spielt.

Der über diese Ausnahmeregelungen hinausgehende Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen wird darüber hinaus verhindern, daß durch diese Etablissements Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Geltungsbereich weiter verdrängt werden und daß dadurch das geschäftliche Niveau in der Umgebung der Spielhallen und der ähnlichen Unternehmen noch mehr absinkt.

Seit dem 1. Januar 1983 bis zum 31. Juli 1988 erfolgte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für 19 Spielhallenbetriebe eine gewerberechtliche Konzessionserteilung; seit dem 1. August 1988 wurden nur noch zwei Erlaubnisse für diesen Bereich erteilt, wobei jedoch nur ein Inhaberwechsel für eine bestehende Spielhalle stattfand beziehungsweise die Bedingungen einer bereits früher erteilten Erlaubnis auf Antrag geändert wurden. Insgesamt befinden sich somit zur Zeit 21 Spielhallenbetriebe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Eine starke Häufung von Neuanträgen für Spielhallen im Bezirk Tiergarten trat im Jahre 1986 bis zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Dezember 1986 auf. Nachdem der Aufstellungsbeschluß gefaßt worden war, wurden fünf Bauanträge zur Genehmigung der Errichtung von Spielhallen zunächst zurückgestellt (§ 15 Baugesetzbuch) und dann auf der Grundlage der am 21. Dezember 1987 erlassenen Veränderungssperre versagt. Ohne die Bauleitplanung und deren Sicherung hätte der städtebaulich negativen Entwicklung nichts entgegengesetzt werden können, da diesen Anträgen nach dem bisher geltenden Baurecht hätte stattgegeben werden müssen.

Daß ein Eindringen dieser Geschäfte und der Verdrängungsprozeß bereits eingeleitet wurden, ergibt sich im einzelnen aus folgenden Feststellungen:

Auf den Grundstücken Huttenstraße 1 und 2 befinden sich zwei Spielhallen in ehemaligen Räumen eines Wettannahmebüros; wenn auch eine Wettannahmestelle keinen typischen Einzelhandelsbetrieb darstellt, so ist sie

doch im innerstädtischen Bereich Berlins häufig anzutreffen und Beispiel für die Vielfalt des Dienstleistungsbereiches in einem bezirklichen Geschäftszentrum. An der Beusselstraße 22 sind ein Sex-Shop-Kino und eine Spielhalle untergebracht, die einem Porzellangeschäft nachgefolgt sind. Eine weitere Spielhalle befindet sich anstelle eines vorher dort angesiedelten Drogeriemarktes an der Beusselstraße 16. Die Spielhalle an der Turmstraße 62 befindet sich in den Räumen eines alteingesessenen Moabiter Gemälde- und Bilderladens.

Auf dem Grundstück Gotzkowskystraße 14 wichen der Spielhalle ein Farben- und Tapetengeschäft, an der Gotzkowskystraße 23 A - 23 B eine Bäckerei und ein Café. An der Waldstraße 6 zog die Spielhalle in die Räume eines über Moabit hinaus bekannten Damenmodegeschäfts. Eine Filiale eines in vielen Berliner Bezirken angesiedelten Schuhhauses wurde an der Turmstraße 50 durch Spielhallen abgelöst. An der Turmstraße 72/73 gab ein Möbelgeschäft die Nutzung zugunsten der Spielhalle auf; an der Turmstraße 76 ersetzte die Spielhalle ein Argentinisches Speiselokal.

Für die an der Emdener Straße 2 und 3 eingerichteten Spielhallen entstanden in den Räumen eines dort vorher ansässigen Modeladens (Nr. 2) und einer Wäscherei (Nr. 3); gleiches gilt für die Spielhalle Bochumer Straße 1/1 A, da früher auch hier ein Wäschereibetrieb ansässig war.

Die im Gebäude Stromstraße 58 befindliche Spielhalle ist wohl die älteste im Bezirk Tiergarten, so daß sich eine konkrete Verdrängung hier nicht belegen läßt. An der Stromstraße 64 wurde ebenfalls eine Spielhalle eingerichtet; hierbei handelt es sich um die erste Nutzung des Neubaus.

Die Spielhalle an der Perleberger Straße 22 nutzt die Räume eines großen Eisenwaren- und Wirtschaftsartikelladens, die an der Rathenower Straße 30 die eines Lebensmittel- und eines Kohlenladens; gegenüber an der Rathenower Straße 45 wick ebenfalls ein Kohlenladen der Spielhalle. Die an der Perleberger Straße 14 ansässige Spielhalle zog in ein Video-Center ein, und an der Perleberger Straße 7 gab ein Reisebüro zugunsten der Spielhalle das Geschäft auf.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, daß die von den nunmehr ansässigen Spielhallen und ähnlichen Unternehmen ersetzten Einzelhandelsbetriebe vor allem im Bereich der Turmstraße zu einem nicht unerheblichen Verlust der ehemals vorhandenen Angebotsvielfalt geführt haben, wodurch die Bedeutung der Turmstraße als Mittelzentrum gelitten hat. Ähnliches gilt für den Bereich 2, in dem hauptsächlich die Läden an der Perleberger Straße und an der Rathenower Straße der Nahversorgung der Bevölkerung dieses Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Der Bebauungsplan verfolgt daher mit dem Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen auch das Ziel, das Angebot in diesen Bereichen wieder zu qualifizieren und dadurch gleichzeitig die städtebauliche Attraktivität zu erhöhen.

Im Ergebnis liegen somit besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO vor, die die Ausschluß- und Ausnahmeregelungen und damit verbundene Eingriffe in den freien Wettbewerb und in das durch das Grundgesetz geschützte Eigentum rechtfertigen. Die vorhandenen Nutzungen dieser Art genießen, soweit sie bauaufsichtlich genehmigt wurden, Bestandsschutz.

Schließlich hält sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Übermaßverbot, da er nur auf einen Teil derjenigen Gebiete im Bezirk Tiergarten beschränkt ist, in denen die meisten Spielhallen und die sonstigen in Rede stehenden Unternehmen ansässig sind und in denen durch weitere Nutzungen dieser Art absehbar die geschilderten negativen Auswirkungen entstehen würden. Der derzeitige Rechtsstatus der übrigen Nutzungen soll weitgehend gewahrt bleiben.

Mit dem Bebauungsplan II-B 2, einem "einfachen" oder "generellen" Bebauungsplan, wurden vorwiegend gemischtes Gebiet, aber auch allgemeines Wohngebiet nach den übergeleiteten städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958 sowie durch die speziellen Bebauungspläne II-7 a mit Verordnung vom 17. September 1960 (GVBl. S. 947) festgesetztes gemischtes Gebiet und II-7 b mit Verordnung vom 1. August 1978 (GVBl. S. 1578) festgesetztes Kerngebiet in allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet beziehungsweise Kerngebiet nach der Baunutzungsverordnung

in der Fassung vom 15. September 1977 (BauNVO 1977) umgewandelt. Hierbei fanden die Vorschriften des § 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 als weiteres planungsrechtliches Steuerungsinstrument zur Erhaltung der städtebaulich erwünschten Qualität und Nutzungsvielfalt Anwendung. Außerdem kommen durch die Umwandlung, die die Art der baulichen Nutzung betrifft, die gegenüber § 7 Nr. 5 der Bauordnung für Berlin 1958 verschärften Regelungen des § 15 BauNVO - allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen - zur Anwendung.

Mit den im Planbereich vorgesehenen Gebietsausweisungen wird der zentralen Funktion des Plangebiets Rechnung getragen, wobei das vorhandene Siedlungsgefüge (Anordnung der Baublöcke in geschlossener Struktur) mit seinen Nutzungen (Vielzahl von Läden und Dienstleistungsbetrieben in gewachsenen Strukturen) dieser Funktion entspricht und dementsprechend erhalten werden muß. Es ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan durch die Berücksichtigung städtebaulicher Anforderungen in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 84 einer positiven Fortentwicklung der Geschäftszentren dient und einen planerischen Ordnungsrahmen schafft, der es erlaubt, erkennbare negative Entwicklungstendenzen unter städtebaulichen Gesichtspunkten günstig zu beeinflussen. Dabei berücksichtigt der Bebauungsplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Forderungen an die Ortsbilderhaltung, die Belange von Gewerbe und Wirtschaft, wie auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Primär dient der Bebauungsplan II-B 2 dem Ausschluß städtebaulich unerwünschter Nutzungen entlang der Turmstraße, der Straße Alt-Moabit und der Perleberger Straße sowie in den angrenzenden Bereichen. Diese Bereiche der Nebenstraßen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da anderenfalls durch die unausweichlich erfolgende Verdrängung der städtebaulich unverträglichen Betriebe in die nächste Nachbarschaft zum engeren bezirklichen Zentrum die städtebaulich problematische Situation nicht gelöst wäre. Vielmehr würde der mit der

Zerstörung der bestehenden vielfältigen Nutzungsstrukturen einhergehende städtebauliche Qualitätsverfall lediglich um "wenige Meter" verlagert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B 2 stellen so sicher, daß weitere neu hinzukommende "Negativnutzungen" wie Fast-Food-Einrichtungen, Spielhallen und die Schaustellung von Personen aus den mit diesem Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Misch- und Wohngebieten weitgehend ferngehalten werden können und so die angestrebte städtebauliche Entwicklung mit Hilfe der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 verwirklicht wird.

Zur Sicherung der Planung während des Verfahrens wurde nach dem Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes II-B 2 zur Verhinderung unverträglicher Nutzungen der genannten Art die Verordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) für die Grundstücke Turmstraße 39, Waldstraße 5, Emdener Straße 5 und Alt-Moabit 86 im Bezirk Tiergarten am 21. Dezember 1987 (GVBl. 1988 S. 18) erlassen. Die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs wurde durch Verordnung vom 14. Dezember 1988 (GVBl. 1989 S. 3) erlassen.

Nach den Angaben des Altlastenflächenverdachtskatasters vom April 1989 und ergänzenden Aussagen der zuständigen Fachverwaltung besteht für das Grundstück Turmstraße 39 der Verdacht einer Ölverunreinigung; für die Grundstücke Alt-Moabit 82 A - 86, Turmstraße 31/Wilhelmshavener Straße sowie für nur bedingt bekannte Bezirke Perleberger Straße/Wilsnacker Straße und Rathenower Straße/Stephanstraße sind durch frühere Nutzungen verursachte branchentypische Belastungen des Bodens nicht auszuschließen. Diese Verdachtsmomente sind jedoch nicht so hinreichend konkretisiert, daß eine Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 des Baugesetzbuchs vorgenommen werden muß.

Die in § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch geregelte Kennzeichnungspflicht für Flächen, auf denen Altlasten vorhanden sind, erstreckt sich nur auf Fälle, bei denen die Belastung aufgrund ihrer Art, Beschaffenheit oder Menge einen bestimmten Erheblichkeitsgrad aufweist. Die Kennzeichnung

dient der vollständigen Information des Bürgers und trägt der Möglichkeit Rechnung, daß sich die Gefährlichkeit der verunreinigenden Stoffe erst zu einem späteren, nach der Festsetzung des Bebauungsplans liegenden Zeitpunkt erweist.

Gegenwärtig bestehen keine über die bloße Vermutung hinausgehenden weiteren Erkenntnisse über die genannten Flächen. Lediglich aufgrund früherer, zum Teil bereits im letzten Jahrhundert auf den aufgeführten Flächen ausgeübter Nutzungen spricht eine hohe Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen. Die Warnung durch Kennzeichnung ist aber nur dann angemessen, wenn hinreichend konkrete Angaben über die Verunreinigung vorliegen, die eine Aussage zur Erheblichkeit gestatten. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt und es kann auch nicht damit gerechnet werden, daß weitere Erkenntnisse, die eine Beurteilung der etwaigen Gefährlichkeit ermöglichen, in absehbarer Zeit gewonnen werden, da die in Betracht kommenden Flächen überwiegend bebaut sind.

Da keine greifbaren Anhaltspunkte für eine gesundheitliche Gefährdung der im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen gegeben sind und insbesondere keine Aussagen zur Beschaffenheit oder Menge der vermuteten Bodenverunreinigungen getroffen werden können und auch nicht erwartet werden kann, daß sich allgemein Gefahren für die Sicherheit ergeben, wurde an der Festsetzung von Nutzungsarten festgehalten, die im Rahmen der jeweiligen Gebietsart weder das Wohnen noch gewerbliche Nutzungen grundsätzlich ausschließen. Es bestand ein berechtigtes Interesse, zur Sicherung des Planungsziels das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch seine Festsetzung zum Abschluß zu bringen, ohne weitere Ermittlungen zu den Verdachtsflächen abzuwarten.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden unbestimmten Erkenntnisse und noch ausstehenden Ergebnisse genauer Untersuchungen, die bis zu der vor- dringlich notwendigen Festsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet werden konnten, und der rechtlichen Anforderungen zur Kennzeichnung derartiger Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein müssen, konnte im vorliegenden Fall deshalb auf eine Kennzeichnung verzichtet werden.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 - FNP 84 - (ABl. 1988 S. 917) ist das Gelände beiderseits der Turmstraße in einer Breite von jeweils etwa 100 m als gemischte Baufläche mit Einzelhandelskonzentration und im übrigen als Wohnbaufläche (Typ 1) mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl bis 2,0 sowie die Stromstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Zuge der Bremer Straße ist eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Außerdem liegen die Bereiche 1 und 2 im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-B 2 sind durch Bebauungspläne unter anderem folgende Festsetzungen getroffen:

II-7 a für die Grundstücke Stromstraße 64 - 70 im Bezirk Tiergarten, festgesetzt durch Verordnung vom 17. September 1960 (GVBl. S. 947): Gemischtes Gebiet und Straßenland;

II-7 b für die Grundstücke Turmstraße 27 - 29, Wilhelmshavener Straße 1, Stromstraße 60 - 63 sowie für die Stromstraße zwischen Alt-Moabit und Turmstraße und für Teilabschnitte der Stromstraße, der Perleberger Straße und der Turmstraße im Bezirk Tiergarten, festgesetzt durch Verordnung vom 1. August 1978 (GVBl. S. 1578): Kerngebiet und Straßenverkehrsfläche;

II-E für den Bereich 1 zwischen Turmstraße, Stromstraße, nördlichem Ufer der Spree, Krefelder Straße und Thusnelda-Allee sowie für den Bereich 2 zwischen südlichem Ufer der Spree, Bartningallee, Flensburger Straße und Claudiusstraße im Bezirk Tiergarten, festgesetzt durch Verordnung vom 1. September 1988 (GVBl. S. 1903): Zulassung von Ausnahmen von dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung zum Ausbau von Dachräumen in größerem Umfang für Wohnzwecke (Die Festsetzungen des Bebauungsplanes II-E, die sich lediglich auf das Maß der Nutzung erstrecken, werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B 2 nicht berührt).

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die vom Bebauungsplan erfaßten Bereiche als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 aus.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin faßte am 20. Januar 1987 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1987 S. 324 bekanntgemacht.

Einen Änderungsbeschluß über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Tiergarten von Berlin am 29. November 1988. Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1988 S. 1988 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 11. Mai 1987 bis 12. Juni 1987 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 7. April 1989 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 17. April bis einschließlich 19. Mai 1989 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 13. Juli 1989 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücke als Art der baulichen Nutzung im einzelnen allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet fest.

Mit der Umwandlung werden - wie bereits dargelegt - allgemein die gegenüber der entsprechenden Vorschrift des § 7 Nr. 5 Bauordnung für Berlin 1958 verschärften Regelungen des § 15 der Baunutzungsverordnung 1977 für die Beurteilung der Zulässigkeit von einzelnen Anlagen und Einrichtungen wirksam und insbesondere auch zur Vermeidung von Monstrukturen jedweder Art anwendbar. Außerdem wurden Nutzungsbeschränkungen unter Anwendung des § 1 Baunutzungsverordnung 1977 festgesetzt.

Die Gebietsumwandlung und die Nutzungsbeschränkungen sowie die Klarstellung über das Fortgelten bisheriger Vorschriften erfolgte durch die nachstehend aufgeführten wörtlich wiedergegebenen Planergänzungsbestimmungen:

a) Für die Baugrundstücke, die

- im Bereich 1, Grundstücke Wiclefstraße 36 - 37, Beusselstraße 21 - 29, 31 - 34, 61 - 76, 78, Huttenstraße 1 - 7, 68 - 72, Rostocker Straße 1, 1 A, 52, Oldenburger Straße 3 A - 6, Waldenserstraße 29 - 35, Bremer Straße 67 - 70, Jonasstraße 5 - 8, Bredowstraße 43 - 46, Zwinglistraße 15, 26, 27, 29, Gotzkowskystraße 8, 10 - 18 A, 23 - 32, Ottostraße 3/7, Alt-Moabit 35 - 37, 40 - 54, 72 - 86 B, Krefelder Straße 1 - 2, 21 - 22, Bochumer Straße 1 - 2, 26, 27, Elberfelder Straße 2, 3, Jagowstraße 23 - 25, Zinzendorfstraße 8, 9,
- im Bereich 2, Grundstücke Stephanstraße 1, 65 - 67, Quitzowstraße 146, Perleberger Straße 3 - 32, 47 - 61, Stendaler Straße 1 - 2, Rathenower Straße 26 - 31, 44 - 50, Feldzeugmeisterstraße 1, Kruppstraße 11, Wilsnacker Straße 30 - 36, 38 - 41 und Birkenstraße 15,

im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) überwiegend als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 und zum Teil als allgemeines Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind,

- im Bereich 1, Grundstücke Stromstraße 64 - 66, im Bebauungsplan II-7 a durch Verordnung vom 17. September 1960 (GVBl. S. 947) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 festgesetzt sind,

wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

b) Für die Baugrundstücke, die

- im Bereich 1, Grundstücke Turmstraße 31 - 33, 35 A - 58, 60, 62 - 74, 76 - 83, 85, Beusselstraße 15 - 20, Waldstraße 1 - 7, 55 - 61, Emdener Straße 1 - 5, 56 - 60, Oldenburger Straße 1, 2, 47 - 49, Bremer Straße 71 - 76, Bredowstraße 1, 2, Ottostraße 18/22, 19, 21, Gotzkowskystraße 33 - 37, 1 - 4,

im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind,

wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

c) Für die Baugrundstücke, die

- im Bereich 1, Grundstücke Bugenhagenstraße 19, Jonasstraße 9, Arminiusstraße 2, Bremer Straße 9,

im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als gemischtes Gebiet gemäß § 7 Nr. 9 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) ausgewiesen sind,

- im Bereich 1, Grundstücke Turmstraße 28, 29, Stromstraße 60 - 62, Wilhelmshavener Straße 1,

im Bebauungsplan II-7 b durch Verordnung vom 1. August 1978 (GVBl. S. 1578) als Kerngebiet gemäß § 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBI. I S. 1237, 1969 I S. 11/GVBl. S. 1676, 1969 S. 142) festgesetzt sind,

wird als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763/GVBl. S. 2083) festgesetzt.

- d) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, § 6 Abs. 2 Nr. 3, § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763/GVBl. S. 2083) sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im ersten und zweiten Vollgeschoß und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche.

Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

- e) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft.

Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen; im Bereich des Baunutzungsplanes sind für die neu festgesetzten Baugebiete die bisherigen Vorschriften, die sich auf die entsprechenden Gebietsarten beziehen, weiter anzuwenden.

Mit den festgesetzten Regelungen soll - wie unter I., Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, ausgeführt - das städtebauliche Ziel, die Erhaltung der Nutzungsvielfalt und Qualität der Moabiter Hauptgeschäftsstraßenbereiche unter Ausschluß städtebaulich unverträglicher Nutzungen verwirklicht werden.

Die allgemein zulässige Nutzung von Schank- und Speisewirtschaften in den festgesetzten Baugebieten wird dahingehend eingeschränkt, daß sie bei Wahrung städtebaulicher Qualität und Nutzungsvielfalt nur in den für eine derartige Nutzung primär in Betracht kommenden Ebenen ausnahmsweise zulässig ist. Dies gilt gleichermaßen auch für Vergnügungsstätten, die sonst nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung im Kerngebiet und nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung als "sonstige Gewerbebetriebe" im Mischgebiet generell zulässig wären beziehungsweise im allgemeinen Wohngebiet in der Regel als Gewerbebetrieb immer dann zugelassen werden müßten, wenn sie keine Störungen verursachen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung) und mit § 15 der Baunutzungsverordnung vereinbar sind.

Weiterhin werden Spielhallen und ähnliche städtebaulich störende Unternehmen in den obengenannten Baugebieten gänzlich ausgeschlossen, um die Qualität und Nutzungsvielfalt der Hauptgeschäftsstraße selbst und ihres vom Bebauungsplan erfaßten unmittelbaren Einzugsbereiches, der durch seine enge Nachbarschaft zur Geschäftsstraße für Verdrängungseffekte besonders anfällig ist, zu erhalten. Der Ausschluß war auch für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet geboten, obwohl die §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung eine generelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht ausdrücklich regeln; Spielhallen und andere Vergnügungsstätten mit städtebaulich nachteiligen Auswirkungen können nämlich im Einzelfall als "sonstige Gewerbebetriebe" beziehungsweise "sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe" im Mischgebiet generell und im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein, so daß diese in Anbetracht der obenangeführten städtebaulichen Zielsetzung ausgeschlossen werden mußten.

Die Nutzungseinschränkungen beruhen auf § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO. Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig oder auch nur ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig sind oder statt allgemein nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes trotz des Ausschlusses oder der nur ausnahmsweisen Zulassung an sich generell zulässiger Nutzungsarten gewahrt bleibt und wenn - wie hier - besondere städtebauliche Gründe es rechtfertigen, diese Regelungen auf bestimmte Nutzungsarten, Ebenen und Geschosse zu beziehen.

Die in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen waren daher jeweils für sich, also unterhalb der Nutzungsbegriffe der Baunutzungsverordnung, durch Bildung von Unterarten typisierbar und daher im Rahmen von § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO auch isoliert (hier: Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten beziehungsweise Spielhallen) ausnahmsweise zuzulassen oder auch völlig auszuschließen, weil die übrigen obengenannten Voraussetzungen (Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes und besondere städtebauliche Gründe) vorliegen.

Den Spielhallenbetreibern verbleiben außerhalb des einfachen Bebauungsplanes noch genügend Bereiche, in denen unter Beachtung des Planungsrechts einschlägige Nutzungen zulässig sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete wird durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten sowie den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen nicht in Frage gestellt. Das ergibt sich daraus, daß diese Betriebe, auf das jeweilige Baugebiet bezogen, nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der dort allgemein zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen nach den §§ 4, 6 und 7 BauNVO darstellen. Dies gilt auch für die nur ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten und für den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Kern- und Mischgebiet.

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen und die nur ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im allgemeinen Wohngebiet gefährdet die allgemeine Zweckbestimmung dieses Gebietes grundsätzlich nicht, weil derartige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (als nichtstörende Gewerbebetriebe) ohnehin nur ausnahmsweise zulässig wären (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung).

Die Abgrenzung des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes weicht im Bereich der beiderseits der Turmstraße gelegenen Grundstücke zwischen der Beusselstraße und der Stromstraße von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Die dort dargestellte gemischte Baufläche mit Einzelhandelskonzentration wurde vereinzelt als allgemeines Wohngebiet beziehungsweise zwischen der Wilhelmshavener Straße und der Stromstraße als Kerngebiet festgesetzt. Dies ist das Ergebnis der Feinplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des grobmaschigen Flächennutzungsplanes. Sie findet ihre Entwicklungsbegründung in der Absicht, die verschiedenen Baugrundstücke entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung möglichst in ihrer Gesamtheit dem dieser Nutzung entsprechenden Baugebiet - hier einem allgemeinen Wohngebiet beziehungsweise Kerngebiet - zuzuordnen, um den örtlichen Gegebenheiten voll Rechnung tragen zu können.

Die übrigen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes (Bereich 1 und 2) sind entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet worden.

Die Abweichungen vom Flächennutzungsplan berühren nicht die Grundzüge der Planung und stellen in Anbetracht des Zieles, die vorhandene, für eine Geschäftsstraße wichtige Nutzungsvielfalt dieses Bereiches zu sichern, eine städtebaulich gerechtfertigte und sinnvolle Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Dies gilt besonders auch für die Einbeziehung der für das Einkaufszentrum wichtigen großflächigen Arminius-Markthalle und des Hertie-Kaufhauses in ein Kerngebiet.

Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen; der Bebauungsplan ist allein für sich kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs; diese "Aufwertung" erfährt er zum einen erst in Verbindung mit den genannten Bebauungsplänen II-7 a und II-7 b, deren Festsetzungen mit Ausnahme aller sich auf die Art der baulichen Nutzung beziehenden Regelungen weiter Bestand haben.

Außerhalb dieser Bereiche ist der Bebauungsplan II-B 2 in Verbindung mit den durch ihn nicht ersetzten Inhalten des Baunutzungsplanes und den übergeleiteten städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 und im Zusammenwirken mit rechtsverbindlichen Fluchtlinien ebenfalls ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch; wobei sich die im Baunutzungsplan vorgegebenen Nutzungsmaße und die Bauweise nicht ändern, die anzuwendenden Bebauungstiefenregelungen des § 8 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln 58) in der Fassung vom 21. November 1958 aber jeweils nach der im Bebauungsplan II-B 2 festgesetzten Gebietsart richten und damit dem Gebietscharakter Rechnung tragen.

Soweit für Teilbereiche von Grundstücken oder auch für einzelne Grundstücke, die von gemischtem Gebiet in allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, Bebauungstiefenreduzierungen eintreten, müssen diese wegen der Allgemeingültigkeit der Bestimmung des § 8 Abs. 1 und 2 BauO Bln 58 und des diese Bestimmungen ergänzenden Bebauungsplanes II-A (Verordnung vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1230)) für die vom Baunutzungsplan erfaßten Baugrundstücke, für die kein spezieller qualifizierter Bebauungsplan festgesetzt worden ist, in Kauf genommen werden.

Einer Berücksichtigung der Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Bremer Straße und auch der Aufnahme einer Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch (Ausschluß luftverunreinigender Stoffe) bedürfte es in diesem einfachen Bebauungsplan nicht, weil er allein die Aufgabe hat, durch Umstellung der Nutzungsart und durch Gliederung der Baugebiete eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Geschäftszentren zu sichern und ungeordneten städtebaulichen Entwicklungen entgegenzuwirken.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, GVBl. S. 2083), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Auf die Ausführungen unter I., Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, wird verwiesen.

Berlin, den 29. Januar 1990

Der Senat von Berlin

M o m p e r

N a g e l

.....
Reg.Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen

