

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 35-6142/VIII-194
Fernruf: bei Durchwahl 867-32 91
intern (95) 32 91

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 VIII-194
im Bezirk Spandau

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 VIII-194 im Bezirk Spandau

Vom 29. Oktober 1992

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), 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), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-194 vom 14. April 1986, mit Decklättern vom 2. Februar 1987 und 21. November 1988, für das Gelände zwischen Markt, Breite Straße, Charlottenstraße und Marktstraße im Bezirk Spandau wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Beschluß des Senats über die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. VIII/2 im Bezirk Spandau vom 10. Juli 1954 (ABl. S. 906) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Spandau 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

Die Spandauer Altstadt ist als der "zentrale Ort" des Bezirkes Spandau von Berlin anzusehen; stadtplanerisches Ziel ist es, dieses bezirkliche Zentrum in seiner Gesamtheit wiederherzustellen und auszubauen.

Der Senat von Berlin hatte am 26. November 1974 beschlossen, in der Altstadt Spandau mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 4 des Städtebauförderungsgesetzes zu beginnen. Das Ergebnis der Untersuchungen hat Aufschluß über die Sanierungsbedürftigkeit der Spandauer Altstadt gegeben und zur förmlichen Festlegung u. a.

nahezu des gesamten Bereiches zwischen Havel, den Straßen Am Julius-turm und Altstädter Ring nördlich des Rathauses Spandau als Sanierungsgebiet geführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-194 liegt im Bereich des durch die Dritte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 10. Februar 1978 (GVBl. S. 837, 1851), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Spandauer Altstadt.

Die Bedeutung der Altstadt in Funktion und Nutzung als Zentrum für den Bezirk Spandau wurde in der Vergangenheit durch negative Tendenzen stark beeinträchtigt. Neben dem mittelalterlichen Straßennetz sind eine Anzahl historischer Gebäude aus unterschiedlichen Epochen und einige Baudenkmäler in besonders schlechtem baulichen Zustand erhalten geblieben. Das historische Bild und das städtebauliche Gefüge der Altstadt hatten sich jedoch durch die Kriegseinwirkungen und die Nachkriegsbautätigkeit erheblich verändert.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz hatten deutlich gemacht, daß städtebauliche Mißstände wie Benachteiligung der Wohnnutzung zugunsten von Gewerbe, Belastung des Wohnumfeldes durch Verkehr und schlechte Freiflächenversorgung abgebaut werden müssen.

So war die Zahl der Bewohner infolge der baulichen und hygienischen Mißstände deutlich gesunken, wogegen die Zahl der Gewerbetreibenden beständig zunahm. Die Funktion der Altstadt als kulturelles und geschäftliches Zentrum mit gleichrangigem städtischen Wohnen ging dabei verloren.

Dieser Entwicklung galt es Einhalt zu gebieten und durch lenkende Maßnahmen eine möglichst schnelle Reaktivierung der ehemaligen Altstadtfunktionen zu erreichen. Die Aufgaben der Sanierung der

Spandauer Altstadt bestehen daher in der Wiederbelebung der Altstadt als Zentrum des Bezirkes, als Ort städtischen Wohnens und als kulturhistorische Stätte.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der geplanten städtebaulichen Neuordnung im Rahmen der genannten Altstadtsanierung.

Der Bebauungsplan VIII-194 hat die Aufgabe, die erhaltenswerte Bausubstanz in ihrem Bestand planungsrechtlich zu sichern und die der Neuordnung entgegenstehenden Festsetzungen des durch Beschluß des Senats von Berlin vom 10. Juli 1954 (ABl. S. 906) festgesetzten Bebauungsplanes Nr. VIII/2 aufzuheben, da sie den heutigen Vorstellungen über eine städtebauliche Arrondierung des Geländes nicht mehr entsprechen.

Eine Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Wohnort und gleichzeitig als Geschäftszentrum des Bezirks Spandau soll durch eine Vielzahl abgestimmter Maßnahmen erreicht werden. Im einzelnen ist für den gesamten Bereich des Sanierungsgebietes u. a. vorgesehen:

- a) Erweiterung des Wohnungsangebotes zugunsten von insgesamt etwa 2700 Bewohnern,
- b) eine Steigerung der Bruttogewerbeflächen,
- c) Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses mit den engen Straßenquerschnitten,
- d) Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanz,
- e) Schaffung einer weiträumigen Fußgängerzone,
- f) Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Kraftfahrzeugabstellplätzen am Rande der Altstadt für Besucher und Beschäftigte,

g) Schaffung von neuen kulturellen Einrichtungen.

Mit der u. a. aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-194 zulässigen Neuerrichtung von Gebäuden wird auch der Nachfrage nach Wohnungen im Altstadtgebiet entsprochen und gleichzeitig einer "Verödung" der Altstadt nach Geschäftsschluß nicht nur durch Erhöhung der Einwohnerzahl, sondern oder z. B. auch durch die Einrichtung von Gaststätten, Kinos oder Clubräumen für kulturelle und andere Aktivitäten entgegengewirkt.

Der Bedeutung des Planungsziels einer vielfältigen Nutzungsmischung bei besonderer Berücksichtigung des Wohnens angemessen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig. Wegen der Lagegunst des Gebietes für die im Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung 1977 u. a. allgemein zulässigen und typischen Handels- und Dienstleistungsbetriebe ist gleichwohl nicht zu befürchten, daß durch die weitgehende Zulassung von Wohnnutzung der Gebietscharakter verlorengehen könnte. Um die Ansiedlung wohnverträglicher und vor allem in der Altstadt erwünschter Branchen nicht zu gefährden, sind aus städtebaulicher Sicht störende Nutzungen wie Spielhallen und die Schaustellung von Personen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Um die Attraktivität der Altstadt - besonders als Wohnquartier - nachhaltig zu erhöhen, sind darüber hinaus begleitende Maßnahmen erforderlich. Zu der Verbesserung der individuellen Wohnverhältnisse gehören vor allem die Reduzierung des hohen Verkehrsaufkommens, Vermeidung der Konzentration von Gewerbebetrieben und Schaffung von nutzbaren Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld sowie die Unterbringung zumindest eines Teiles des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen.

Die ursprünglich hohe Verkehrsbelastung der Altstadt führte zur Erarbeitung eines neuen Verkehrskonzeptes, das wesentliche Straßen-

flächen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses als Fußgängerzone "ausbildet". Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-194 begrenzenden Straßen sind Teil dieses Fußgängerbereiches.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-194 vorgesehenen Maßnahmen erstrecken sich im einzelnen auf die Instandsetzung und Modernisierung vorhandener erhaltenswerter Gebäude; eine dabei erforderlich werdende Umsetzung von Mietern sollte möglichst innerhalb des "Kiezes" der Altstadt erfolgen.

Der Abriß nicht erhaltenswerter Bausubstanz insbesondere im Blockinnenbereich ermöglicht die Schaffung von Freiflächen, zum Teil auch in Form von Gemeinschaftsanlagen, wobei für Mietausfall finanzielle Hilfen und Entschädigungen nach Maßgabe der städtebaurechtlichen Bestimmungen geleistet werden können.

Wenn die Bausubstanzuntersuchung eines Gebäudes höhere Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung als für seine Neuerrichtung ergab, wurde langfristig auch der Abriß von Vorderhäusern und deren Neubau im Maßstab der vorhandenen Bebauung - zwei- und dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß sowie für die Häuserzeile am Markt und entlang der Breiten Straße auch vier- und fünfgeschossig - geplant. Dabei wird durch Regelungen im Bebauungsplan, die sich auf die Dachform und die Dachneigung beziehen, die Anpassung an das historische Stadtbild gesichert.

Neben den für die Wohnbauten notwendigen Freiflächen soll der Blockinnenbereich für die Anlieferung von Waren mit schweren Lieferfahrzeugen genutzt werden; den Interessen der Gewerbetreibenden wird durch eine großzügige Regelung der Anlieferungszeiten über den Fußgängerbereich entgegengekommen.

Für die zur Zeit noch bestehende aber langfristig entfallende Zufahrt über das Grundstück Marktstraße 4 A wird die neue Zufahrt über das Grundstück Breite Straße 59 die Erschließung der im Blockinnenbereich geplanten Gemeinschaftstiefgarage und der ebenerdigen Hofstellplätze gewährleisten. Diese Zufahrt liegt ganz in der Nähe

der Kreuzung Charlottenstraße - Breite Straße, so daß sie Anschluß an das für den Kraftfahrzeugverkehr uneingeschränkt benutzbare Straßennetz hat und der Fußgängerbereich durch den Zu- und Abfahrtverkehr nicht über Gebühr belastet wird.

Die Realisierung der Gemeinschaftsanlagen im Blockinnenbereich des Bebauungsplanes - Gemeinschaftstiefgarage und Gemeinschaftsfreifläche - erfordert die Bildung einer Hofgemeinschaft. Die Durchführung kann sowohl auf privatrechtlicher Basis als auch öffentlich-rechtlich erfolgen. Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat am 29. Oktober 1985 gemäß §§ 45 ff des Bundesbaugesetzes einen Umlegungsbeschluß gefaßt. Das Verfahren wurde bisher nicht abgeschlossen.

Für die an den Gemeinschaftsanlagen beteiligten Eigentümer werden diese Anlagen durch entsprechende Grundbucheintragung und durch Eintragung ins Baulastenverzeichnis gesichert. Belastungen und Begünstigungen werden zwischen den Eigentümern durch Ausgleichszahlungen geregelt.

Ein Teil der auf den Grundstücken geplanten Vorhaben, so die Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Charlottenstraße 8, konnte auf der Grundlage der bestehenden baurechtlichen Vorschriften bereits genehmigt und durchgeführt werden. Für die Gemeinschaftstiefgarage im Blockinnenbereich und für das Grundstück Markt 2 - 3/Ecke Marktstraße konnten auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes VIII-194 in Anwendung des § 33 Bundesbaugesetz bzw. Baugesetzbuch (Planreife) die Wieder- und Neuherstellung von Gebäuden genehmigt und z. T. bereits durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan VIII-194 schafft die planungsrechtliche Grundlage zur baulichen Arrondierung des Blockes; die Festsetzung des Bebauungsplanes ist jedoch auch erforderlich, um eine der wesentlichen Aufgaben der Sanierung - die Herstellung der Gemeinschaftstiefgarage und der Gemeinschaftsfreiflächen - aufgrund öffentlich-rechtlicher Regelungen durchsetzen zu können.

Nach dem Stand der Planungsdurchführung kommt dem Bebauungsplan vorwiegend die Aufgabe zu, den inzwischen bestehenden städtebaulichen Zustand planungsrechtlich zu sichern, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung zu regeln, überholte festgesetzte Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien aufzuheben und der Planung entsprechende Baugrenzen und Baulinien festzusetzen.

Das Wohn- und Geschäftshaus Marktstraße 1 Ecke Charlottenstraße 11 ist als Baudenkmal am 22. Januar 1986 in das Baudenkmalbuch eingetragen; es konnte auf der Grundlage des § 33 Bundesbaugesetz detailgenau saniert bzw. in Teilen neu errichtet werden.

Ebenso wurde das Gewölbe des ehemaligen Spandauer Ratskellers aus den Jahren 1704/1705, das sich auf dem Grundstück Markt 2 - 3 befindet, am 26. Februar 1991 in das Baudenkmalbuch eingetragen und die Eintragung im Amtsblatt für Berlin am 8. März 1991 auf Seite 496 bekanntgemacht. Bei der Bebauung des Grundstücks Markt 2 - 3 mit einem viergeschossigen Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoß - ebenfalls im Wege des § 33 Baugesetzbuch - wurde das unter Schutz gestellte Gewölbe erhalten.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-194 befinden sich auf den Grundstücken Marktstraße 7, 8/9 und 11 ebenfalls Baudenkmale.

Der Bebauungsplan VIII-2 setzte für den vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-194 betroffenen Bereich Geschäftsgebiet mit ein- bis viergeschossiger Bebauung fest.

Der Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) stellt das Gelände als Kerngebiet mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl bis 2,4 und Einzelhandelskonzentration dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Mit der vorhandenen und noch beabsichtigten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine auf den Block bezogene Geschößflächenzahl von 2,5 erreicht.

Der Bebauungsplan dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung; er berücksichtigt im besonderen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange der - vor allem mittelständisch strukturierten - Wirtschaft, insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Spandau von Berlin faßte am 5. März 1979 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes VIII-194 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes; der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz im Amtsblatt für Berlin 1979 auf Seite 616 bekanntgemacht.

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist mit den Betroffenen aufgrund des § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes am 23. Oktober 1978 erörtert worden. Für das im Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Konzept der Neugestaltung sind die erforderlichen Änderungen der Planung veranlaßt worden.

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 2. April bis 2. Mai 1979 statt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 24. Juni 1987 zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 23. Mai 1986 (Seite 797) in der Zeit vom 30. Mai bis 30. Juni 1986 und nach erneuter fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 20. Juni 1986 (Seite 936) gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 30. Juni bis einschließlich 30. Juli 1986 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von

1. den Eigentümern des Grundstücks Charlottenstraße 8, die sich grundsätzlich gegen die beabsichtigte Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen und ihrer Beteiligung daran aussprachen, da die Sanierung für ihr Grundstück bereits 1978 abgeschlossen worden sei. Sie sprachen sich insbesondere gegen den Bau der geplanten Gemeinschaftstiefgarage aus, weil sie befürchteten, daß die Auspuffgase von der unmittelbar vor ihrem Haus gelegenen Zufahrtsrampe durch die Fenster ins Haus ziehen würden und
2. von einem Mieter aus dem Hause Breite Straße 56, der vorschlug
 - a) im Hofbereich nicht mehr als 10 ebenerdige Stellplätze vorzusehen,
 - b) eine Gewerbenutzung im Blockinnenbereich durch Cafés oder ähnliche Betriebe nicht zuzulassen,
 - c) den Hofbereich nicht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen,
 - d) unter Hinweis auf § 39 b Abs. 8 Bundesbaugesetz im Bebauungsplan für den Hofbereich durch entsprechende Festsetzungen ein Pflanzgebot zu ermöglichen,
 - e) die Zugänglichkeit des Hofes für die Bewohner des Blockes über die Grundstücke Markstraße 4 A mittels verschließbarer Tore weiterhin zu ermöglichen.

Den Bedenken zu 1. wurde hinsichtlich der Beteiligung an der Gemeinschaftstiefgarage gefolgt, da die Sanierung und Bebauung auf dem Grundstück Charlottenstraße 8 inzwischen abgeschlossen waren.

Im Benehmen mit der Sanierungsverwaltungsstelle hatten die Eigentümer zur Erlangung der Baugenehmigung weder Stellplätze nachweisen noch eine Ablösesumme dafür bezahlen müssen. Allerdings haben die Eigentümer auf ihrem Grundstück im Hofbereich zwei ebenerdige Stellplätze eingerichtet. Diese müssen nach den Zielsetzungen des Bebauungsplanes, der ebenerdige Stellplätze unter anderem auch auf dem Grundstück Charlottenstraße 8 ausschließt und die nicht überbaubare Grundstücksfläche dieses Grundstücks in die gemäß Planergänzungsbestimmung 11 festgesetzte Gemeinschafts-Freizeitfläche einbezieht, aufgegeben werden. Die sich daraus ergebenden Nachteile werden durch die Vorteile der gemeinschaftlich zu nutzenden Freifläche ausgeglichen.

Das BEWAG-Umspannwerk wird im Zuge der Errichtung der Gemeinschaftstiefgarage und der endgültigen Gestaltung der Gemeinschaftsfläche unter die Erde verlegt. Die dabei erforderlichen baulichen Veränderungen an Tor und Einfriedung des Grundstücks Charlottenstraße 8 werden als Ordnungsmaßnahmen übernommen und aus Sanierungsmitteln bezahlt.

Die bisherige Zufahrt zum Hof über das Grundstück Markstraße 4 A soll durch einen Neubau geschlossen werden. Der Zugang zum Blockinnenbereich sowie die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird künftig über das Grundstück Breite Straße 59 erfolgen, wo eine Durchfahrt im Neubau bereits vorhanden ist.

Den Bedenken zu 2. konnte im wesentlichen nicht gefolgt werden:

zu a)

Um die vorhandenen Freiflächen für die Anwohner als Erholungsraum nutzbar zu machen, wurde die ausgewiesene Fläche für Stellplätze so bemessen, daß nur etwa 10 Kraftfahrzeuge ebenerdig aufgestellt werden können.

zu b)

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Kerngebiet festgesetzt, daher ist eine gewerbliche Nutzung auch der nicht bebauten Flächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Da die Blockinnenbereichsfläche jedoch nahezu vollständig als Gemeinschaftsanlage ausgewiesen ist und eine etwaige gewerbliche Nutzung dort neben der Zustimmung aller Berechtigten die Vereinbarkeit mit der Zweckbindung voraussetzt, dürfte eine derartige Nutzung tatsächlich nicht in Betracht kommen, so daß - auch wegen der geringen Größe der nicht zur Gemeinschaftsanlage gehörenden Fläche - kein Regelungserfordernis bestand.

zu c und d)

Der Zugang zum Hofbereich zugunsten der Benutzer und Besucher der im Bebauungsplanbereich gelegenen Grundstücke ist planungsrechtlich über die Fläche A des Grundstücks Breite Straße 59 gesichert. Er liegt hier wegen des Fahrverkehrs zu den Stellplätzen günstig und ist wegen der Gemeinschaftsanlagen unverzichtbar. Eine Festsetzung von verschließbaren Toren oder ähnlichem kann im Bebauungsplan nicht vorgenommen werden. Es bedarf auch nicht der Festsetzung eines weiteren Zuganges. Die Entscheidung über die Zugänglichkeit des Hofbereiches (nur für Anwohner) oder die "Aussperrung" der Öffentlichkeit bleibt letztlich den Eigentümern vorbehalten. Ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit setzt der Bebauungsplan jedenfalls nicht fest.

zu d)

Von der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch im Bebauungsplan wurde abgesehen, um angesichts des ohnehin nur sehr geringen Umfangs der dafür in Betracht kommenden Grundstücksflächen die Eigentümer bei der Gestaltung der Gemeinschaftsanlage nicht unnötig einzuengen. Allerdings ist beabsichtigt, die Gemeinschaftstiefgarage weitgehend mit einem Gründach zu versehen.

zu e)

Die Erhaltung des derzeitigen Zuganges zum Blockinnenbereich über das Grundstück Marktstraße 4 A kann nach Errichtung der Tiefgarage und Zufahrt über das Grundstück Breite Straße 59 nicht gewährleistet werden, da auf dem Grundstück Marktstraße 4 A nach Fertigstellung der Tiefgarage und der Gemeinschaftsanlage eine Blockrandschließung beabsichtigt ist. Eine Festsetzung dieses Zuganges im Bebauungsplan soll nicht erfolgen, um die Planung für die Bebauung des sehr kleinen Grundstücks nicht von vornherein stark einzuschränken und damit zu gefährden.

Aufgrund eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Breite Straße 59/Charlottenstraße 7 A, das nicht im Einklang mit den damals beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes stand, wurde eine Planungsänderung beschlossen.

Aufgrund dieser Planänderung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes VIII-194 mit Deckblatt vom 2. Februar 1987 nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 6. März 1987 Seite 393 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 16. März bis einschließlich 16. April 1987 erneut öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 24. Juni 1987 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

In Anwendung des § 33 Abs. 1 Bundesbaugesetz (Planreife) konnte 1987 für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Breite Straße 59/Charlottenstraße 7 A nach Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung zum Bebauungsplan genehmigt werden.

Für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Marktstraße 1/Charlottenstraße 11 - Rekonstruktion und Wiederaufbau eines Baudenkmals - konnte die Baugenehmigung aufgrund der Beurteilung nach § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch (Planreife) nach einer Bebauungsplanänderung - Erhöhung der zulässigen Geschößfläche für das in Rede stehende Grundstück von 685 auf 785 m² und geringfügige Veränderung der Baugrenze für einen eingeschossigen Baukörper durch Deckblatt vom 21. November 1988 - erteilt werden. Da diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührte, hatte von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen und eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführt werden können, die keine Bedenken erbrachte.

III. Inhalt des Planes

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

als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke zwischen Marktstraße, Markt, Breite Straße und Charlottenstraße,

zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen "Baukörperausweisung" mit zwingenden straßenseitigen Baulinien und seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen unter Angabe von höchstzulässigen und zwingend festgesetzten Vollgeschoßzahlen sowie von zulässigen Geschößflächen für einige durch Knotenlinien abgegrenzte Baukörper und

aus gestalterischen Gründen zum Teil die Dachform und zwar

- a) für das Grundstück Marktstraße 1 Ecke Charlottenstraße 11 - als Baudenkmal gekennzeichnet - für die vordere Grundfläche der baulichen Anlagen bei einer Geschößfläche von höchstens 785 m²

zwingend zwei Vollgeschosse mit Satteldach und für die rückwärtigen Grundflächen der baulichen Anlagen ein und zwei zulässige Vollgeschosse;

- b) für das Grundstück Marktstraße 2 bei einer Geschoßfläche von höchstens 510 m² vier zulässige Vollgeschosse mit Satteldach;
- c) für das Grundstück Marktstraße 3 bei einer Geschoßfläche von höchstens 260 m² für die vordere Grundfläche baulicher Anlagen drei zulässige Vollgeschosse mit Satteldach und für die rückwärtige Grundfläche baulicher Anlagen ein zulässiges Vollgeschöß mit Flachdach;
- d) für das Grundstück Marktstraße 4 bei einer Geschoßfläche von höchstens 280 m² zwei zulässigen Vollgeschossen, und zwar für den vorderen Teil der Grundfläche baulicher Anlagen mit Satteldach und für den rückwärtigen Teil der Grundfläche baulicher Anlagen mit Flach- und Pultdach begrenzt durch Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen;
- e) für das Grundstück Marktstraße 4 A und eine Teilfläche des Grundstücks Markt 2 - 3 bei einer Geschoßfläche von höchstens 470 m² die Grundfläche baulicher Anlagen mit zwei zwingenden Vollgeschossen und Satteldach;
- f) für die am Markt gelegene Teilfläche des Grundstücks Markt 2 - 3 bei einer Geschoßfläche von höchstens 2080 m² die Grundfläche baulicher Anlagen mit zwingend vier Vollgeschossen und Satteldach;
- g) für die Grundstücke Markt 4 und 5 Ecke Breite Straße 55 die Grundfläche baulicher Anlagen mit fünf zulässigen Vollgeschossen und Flachdach;
- h) für das Grundstück Breite Straße 56 - 58 die Grundfläche baulicher Anlagen mit vier zulässigen Vollgeschossen und Flachdach;

- i) für die südöstliche Teilfläche des Grundstücks Breite Straße 59 und für eine anschließende Fläche bisherigen Straßenlandes Charlottenstraße 7 A bei einer Geschoßfläche von höchstens 1070 m² die Grundfläche baulicher Anlagen mit zwingenden drei Vollgeschossen und Satteldach an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 4 m breite im ersten Vollgeschoß nicht überbaubare Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke zu belasten ist (Planergänzungsbestimmung Nr. 10); durch Nebenzeichnung die Grundflächen baulicher Anlagen für das zwingende festgesetzte zweite und dritte Vollgeschoß mit Satteldach;
- j) für das Grundstück Charlottenstraße 7 A (teilweise) und die nordwestliche Teilfläche des Grundstücks Breite Straße 59 bei einer Geschoßfläche von höchstens 470 m² die Grundfläche baulicher Anlagen mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach;
- k) für das Grundstück Charlottenstraße 8 bei einer Geschoßfläche von höchstens 340 m² die Grundfläche baulicher Anlagen mit zwingend zwei Vollgeschossen und Mansardendach;
- l) für die vordere Teilfläche des Grundstücks Charlottenstraße 9 bei einer Geschoßfläche von höchstens 230 m² die Grundfläche baulicher Anlagen mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach;
- m) für die vordere Teilfläche des Grundstücks Charlottenstraße 10 bei einer Geschoßfläche von höchstens 210 m² die Grundfläche baulicher Anlagen mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach;
- n) für die rückwärtigen Teilflächen der unter l) und m) genannten Grundstücke die Grundflächen baulicher Anlagen mit einem zulässigen Vollgeschoß und Flachdach.

Neben der Dachform setzt der Bebauungsplan bei Steildächern auch die Firstrichtung fest. Sie folgt überwiegend den angrenzenden Straßen.

Im Blockinnenbereich umgrenzt der Bebauungsplan durch Buchstabenkette eine Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage (GTGa 1) von maximal 1000 m² Größe sowie oberhalb dieser Fläche eine durch den Buchstaben B gekennzeichnete Fläche für die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen.

Durch Planergänzungsbestimmungen werden darüber hinaus u. a. folgende Regelungen getroffen:

1. Planergänzungsbestimmung 2:

Im Kerngebiet können Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungstätten 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- und Filmvorführungen); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

Mit diesen Regelungen ist beabsichtigt, den Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern der Altstadt, die für die Versorgung des Bezirks Spandau von großer Bedeutung sind, durch Ausschluß bzw. Einschränkung von Nutzungen der städtebaulich negativen Angebotsstruktur eine gute Geschäftslage zu sichern, gleichzeitig soll ein Beitrag, die Attraktivität des Wohnens in der Altstadt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu steigern und zu erhalten, geleistet werden.

Die Regelungen sind erforderlich, um zu verhindern, daß Spielhallen und ähnliche Einrichtungen, aber auch bestimmte gastronomische Betriebe, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Geltungsbereich verdrängen oder deren Ansiedlung durch

hohe Mietpreisforderungen vereitelt wird, so daß das Niveau der Geschäftsstraßen absinkt und die städtebaulich wünschenswerte Nutzungsvielfalt ausbleibt.

Eine direkte Verdrängung und die indirekt wirkenden Nachbarschaftseffekte zu Lasten der traditionellen Nutzungen wie insbesondere des der Versorgung der Bevölkerung dienenden Fachhandels würde die Struktur und das Erscheinungsbild der Altstadt nachteilig verändern. Die Funktion und die Lebendigkeit des Gebietes kann jedoch durch die Anwendung der in Planergänzungsbestimmung 2 geregelten Steuerungsmöglichkeit bewahrt werden, so daß auch die Sanierungsziele gesichert sind.

Den Betreibern von Spielhallen verbleiben - auch beim Ausschluß dieser Nutzungsart über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus im Gebiet der Altstadt zum Beispiel an der Carl-Schurz- und Mauerstraße - außerhalb dieses Bereiches noch genügend Standorte, an denen unter Beachtung des Planungsrechts einschlägige Nutzungen zulässig sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird durch die nur ausnahmsweise Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten sowie den Ausschluß von Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen nicht in Frage gestellt, weil derartige Betriebe auf die im Kerngebiet allgemein zulässige Nutzungen bezogen, nur einen schmalen Ausschnitt aus dem Spektrum bilden.

2. In Anbetracht der Erschließung des Blockes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-194 über die Fußgängerzone und entsprechend der städtebaulichen Struktur des Plangebietes soll die Errichtung von Tankstellen ausgeschlossen sein. Planergänzungsbestimmung 3 lautet daher:

"Im Kerngebiet sind Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

3. Durch Planergänzungsbestimmung 4 soll erreicht werden, daß die (noch) vorhandenen Wohnungen im Geltungsbereich erhalten bleiben und auch künftig - im Sinn der Sanierungsziele - Wohnungen im Baublock errichtet werden können. Der Charakter des Kerngebietes bleibt auch bei einer Allgemeinzulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen der zwei- bis fünfgeschossigen Bebauung gewahrt. Die Regelung lautet:

"Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig."

4. Planergänzungsbestimmung 5 lautet:

"Abweichend von der festgesetzten zwingenden Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoß ist, und wenn die festgesetzte Geschoßfläche nicht überschritten wird."

Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (für die Grundstücke Marktstraße 1 und 4 A/Markt 2 - 3, Breite Straße 59/ Charlottenstraße 7 A - 11) erfolgte aus Gründen der Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes, um eine der geschichtlichen Bedeutung der Altstadt angemessene abgestufte Randbebauung zu erreichen. Dieses Ziel schließt jedoch die Erhöhung der Baukörper durch ein weiteres Vollgeschoß nicht aus, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß handelt, weil der historische Zusammenhang der Altbauten erhalten bleibt und der Grundstückseigentümer nicht mehr, als aus stadtgestalterischen Gründen gerechtfertigt, eingeengt wird. Die Form und die Ausdehnung des Dachraumes werden durch die festgesetzte Dachform, die Begrenzungen der Dachneigung und durch die zusätzliche Angabe der höchstzulässigen Geschoßfläche für die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Grundflächen baulicher Anlagen bestimmt.

5. Durch Planergänzungsbestimmung 6 ist geregelt:

"Im Kerngebiet ist bei der festgesetzten Dachform "Satteldach" eine Dachneigung von 45° - 60° einzuhalten."

Mit dieser Regelung werden im Interesse der Erhaltung des Stadtbildes zu steile und zu flache Dächer dieser Art ausgeschlossen.

6. Im Kerngebiet ist die ebenerdige Anlage von Garagen unzulässig. Planergänzungsbestimmung 7.

Wegen der in lediglich geringem Umfang im Blockinnenbereich zur Verfügung stehenden Freiflächen und des Ziels, auch Wohnnutzung im Geltungsbereich zu ermöglichen, war der Ausschluß ebenerdiger Garagen geboten. Auch innerhalb der Baukörper sollen dem Sanierungsziel entsprechend keine Garagengeschosse errichtet werden. Dies hätte nämlich eine Einschränkung der Ladenzonen und damit einhergehend eine Reduzierung der Attraktivität des innerstädtischen Bereiches zur Folge.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die ebenerdige Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen auf der Fläche B zugunsten der Grundstücke Markt 2 - 5, Breite Straße 55 - 59 und Charlottenstraße 7 A zulässig. Auf den übrigen Flächen dieser Grundstücke ist die ebenerdige Anlage von Stellplätzen unzulässig - Planergänzungsbestimmung 8.

Auf den Grundstücken Charlottenstraße 8 - 11 und Marktstraße 1 - 4 ist die ebenerdige Anlage von Stellplätzen unzulässig. Planergänzungsbestimmung 9.

Auch die ebenerdige Anlage von Stellplätzen sollte im Geltungsbereich zugunsten der Nutzbarkeit der im Blockinnenbereich gelegenen Freiflächen der Grundstücke für die Bewohner (auf ein geringes Maß) beschränkt werden. Lediglich auf der Fläche B, die nordwestlich des Baukörpers auf dem Grundstück Breite Straße 56 - 58 unmittelbar anschließt, wurde eine Stellplatzfläche als

Gemeinschaftsanlage zugunsten der Grundstücke der östlichen Blockhälfte festgesetzt, während im kleinen parzellierten Westteil des Blockes ebenso wie auf den übrigen Flächen der von der festgesetzten Stellplatzfläche begünstigten Grundstücke Stellplätze nicht angelegt werden dürfen.

Die geringe Größe dieser Grundstücke und die Einbeziehung von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen einiger dieser Grundstücke in Gemeinschaftsanlagen rechtfertigen diesen Ausschluß.

Neben dem Nachweis der notwendigen Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage sind weitere Stellplätze für die Grundstücke in der östlichen Hälfte des Baublocks innerhalb einer Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen, deren bis zu 1000 m² große Fläche die nicht überbaubare Fläche des Blockinnenbereiches nahezu vollständig erfaßt.

Planergänzungsbestimmung 12 lautet:

"Innerhalb der Fläche C D E F G H I K L M C ist in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche eine Gemeinschaftsanlage (Tiefgarage) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 zugunsten der Grundstücke Markt 2 - 5, Breite Straße 55 - 59 und Charlottenstraße 7 A zulässig. Die Tiefgarage darf eine Größe von 1000 m² nicht überschreiten."

8. Da vor allem im westlichen Teil des Baublocks aufgrund der relativ kleinen Grundstückszuschnitte eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Freiflächengestaltung kaum möglich gewesen wäre und bei einer Zusammenfassung der Grundstücke eine weniger flächenintensive, attraktive Anlage möglich ist, wurde die neben der Stellplatzanlage verbleibende nichtüberbaubare Grundstücksfläche - bis auf die des Grundstücks Charlottenstraße 11/Marktstraße 1, die mit der übrigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht verbunden ist - aus städtebaulichen Gründen als Gemeinschaftsanlage zugunsten aller Grundstücke im Geltungsbereich festgesetzt.

Gemäß Planergänzungsbestimmung 11 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gemeinschaftsanlage (Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene mit Kinderspielflächen und Wirtschaftsflächen) zugunsten aller im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke. Innerhalb dieser Fläche sind Einfriedungen unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Grundstücks Charlottenstraße 11 Ecke Marktstraße 1 und für die Fläche B.

Die im Blockinnenbereich gelegenen Flächen für Gemeinschaftsanlagen, insbesondere die Flächen für die Tiefgarage und die ebenerdigen Stellplätze, sind durch die auf dem Grundstück Charlottenstraße 59 festgesetzte Fläche A erschlossen:

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke zu belasten. - Planergänzungsbestimmung 10.

9. Planergänzungsbestimmung 13 lautet:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nur in Höhe des ersten Vollgeschosses zulässig. Bewegliche, blinkende und an- und abschwelende Leuchtwerbung sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nur ausnahmsweise zulässig."

Diese Regelung wurde mit Rücksicht auf das erhaltenswerte Stadtbild getroffen und um die mit der kerngebietstypischen Nutzung der Grundstücke für das Wohnen verbundenen Belästigungen gering zu halten; durch die Möglichkeit, im Einzelfall auch oberhalb der Erdgeschoßzone Werbeanlagen ausnahmsweise zuzulassen, verbleibt den Gewerbetreibenden ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten und festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), 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), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), 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);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582);

Dritte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 10. Februar 1978 (GVBl. S. 837, 1851), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184).

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 bisherigen Planungsrecht ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die Umwelt. Aus der dem Bebauungsplan VIII-194 entsprechenden Bebauung und Nutzung der Fläche und nach der weitgehend durchgeführten Sanierung und der Entkernung des Blockinnenbereiches wird neben deutlich besseren Wohnverhältnissen als sie früher bestanden haben durch die Zusammenfassung der Freiflächen vor allem die Belüftungssituation im Baublock günstig beeinflusst.

Berlin, den 19. November 1992

Der Senat von Berlin

Dr. B e r g m a n n

.....

Bürgermeisterin

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen