

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 25-6142/VII-202
Fernruf: bei Durchwahl 8 67-69 31
intern (95) 69 31

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-202
im Bezirk Charlottenburg

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-202 im Bezirk Charlottenburg

Vom 29. Oktober 1992

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (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 § 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 VII-202 vom 1. Dezember 1987 mit Deckblatt vom 28. Januar 1991 für das Gelände zwischen Klausenerplatz, Neufertstraße, Nehringstraße, Christstraße und Danckelmannstraße im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

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

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

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

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

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, der der Neugestaltung eines Teils des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Charlottenburg - Klausenerplatz dienen, die rechtlichen Voraussetzungen für die den planerischen Vorstellungen im Rahmen der Stadterneuerung entsprechende Bebauung und Nutzung der Grundstücke schaffen, den zum Teil neu geschaffenen städtebaulichen Zustand und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Anlagen für Zwecke der katholischen Kirche" sichern sollte, basierte auf den Vorschriften des § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes. Der Bebauungsplan ist auch nach Fortfall der Verpflichtung zur Aufstellung von Sanierungsbebauungsplänen nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 des Baugesetz-

buchs erforderlich, weil er abweichend von der verbindlichen Bauleitplanung, dem Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742), der den nördlichen Teil des Planungsgebietes entlang des Klausenerplatzes in einem etwa 30 m breiten Streifen als allgemeines Wohngebiet und den südlichen, überwiegenden Teil als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 ausweist, das bereits erreichte Sanierungsziel, aber auch die Durchsetzung der noch nicht erreichten Sanierungsziele absichern soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche des Klausenerplatzes in einem Gebiet, das durch die Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. 1972 S. 1 261, 1973 S. 1 212), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2 184), als Sanierungsgebiet Charlottenburg-Klausenerplatz förmlich festgelegt worden ist.

Der Baublock gehört zu einem Bereich, der einer Neuordnung dringend bedurfte, um inzwischen entstandene städtebauliche Mißstände, wie zu enge Bebauung mit teilweise schlechter Belichtung und Belüftung sowie ungenügende sanitäre Einrichtungen, unzureichende Freiflächen, mit Hilfe von Maßnahmen der Stadterneuerung zu beseitigen.

In Berlin sind Stadterneuerungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände frühzeitig begonnen worden. Nach dem Ergebnis von Untersuchungen wurden auf der Grundlage des vom Senat von Berlin im Jahre 1963 verkündeten ersten Stadterneuerungsprogramms unter Berücksichtigung der für die Beurteilung, ob städtebauliche Mißstände vorliegen, maßgebenden Kriterien die Pläne der Berliner Sanierungsgebiete entwickelt, zu denen auch das Sanierungsgebiet Charlottenburg-Klausenerplatz gehörte und in dem - wie dargelegt - der hier behandelte Baublock liegt. Ein Wettbewerb erbrachte die Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, das der Bauleitplanung für diesen Teil des Sanierungsgebietes zugrunde gelegt wurde.

Die unter Berücksichtigung stadtpflegerischer Gesichtspunkte im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen inzwischen bereits überwiegend durchgeführte Umstrukturierungsphase zeigt greifende Ergebnisse: Die die Identität dieses Gebietes prägende repräsentative Wohnbebauung wurde weitgehend restauriert und modernisiert; bei überwiegender Erhaltung der Blockrandbebauung entstanden ergänzend und sich einfügend Neubauten im Blockrandbereich. Im Blockinnenbereich wurde ein Teil der überalterten, nicht erhaltenswerten Bebauung abgebrochen mit dem Ziel der Aufwertung der freigewordenen Flächen als attraktiver Grün-, Frei- und Aufenthaltsraum für die Bewohner. Dieses Freiflächenkonzept konnte auch auf Grund des Verzichts auf ebenerdige Stellplatzanlagen realisiert werden; die Herstellung von Tiefgaragen auf den Grundstücken Danckelmannstraße 57 - 58 und Danckelmannstraße 61/Klausenerplatz 15 wurde ebenfalls verwirklicht. Die Unterbringung notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen entspricht den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs im größtmöglichen Umfange und gleichzeitig den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Infolgedessen wurden auf den freigewordenen Grundstücksflächen Kinderspielplätze sowie Freizeit- und Bewegungsflächen für Bewohner in ausreichender Größe angelegt. Innerhalb des Kirchengrundstücks Klausenerplatz 12 - 13 ist die Flächenerweiterung der bereits vorhandenen Kindertagesstätte vorgenommen worden. Zusätzliche Erholungsflächen stellen die in der Nähe liegenden Grünflächen des Klausenerplatzes und des nahegelegenen Schloßparkes dar, die zu einer im Rahmen der Neuordnung angestrebten erheblichen Steigerung des Wohnwertes in diesem Sanierungsgebiet beitragen.

Die Sanierungsmaßnahmen in dem Baublock mit Ausnahme der Grundstücke Klausenerplatz 8, 9, 11 und Neufertstraße 19/21 sind bereits abgeschlossen. Für die Grundstücke Christstraße 1 - 7 wurde die Sanierung gemäß § 50 des Städtebauförderungsgesetzes als abgeschlossen erklärt und die Löschung des Sanierungsvermerks beim Grundbuchamt veranlaßt.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wenngleich die früher baulich weit intensiver genutzten Grundstücke gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß zum Teil einer höheren Nutzung zugeführt wurden, werden/wurden im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung der Teilflächen des Baublocks gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen, das heißt, es wird/wurde ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und dient der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

Nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen werden in dem Baublock etwa 350 Wohneinheiten vorhanden sein, 90 davon in der Neubebauung auf den Grundstücken Danckelmannstraße 67 - 61 Ecke Klausenerplatz 15.

Von den Baugrundstücken mit ihren Grün- und Freiräumen sind auch durch den Anschluß der Neubauten an Sammelheizungsanlagen - im Vergleich zu den früher in der dichten Bebauung mit ihren zahlreichen Einzelfeuerungsstellen vorhandenen Einzelemittenten - geringere Emissionen zu erwarten.

Im Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) ist das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Typ 1) mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl bis 2,0 dargestellt. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes VII-202 sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin faßte am 29. August 1977 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1977 S. 1 488 bekanntgemacht.

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes wurde mit den Mietern der Grundstücke Danckelmannstraße 57 - 60 am 2. September 1976 und danach mit den Eigentümern des gesamten Sanierungsgebietes am 27. Februar gemäß § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes erörtert.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes sowie eine weitere Erörterung der beabsichtigten Neugestaltung des Sanierungsgebietes mit den Betroffenen aufgrund des § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes fand am 17. August 1977 statt. Für das im Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Konzept der Neugestaltung ergaben sich keine Änderungen.

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

Ein im Blockinnenbereich vorgeschlagener und von der zuständigen Senatsfachverwaltung befürworteter öffentlicher Spielplatz konnte im Rahmen der Interessenabwägung wegen seiner unzureichenden und nicht gefahrlosen Erschließung, insbesondere aber wegen seines Störpotentials wegen der nicht zu vertretenden Einschränkung des Baulandes angesichts des blockbezogenen hohen Nutzungsmaßes keine Berücksichtigung finden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 11. Dezember 1987 auf S. 1759 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 21. Dezember 1987 bis einschließlich 29. Januar 1988 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 10. November 1988 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, war es erforderlich, eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 des Baugesetzbuchs durch eine ergänzende Planergänzungsbestimmung zum Ausschluß bestimmter Brennstoffe aufzunehmen, da das Plangebiet nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung liegt, in dem Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen werden müssen.

Diese Ergänzung fand im Deckblatt zum Bebauungsplan VII-202 vom 28. Januar 1991 ihren Niederschlag.

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

Bedenken und Anregungen zu der Ergänzung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden nicht vorgebracht.

III. Inhalt des Planes

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

1. das Grundstück Klausenerplatz 12 - 13 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Anlagen für Zwecke der katholischen Kirche"; für die überbaubare Grundstücksfläche bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschoßflächenzahl 2,2 sowie für die Bebauung die Traufhöhe von 58,6 m über NN als Höchstgrenze;

2. alle übrigen Grundstücke des Baublocks als allgemeines Wohngebiet; bei differenzierter Festsetzung des Nutzungsmaßes:
 - 2.1. für die überbaubaren Grundstücksflächen Nehringstraße 2, Neufertstraße 23 und Klausenerplatz 7 - 9 bei geschlossener Bauweise fünf zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 2,9;
 - 2.2. für die überbaubare Grundstücksfläche Neufertstraße 19/21 bei geschlossener Bauweise vier zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 1,6;
 - 2.3. für die übrigen Grundstücke die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Baukörperausweisung);
 - 2.4. für das Grundstück Klausenerplatz 15 Ecke Danckelmannstraße 61 die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen mit einem bis sieben zulässigen Vollgeschossen (Baukörperausweisung) und die Geschößflächenzahl 3,9, sowie eine Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage;
3. auf dem Grundstück Danckelmannstraße 57 - 58 eine Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage;
4. Teilflächen des Klausenerplatzes, der Neufertstraße, der Nehringstraße, der Christstraße und der Danckelmannstraße als Straßenverkehrsfläche.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Fläche GHJKLIMG ist nach der Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. 1972 S. 1261, 1973 S. 1212), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von

Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2 184), förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.

- b) Die Fläche NOPQN des Grundstücks Danckelmannstraße 57 - 58 sowie die Grundstücke Christstraße 1 - 11 und Nehringstraße 3 sind nach § 1 Nr. 4 der Verordnung über geschützte Baubereiche vom 4. August 1964 (GVBl. S. 825), geändert durch Verordnung vom 26. April 1977 (GVBl. S. 924), Teil des geschützten Baubereiches Schloßstraße (Charlottenburg).
- c) Im allgemeinen Wohngebiet - Grundstücke Klausenerplatz 7 - 9, Neufertstraße 19/23 und Nehringstraße 2 - können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sechs Vollgeschossen und von der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.
- d) Im allgemeinen Wohngebiet - Grundstücke Klausenerplatz 15/ Danckelmannstraße 61 - können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu acht Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Regelungen zu c) und d) ermöglichen eine gewisse Flexibilität bei der Ausschöpfung der Geschößflächenzahl.

- e) Die für das Grundstück Klausenerplatz 15/Danckelmannstraße 61 zulässige Geschößfläche erhöht sich um die Fläche notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschößfläche, die der Geschößflächenzahl 4,3 entspricht.

Mit dieser Regelung wird der Ecksituation Rechnung getragen und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage begünstigt.

- f) Die Fläche für den Gemeinbedarf und das Grundstück Neufertstraße 19/21 sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

g) Die nachstehend aufgeführten, dem allgemeinen Wohngebiet zugehörigen Baugrundstücke sind hinter der Baugrenze überbaubar, und zwar

a) Klausenerplatz 8 - 9 bis zur Linie AB,

b) Klausenerplatz 7 und Neufertstraße 23 bis zur Linie BCDE und

c) Nehringstraße 2 bis zur Linie DF.

Die Bebauungstiefenregelung nimmt auf den Gebäudebestand Rücksicht, ohne den freizuhaltenden Blockinnenraum zu stark einzuschränken.

h) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen 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 Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

(Diese Planergänzungsbestimmung konkretisiert die Aussage des Flächennutzungsplanes, nach der das Plangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt und bezieht sich lediglich auf die Errichtung von Neuanlagen und die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten; somit greift sie nicht in den Bestand ein. Auch werden andere Planinhalte von dieser Festsetzung nicht berührt, da sie nur die Vorgaben des Flächennutzungsplanes bezüglich Luftreinhaltung umsetzt.)

Die nach der Konzeption für die bauliche Nutzung des Geltungsbereichs erreichbaren Geschoßflächenzahlen überschreiten sowohl im südlichen Bereich entlang der Christstraße mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von 2,2 als auch im nördlichen Bereich entlang des Klausenerplatzes mit Geschoßflächenzahlen von 1,6 bis 3,9 die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für allgemeines

Wohngebiet zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung, die für vier und fünf Vollgeschosse eine GFZ von 1,1 und für sechs und mehr Vollgeschosse eine GFZ von 1,2 vorsehen.

Die getroffenen Festsetzungen sind vor dem Hintergrund des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung jedoch städtebaulich gerechtfertigt; sie sichern eine ausreichend hohe Randbebauung, die der historischen Traufhöhe entspricht und ein harmonisches Straßenbild bewahrt. Die vorhandene Struktur und Dichte fand auch im Flächennutzungsplan 1984, der für den Bereich eine mittlere blockbezogene Geschößflächenzahl bis 2,0 vorsieht, ihren Niederschlag. Im übrigen sind die erhöhten Nutzungsmaße auch durch die folgend genannten besonderen städtebaulichen Gründe und ausgleichenden Umstände gemäß § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt:

Der Wiederbebauung der Grundstücke nach Beseitigung der städtebaulichen Mißstände sowie der Modernisierung erhaltenswerter Altbauten kommt wegen ihrer im Stadtbild hervorragenden Lage eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Bestandteil des Neuordnungskonzeptes ist die Beibehaltung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbereichen, ergänzt durch Sozialeinrichtungen, die dem urbanen Charakter dieses Gebietes Rechnung tragen. Darüber hinaus waren die städtebaulichen Belange und die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen an die Gestaltung, die durch die der unmittelbar angrenzenden Blöcke, den Klausenerplatz und das nahegelegene Schloß Charlottenburg einschließlich der funktionellen Erfordernisse der Neuordnung des Straßenraumes vorgegeben sind, für die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen und die anzustrebende Geschlossenheit der Randbebauung in bezug auf die Gebäudehöhe für die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse und die festgesetzte Traufhöhe bestimmend. Die Verteilung der Baumasse berücksichtigt sowohl die genannten Gesichtspunkte als auch den Nutzungszweck und ermöglicht trotz zum Teil ungünstiger Grundstücksschnitte eine sinnvolle und funktionsgerechte Nutzung der baulichen Anlagen. Die Neubebauung fügt sich in den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein.

Die festgesetzte Verteilung der Baumasse auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet stellt sicher, daß mit der Neuordnung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden und eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes erreicht wird. Die Grundstücke verfügen über eine gute verkehrliche Erschließung.

Unter Anwendung der Vergünstigung des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung ist die Herstellung einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze des Grundstücks Danckelmannstraße 61/Klausenerplatz 15 vorgesehen, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs im größtmöglichen Umfange Rechnung getragen ist.

Die Blockinnenfläche bildet zusammenhängende - überwiegend begrünte - Freiflächen, die die Errichtung von Kinderspielplätzen, Freizeit- und Bewegungsflächen und Wirtschaftsflächen ermöglicht. Darüber hinaus bieten sich die in der Nähe gelegenen Grünflächen des Klausenerplatzes und des Schloßparkes an, die zu einer im Rahmen der Neuordnung angestrebten erheblichen Steigerung des Wohnwertes in diesem Sanierungsgebiet beitragen.

Auch das hohe Nutzungsmaß für das Grundstück Danckelmannstraße 57 - 58 findet in der Festsetzung einer Tiefgarage seine Rechtfertigung.

Die hohe bauliche Dichte des Baublocks entspricht auch dem planerischen Wunsch, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich aus stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen. Die durch die Ausweisung des Bebauungsplanes erreichte Nutzung verändert den Charakter des Gebietes nicht. Die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung werden beibehalten, auch sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden unter Aufhebung der bisherigen, teils auf Allerhöchste Cabinets-Ordre erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Bauflechtlinien 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), 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);

Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212), 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:

Die Kosten für die Sanierung, die Kapitalkosten, die Ergebnisse der Grundstücksbewirtschaftung und die Sanierungsregiekosten sind zur Zeit noch nicht zu übersehen und daher noch nicht ermittelt.

Die Sanierungsförderungsmittel werden vom Land Berlin getragen. Sie werden im Kapitel 4201 und 1200, Titel 893 31 aufgeführt.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden nach den Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien, Neubauten nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz gefördert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

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