

Der Senat von Berlin

BauWohn- II b A 23-6142/VII-204

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6982

intern (95) - 6982

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - GSen -

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-204

für das Gelände zwischen Spandauer Damm, Klausenerplatz,

Gardes-du-Corps-Straße und Sophie-Charlotten-Straße

im Bezirk Charlottenburg

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-204

für das Gelände zwischen Spandauer Damm, Klausenerplatz,

Gardes-du-Corps-Straße und Sophie-Charlotten-Straße

im Bezirk Charlottenburg

Vom 18. Juli 1983

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-204 vom 15. Juni 1982 für das Gelände zwischen Spandauer Damm, Klausenerplatz, Gardes-du-Corps-Straße und Sophie-Charlotten-Straße im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen des Spandauer Dammes, des Klausenerplatzes und der Sophie-Charlotten-Straße und der ehemaligen Vorgartenflächen am Spandauer Damm in einem Gebiet, das durch die Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973, S. 1212) als Sanierungsgebiet Charlottenburg-Klausenerplatz förmlich festgelegt worden ist.

Der Baublock gehört zu einem Bereich, der nach drei Siedlungsphasen einer Neuordnung dringend bedarf, um inzwischen entstandene städtebauliche Mißstände, wie zu enge Bebauung mit teilweise schlechter Belichtung und Belüftung sowie ungenügenden sanitären Einrichtungen, unzureichende Freiflächen, mit Hilfe von Maßnahmen der Stadterneuerung zu beseitigen.

In der ersten Phase entstand eine repräsentative Blockrandbebauung im Zusammenhang mit großzügigen Frei- und Grünflächen im Blockinnenbereich sowie dem angrenzenden Klausenerplatz. In der zweiten Phase, der Gründerzeit, wurde die Blockinnenfläche bis zur Jahrhundertwende mit Gewerbe- und Wohngebäuden bebaut, die zum Teil zu den erwähnten städtebaulichen Mißständen führten. In der dritten Bauphase, den 50er Jahren, wurden teilweise die Lücken der Blockrandbebauung geschlossen.

Die unter Berücksichtigung stadtbildpflegerischer Gesichtspunkte im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnene Umstrukturierungsphase zeigt bereits gute Ergebnisse. Dabei wurde weitgehend die erste, die Identität dieses Gebietes prägende repräsentative Wohnbebauung restauriert und modernisiert; bei weitgehender Erhaltung der Blockrandbebauung entstanden ergänzend und einfügend Neubauten im Blockrandbereich, dessen weitere Vervollständigung bevorsteht. Im Blockinnenbereich werden störende Gewerbebauten abgebrochen mit dem Ziel der Aufwertung als attraktiver Grün-, Frei- und Aufenthaltsraum für die Bewohner, einhergehend mit einem geplanten 2 - 4geschossigen Wohnungsbau.

Im Zuge der Lösung dieser mit erheblichen Vorleistungen der öffentlichen Hand verbundenen Aufgabe sind sich gegenseitig hindernde oder störende Nutzungen unter anderem auch durch Auslagerung entsprechender Betriebe zu entflechten.

In Berlin sind Stadterneuerungsmaßnahmen zur dringend notwendigen Beseitigung städtebaulicher Mißstände vor 20 Jahren begonnen worden. Nach dem Ergebnis von Untersuchungen wurden auf der Grundlage des vom Senat von Berlin im Jahre 1963 verkündeten ersten Stadterneuerungsprogrammes 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 der hier behandelte Baublock liegt. Ein Wettbewerb erbrachte die Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, das der Leitplanung für diesen Teil des Sanierungsgebietes zugrundegelegt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war als Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb der in seinem Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke erforderlich. Der Bebauungsplan ordnet die Grundstücke entlang des Spandauer Dammes in etwa 40 m Tiefe dem Mischgebiet zu, der südliche Teil des Blockes wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Für die Baugrundstücke regelt der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Neuordnungskonzept für die Bebauung und Nutzung des Sanierungsgebietes Klausenerplatz war eine im Rahmen der Geschoßflächenzahl 2,0 liegende bauliche Nutzung der Grundstücke unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 städtebaulich gerechtfertigt. Da öffentliche Belange dieser Ausnutzung für das allgemeine Wohngebiet nicht entgegenstanden, wurde für diesen und die hierfür in Frage kommenden übrigen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes im Sanierungsgebiet Klausenerplatz im 9.

Anderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin die Darstellung des Maßes der Nutzung auf Geschoßflächenzahl 2,0 angehoben. Die Grundstücke gehörten bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten Gebiet. Neben den städtebaulich-gestalterischen Gründen sprachen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensivere bauliche Nutzung des verkehrsgünstig gelegenen Bereiches.

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 werden, werden im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung mit der hiermit einhergehenden Änderung der Nutzungsart der Teilflächen des Baublocks gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen, das heißt, es wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet. Von den Baugrundstücken mit ihren in Zukunft großflächigen Grün- und Freiräumen werden auch durch den Anschluß der Neubauten an Sammelheizungsanlagen - im Vergleich zu den in der dichten Bebauung mit ihren zahlreichen Einzelfeuerungsstellen vorhandenen Einzelemittenten - geringere Emissionen zu erwarten sein.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet und im gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 22. Änderungsplan vom 13. Mai 1981 (ABl. 1983 S. 702), ist ein 40 m tiefer Streifen entlang des Spandauer Dammes als Mischgebiet und der übrige Teil des Baublockes als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosßflächenzahl 2,0 dargestellt. Das Gelände ist mit Ausnahme von Straßenverkehrsflächen des Spandauer Dammes, des Klausenerplatzes und der Sophie-Charlotten-Straße und der früheren Vorgartenflächen am Spandauer Damm gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 als Fläche kenntlich gemacht, in der zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besondere, der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind. Hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird auf die entsprechenden Ausführungen unter III. Inhalt des Planes verwiesen.

II. Verfahren

Eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617/GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die entsprechenden Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 22. Juni 1982 zugestimmt. Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 hat der Bebauungsplan nach fristgerechter Bekanntmachung am 6. August 1982 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 997 in der Zeit vom 16. August bis 17. September 1982 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden von der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin vorgebracht. Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin bat, im Zusammenhang mit der zunehmenden Belastung des Berliner Haushaltes und unter dem Aspekt der Kostendämpfung auf die Festsetzung der Gemeinschaftstiefgarage zu verzichten, und regte an zu untersuchen, ob die Möglichkeit besteht, einen Teil der Stellplätze auf dem Grundstück ebenerdig unterzubringen und die Forderung auf Herstellung der restlichen Stellplätze im Wege der Ablösung zu erfüllen.

Nach Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit den mit der Planung verfolgten Zielen und Zwecken kann auf eine Festsetzung der Gemeinschaftstiefgarage im Bebauungsplan nicht verzichtet werden.

Bei der Umsetzung der angesprochenen Planungsziele in ein konkretes Bauungskonzept wurde deutlich, daß auf Grund der räumlichen Begrenztheit des Geltungsbereiches die Realisierung aller Planungsziele sehr schwierig und eine vollständige Neuordnung des Blockes, in Anbetracht der zu erhaltenden Blockrandbebauung, wegen der inzwischen entstandenen Nachkriegsneubauten und unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen der Stadterneuerung nicht möglich ist.

Aus diesem Zusammenhang sieht der Bebauungsplan auch teilweise die Sicherung des bestehenden städtebaulichen Zustandes vor, obwohl dies zu Schwierigkeiten beim Stellplatznachweis führt. Den Interessen der Bewohner dieses Gebietes dürfte aber die Sicherung des bestehenden städtebaulichen Zustandes nicht entgegenstehen, da dringend benötigter Wohnraum verfügbar bleibt beziehungsweise nach erfolgter Modernisierung jeweils schnell wieder zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist für die kontinuierliche

Funktionsfähigkeit des Gebietes von Bedeutung, weil auch für die angrenzenden Baublöcke die geplanten Stadterneuerungsmaßnahmen zeitlich parallel durchgeführt werden. Den Vorschriften des geltenden Baurechts widerspricht die Sicherung des bestehenden städtebaulichen Zustandes, auch bezogen auf die Freiflächenbilanz und den Stellplatznachweis, nicht.

Die angesprochenen, zum Teil neu zu schaffenden Freiflächen, die zwar auf Grund der räumlichen Begrenztheit des Geltungsbereiches selbst nach Neuordnung der betroffenen Grundstücke im Vergleich zu anderen Berliner Wohngebieten kein besonders großzügiges Freiflächenangebot darstellen, verbessern die Freiflächenbilanz dennoch erheblich und ermöglichen zumindest die Anlegung von ausreichend großen Kinderspielplätzen sowie Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene. Dieses Freiflächenkonzept kann jedoch nur realisiert werden, wenn auf den neu zu schaffenden Freiflächen keine Stellplätze angelegt werden. Deshalb ist die Herstellung der Gemeinschaftstiefgarage im Nordbereich des Baublockes erforderlich. Ein Verzicht auf ebenerdige Stellplatzanlagen erscheint nicht nur auf Grund der räumlichen Begrenztheit des Geltungsbereiches notwendig, sondern auch zur Schaffung beruhigter Wohninnenhöfe, die schon durch Kinderspielplätze zwischen der Wohnbebauung unvermeidbar, jedoch nach neuester Rechtsprechung zumutbar belastet sind. Die Anlegung ebenerdiger Stellplatzanlagen würde eine zusätzliche Umweltbelastung darstellen, die an dieser Stelle dem Sanierungsziel widerspräche. Diese Problematik besteht auch in anderen Bereichen innerstädtischer Sanierungsmaßnahmen, so daß trotz der angespannten finanziellen Situation an der Festsetzung und Herstellung von Tiefgaragen bei besonderer städtebaulicher Erforderlichkeit festgehalten werden muß. Die im Rahmen der Kosteneinsparungen im öffentlich-geförderten Wohnungsbau getroffene Regelung über Baumassenreduzierungen, die grundsätzlich nur noch eine öffentliche Förderung von Vorhaben ohne Tiefgaragen vorsieht, bedeutet keine generelle Nichtförderung derartiger Baumaßnahmen. Sie soll vielmehr besonders problematischen Wohnungsbaustandorten in der verdichteten Innenstadt dahingehend Rechnung tragen, daß im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung von Art und Lage des jeweiligen Bauvorhabens bei gegebener städtebaulicher Berechtigung über die Förderungswürdigkeit von Tiefgaragen entschieden wird. Der Bebauungsplan schafft daher die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Bau der Tiefgarage durch Festsetzung einer Fläche als Gemeinschaftstiefgarage. Die nicht überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich konnten als Folge als

Fläche für Gemeinschaftsanlagen für eine Nutzung als Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene mit Kinderspielplätzen, Wirtschaftsflächen und Stellplätzen lediglich für Besucher und Behinderte festgesetzt werden. Ein Ausschluß von Stellplätzen hätte zur Folge gehabt, daß die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze durch Zahlung eines Ablösungsbetrages erfüllt werden muß. Da hierdurch eine Verdrängung des durch die geplanten baulichen Anlagen entstehenden ruhenden Verkehrs in den ohnehin schon stark belasteten Straßenraum erfolgen würde, die der städtebaulich angestrebten und zum Teil bereits durchgeführten Verkehrsberuhigung innerhalb des Sanierungsgebietes Charlottenburg-Klausenerplatz entgegenwirken würde, konnten auch Stellplätze nicht ausgeschlossen werden. In diesem Einzelfall waren daher aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen und im Interesse einer sinnvollen und zweckmäßigen, die Lebensqualität in diesem Bereich hebenden Planung die getroffenen Festsetzungen unumgänglich.

III. Inhalt des Planes

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

1. einen 40 m tiefen Streifen des Geländes entlang des Spandauer Dammes als Mischgebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für ein- bis sieben-geschossige Gebäude;
2. die übrige Fläche des Baublockes als allgemeines Wohngebiet, die überbaubarer Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für zwei- bis siebengeschossige Gebäude;
3. eine Gemeinschaftstiefgarage auf den Grundstücken Spandauer Damm 55/67 und Klausenerplatz 19 , die nach vollständigem Ausbau 111 Stellplätze umfaßt;
4. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche des Spandauer Dammes, des Klausenerplatzes, der Gardes-du-Corps-Straße und der Sophie-Charlotten-Straße.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die nicht überbaubaren Flächen Gemeinschaftsanlage (Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene mit Kinderspielplätzen, Wirtschaftsflächen und Stellplätzen für Besucher und Behinderte) zugunsten aller Baugrundstücke des Baublockes. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen unzulässig.
- b) Das Geschoß unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der im Bebauungsplan mit den Buchstaben PQRSTUWXYZP bezeichneten Fläche ist Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Tiefgarage - im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 zugunsten der Grundstücke Spandauer Damm 51/67, Gardes-du-Corps-Straße 7 - 8 und Sophie-Charlotten-Straße 102.
- c) Die Außenwände der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet sind zwischen den im Bebauungsplan mit den Buchstaben AB und CD bezeichneten Punkten ohne Fenster auszuführen.
- d) Auf den Grundstücken Spandauer Damm 71 und 73 sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

Die höhere bauliche Nutzung der Grundstücke ist aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung des 9. Änderungsplanes entwickelt.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet, die bei Geschoßflächenzahl 2,0 liegt, überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für diese Gebietsarten zulässigen Maßes der Nutzung. Die bereits im Flächennutzungsplan vorgenommene Anhebung auf Geschoßflächenzahl 2,0 ist - wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit dargelegt - nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der zuvor genannten Fassung städtebaulich gerechtfertigt. Sie sichert eine vom Straßenbild her ausreichend hohe Randbebauung, die der historischen Berliner Traufhöhe entspricht.

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 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 gut ein, da sie auf Grund der anschließenden Straßenbreiten und der Tiefe der Baukörper keineswegs so stark in Erscheinung tritt, wie die erreichte Ausnutzung vermuten läßt.

Die Verteilung der Baumasse und die Differenzierung der Nutzung für die Grundstücke im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet stellen 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 und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die notwendigen Stellplätze werden weitgehend in einer Gemeinsschaftstiefgarage nachgewiesen, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs im größtmöglichen Umfange Rechnung getragen wird. Die Blockinnenfläche bildet zusammenhängende - überwiegend begrünte Freiflächen, die die Herrichtung von Kinderspielplätzen, Freizeit- und Bewegungsflächen und Wirtschaftsflächen ermöglicht. Darüber hinaus bieten sich die in der Nähe gelegenen Grünflächen des Klausenerplatzes und des nahegelegenen Schloßparkes an, die zu einer im Rahmen der Neuordnung angestrebten erheblichen Steigerung des Wohnwertes in diesem Sanierungsgebiet beitragen.

Die hohe Nutzung entspricht auch dem planerischen Wunsche, verkehrlich guterschlossene 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 Planung werden beibehalten, auch sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen, teils auf Allerhöchste Cabinets-Ordre erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

Die vorhandenen, nicht erhaltenswerten Gebäude wurden gemäß § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes als "zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen" kenntlich gemacht.

Die zu modernisierenden erhaltenswerten Gebäude wurden gemäß § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes als "zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen" kenntlich gemacht.

B. Rechtsgrundlage:

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 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11/GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617/GVBl. S. 2108, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1777/GVBl. S. 2138);

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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Sanierungskosten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt worden. Die Kapitalkosten, die Überschüsse aus der Grundstücksbewirtschaftung und die Sanierungsregiekosten sind zur Zeit noch nicht zu übersehen und daher unberücksichtigt. Die anfallenden Kosten werden dem Sanierungsträger aus dem Haushalt Kapitel 1201, Titel 893 31 "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" mit erstattet.

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 11. August 1983

Der Senat von Berlin

L u m m e r
.....
Bürgermeister

R a s t e m b o r s k i
.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen