



Abgeordnetenhaus von Berlin

8. Wahlperiode

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-215
für die Verbreiterung des Kurfürstendamms zwischen Lehniner Platz (Bezirksgrenze)
und Waitzstraße 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:

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-215
für die Verbreiterung des Kurfürstendamms
zwischen Lehniner Platz (Bezirksgrenze) und Waitzstraße
im Bezirk Charlottenburg

Vom 16. März 1981

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), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-215 vom 1. September 1977 für die Verbreiterung des Kurfürstendamms zwischen Lehniner Platz (Bezirksgrenze) und Waitzstraße 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),

Die Veröffentlichungen des Abgeordnetenhauses sind beim Kulturbuchverlag Berlin, Passauer Straße 4, 1000 Berlin 30,
Telefon 2 13 60 71, zu beziehen.

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

Die ehemals begrünten Vorgartenflächen vor den Wohnhäusern am Kurfürstendamm sind in den letzten Jahrzehnten überwiegend abgepflasterten Flächen gewichen, die - obwohl unterschiedlich angelegt - im wesentlichen von Fußgängern genutzter Bestandteil der Straßenverkehrsfläche geworden sind.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war es daher, zur Schaffung klarer Rechtsverhältnisse im Zuge des Umbaus und der Umgestaltung des Kurfürstendamms gegenstandslos gewordene förmlich festgestellte Straßenfluchtlinien aufzuheben und durch im wesentlichen den Ausbautzustand berücksichtigende Straßenbegrenzungslinien zu ersetzen.

Noch in Privateigentum befindliche Vorgärten sollen dabei entsprechend ihrer überwiegenden Nutzung rechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert werden, um hiermit die planungsrechtliche Grundlage zur Übernahme dieser Fläche in das Eigentum Berlins zu schaffen.

Im Bereich des Kurfürstendamms, als Abschnitt einer Hauptverkehrsstraße, vereinigen sich zwischen Breitscheidplatz und Henriettenplatz seit jeher gesamtörtliche und überörtliche Funktionen des Gemeinschaftslebens. In weiten Bereichen dieses Straßenzuges und einiger sie kreuzender Straßen haben sich wesentliche Träger zentraler Einrichtungen von Wirtschaft, Handel und Kultur sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten entwickelt. Diese Entwicklung entspricht dem zentralen Charakter dieses innerörtlichen Gebietes und wird dem planerischen und städtebaulichen Ziel für die Ordnung der Bebauung und Nutzung insgesamt gerecht. Im Bereich dieses Hauptverkehrsstraßenzuges strömt städtisches Leben pulsierend zusammen und verdichtet sich schwerpunktmäßig.

Eine der Folgen dieser Entwicklung ist ein starkes Bedürfnis nach besonders breiten Gehwegen, die in weiten Abschnitten bereits in den Verkehrsraum einbezogen sind und ihre Identität als solche, teils in Form von Vorgartencafés und -restaurants und teils als Fläche zum Flanieren sowie für das Aufstellen von Vitri- nen gefunden haben. Zu bemerken ist, daß die noch im Privateigentum stehenden und teils noch für die Allgemeinheit unzugänglichen Vorgartenflächen ebenso wie die überwiegend zugänglichen Vorgärten nicht in einem der Bedeutung der Straße gerecht werdenden Pflegezustand gehalten werden. Sie fügen sich aber weder von ihrer Gestaltung noch optisch (insbesondere nicht harmonisch) in das Gesamtbild des Boulevards ein. Ihre Inanspruchnahme ist daher sowohl zur Bewältigung des Fußgängerverkehrs als auch aus stadtgestalterischen Gründen notwendig.

Bei Abwägung des privaten Interesses an der Erhaltung der Vorgartenfläche als nutzbare und bei der Berechnung des Maßes der Nutzung verwendbare Grundstücksfläche und des öffentlichen Interesses an einer Freilegung und entsprechenden Herrichtung

der Gehwege zur Erzielung der angestrebten stadtgestalterischen Lösung mußte der mit der Festsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Einbeziehung der Vorgartenfläche in die Straßenverkehrsfläche der Vorrang eingeräumt werden.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt der Kurfürstendamm im Kerngebiet.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 11. Änderungsplan vom 30. Mai 1978 (ABl. 1980 S. 1180), stellt den Kurfürstendamm als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dar.

II. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Eine Beteiligung der Bürger 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.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 20. Oktober 1977 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 10. Januar bis 10. Februar 1978 öffentlich ausgelegen.

Bedenken wurden von der Eigentümerin des Grundstückes Kurfürstendamm 74, der Wintershall Aktiengesellschaft, Hauptverwaltung Kassel, und der Mieterin des Grundstückes, der Aral Aktiengesellschaft, Niederlassung Berlin, vorgebracht. Die Bedenken richteten sich gegen die Einbeziehung der Vorgartenfläche in die Straßenverkehrsfläche mit der Begründung, daß sich der dort befindliche Tankstellenbetrieb nicht mehr fortführen ließe.

Von der Grundstückseigentümerin, beziehungsweise deren Mieterin, wurde gebeten, so lange von seiten Berlins keine Kaufverhandlungen einzuleiten und keine Ausbaurbeiten vorzunehmen, bis sich bauliche Veränderungen von seiten der Mieterin beziehungsweise Eigentümerin anbahnen, um den Tankstellenbetrieb in der jetzigen Form fortführen zu können. Inzwischen hat die Eigentümerin den Tankstellenbetrieb zum Jahresabschluß 1979 aufgegeben und die Vorgartenfläche an Berlin veräußert; die Bedenken sind damit gegenstandslos geworden.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für den Abschnitt des Kurfürstendamms innerhalb seines Planbereiches Straßenverkehrsfläche zum Teil unter Inanspruchnahme von privaten Grundstücksteilflächen (Vorgärten) fest; dabei wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit an der Einmündung der Dahlmannstraße eine Eckabschrägung berücksichtigt.

Die der Planung entgegenstehenden förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich - abgesehen davon, daß im Rahmen der Gesamtmaßnahme einige noch begrünte Vorgartenflächen in die stadtgestalterischen Absichten einbezogen werden - nicht.

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);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402).

*C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan
und die Finanzplanung:*

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes werden die
Grunderwerbskosten für die Teilflächen des
Grundstückes Kurfürstendamm 73 etwa 165 000 DM
betragen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter III. Inhalt des Planes.

Berlin, den 30. März 1981

Der Senat von Berlin

Dr. Vogel
Reg. Bürgermeister

Ulrich
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 21-6142/VII-217
Telefon: bei Durchwahl 867-47 53
intern (95) 47 53

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-217
im Bezirk Charlottenburg

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 3 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 VII-217 im Bezirk Charlottenburg

Vom 13. April 1995

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetz-

buchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV in Verbindung mit Artikel XI des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-217 vom 8. Februar 1988 für das Gelände zwischen Sophie-Charlotten-Straße, Christstraße, Danckelmannstraße und Seelingstraße 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

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

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

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

§ 5

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-217 liegt mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Sophie-Charlotten-Straße 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 förmlich festgelegt worden ist. Die Entlassung des Bereiches aus der Sanierung wird z. Z. vorbereitet. Die Sanierungsplanung ging von folgenden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-217 bedeutsamen Leitvorstellungen aus:

- Sicherung der gewerblichen Nutzung,
- Erhaltung des historischen Stadtbildes,
- Verbesserung des Wohnwertes durch Beseitigung städtebaulicher Mängel,
- Verbesserung der Wohnsituation durch Reduzierung der baulichen Dichte (Senkung der vorhandenen Geschößflächenzahl von 2,6 auf 2,0 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet durch Entkernung),
- Herrichtung von privaten Frei- und Spielflächen,
- Verkehrsberuhigung in den Wohnstraßen des Sanierungsgebiets zugunsten der Fußgänger.

Die bisherige städtebauliche Situation des von dem Bebauungsplan VII-217 erfaßten Blocks 116 war durch den dort befindlichen Stammsitz der Engelhardt-Brauerei geprägt, deren Produktionsanlagen mit einer Fläche von ca. 8000 m² nahezu den gesamten Blockinnenbereich einnahmen.

Durch die im Jahre 1983 erfolgte Verlagerung der Produktionsstätte der Engelhardt-Brauerei nach Kreuzberg ergab sich die Möglichkeit, dieses Gelände für Neuansiedlungen, insbesondere zur Aufnahme von Gewerbenutzungen aus dem Sanierungsgebiet Charlottenburg, Klausenerplatz, bereitzustellen. Zu diesem Zweck hat das Land Berlin das Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 92, auf dem sich die Produktionsanlagen befunden hatten, im Jahre 1985 erworben.

Der Bebauungsplan VII-217 entspricht den Nutzungskonzepten für die Sanierung des von ihm umfaßten Blocks 116 und berücksichtigt ferner die Ergebnisse eines Wettbewerbs betreffend die bauliche Gestaltung des ehemaligen Brauereigeländes. Die gewerbliche Nutzung der ehemaligen Produktionsstätte der Engelhardt-Brauerei sowie die Mischnutzung des Grundstücks Christstraße 30 Ecke Danckelmannstraße 9 (nördlicher Teilbereich) und entlang der Seelingstraße sollen danach ebenso erhalten bleiben wie die Wohnnutzung der übrigen im Geltungsbereich des Planes gelegenen Grundstücke.

Die Durchführung einer diesen städtebaulichen Zielen entsprechenden Neuordnung erfordert als Rechtsgrundlage einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Der hier aufgestellte Bebauungsplan VII-217 sichert die städtebaulichen Ziele zunächst durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Grundstücke Christstraße 21 - 29 und eines Mischgebietes entlang der Seelingstraße sowie für den nördlichen Teilbereich des Grundstücks Christstraße 30 Ecke Danckelmannstraße 9. Der dazwischen liegende, von der Sophie-Charlotten-Straße bis zur Danckelmannstraße reichende Blockinnenbereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird das Wohnumfeld durch Entkernung der Hofbereiche im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sowie durch Begrenzung der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Belastungen verbessert. Diese speziellen, der Gemengelage Rechnung tragenden Festsetzungen, machten das Bebauungsverfahren nicht entbehrlich. Mit der Durchführung der Sanierung wurden städtebauliche Mängel, wie schlechte Bausubstanz, ungenügende Besonnung und mangelhafte sanitäre Ausstattung, weitgehend beseitigt. Das durch repräsentative Wohnbebauung geprägte Ortsbild wird durch Festsetzungen der vorhandenen Blockrandbebauung und durch ergänzende und sich einfügende Neubauten am Blockrand erhalten und fortentwickelt.

Den Belangen des Umweltschutzes wird durch Planergänzungsbestimmungen Rechnung getragen.

Der Bestand an gewerblicher Nutzung bleibt erhalten; durch die Verlagerung der den Blockinnenbereich zuvor beherrschenden Produktionsstätte der Engelhardt-Brauerei ist die Möglichkeit der Neuansiedlung weiterer kleinerer und mittlerer Betriebe eröffnet.

Das kleinräumige Nebeneinander von Gewerbegebiet, allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet kann abwägungsrelevante Nachbarschaftskonflikte erzeugen. Diese Gemengelage von Nutzungsarten berücksichtigt indes das vorhandene städtebauliche Gefüge und wird sowohl der vorbereitenden Bauleitplanung sowie vor allem den abgestimmten Zielvorstellungen für das Sanierungsgebiet Klausenerplatz gerecht. Unverträglichkeiten werden durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes und ggf. im bauordnungsrechtlichen Verfahren abgefangen (§ 15 BauNVO 77).

Vor dem Hintergrund, daß die Gemengelage sowohl rechtlich (Baunutzungsplan) als auch tatsächlich bereits vorgegeben war, entspricht die Abwägungsentscheidung zugunsten einer verträglichen Gestaltung dieser Situation anstelle einer völligen Umstrukturierung zur Schaffung optimaler Wohn- und Arbeitsverhältnisse heutigen städtebaulichen Kriterien (wohnungsnahen Arbeitsplätze, Verkehrsvermeidung, Bewahrung gewachsener Strukturen).

Durch die Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung von 1977 kann das vorhandene produzierende Gewerbe vor Veränderungsdruck durch großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO 77) geschützt werden, was bislang im Rahmen der städtebaulichen Vorschriften des § 7 der Bauordnung für Berlin von 1958 nicht möglich war.

Ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB mußte nicht aufgestellt werden. Wohnungs- und Gewerbemieter mußten nicht umgesetzt werden, die Ver-

lagerung ihrer Produktionsstätten hat die Engelhardt-Brauerei mit eigenen Mitteln durchgeführt.

Auf den überwiegend im gestreuten Privateigentum befindlichen Grundstücken im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet wurden bzw. werden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Teil ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel vorgenommen. Mit einem Abriß der außerhalb der Baugrenzen befindlichen Gebäude und Gebäudeteile ist wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und fehlender Einflußmöglichkeiten der Verwaltung in naher Zukunft nicht zu rechnen. Soziale Maßnahmen für sanierungsbetroffene Mieter sind daher nicht zu ergreifen.

Die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes VII-217 etwa zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich für die im Geltungsbereich wohnenden Menschen wurden mit ihnen gemäß § 180 Abs. 1 Baugesetzbuch (Sozialplan) erörtert und im Rahmen des Möglichen berücksichtigt.

Bei den Gewerbetreibenden konnten nachteilige Auswirkungen durch Umsetzungen vermieden bzw. durch Härteausgleich und Räumungsentschädigung gemildert werden. Im Blockrandbereich des allgemeinen Wohngebietes angesiedelte nichtstörende Gewerbebetriebe bleiben wie auch die nicht wesentlich störenden im Blockrandbereich des Mischgebietes erhalten.

Das Grundstück Christstraße 30 Ecke Danckelmannstraße 9 wird ausschließlich gewerblich für die Unternehmensbereiche Verwaltung und Vertrieb der Engelhardt-Brauerei genutzt. In dem inzwischen fertiggestellten Gewerbehof Sophie-Charlotten-Straße 92 wurden zahlreiche kleinere und mittlere Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Gestaltung und Ausführung des Gewerbehofs entspricht den Ergebnissen des Wettbewerbes. Im übrigen dient die gesamte Blockrandbebauung einschließlich der noch vorhandenen Hinterhäuser überwiegend der Wohnnutzung. Kleinere Gewerbebetriebe befinden sich vor allem entlang der Danckelmann-

straße und der Seelingstraße jeweils im ersten Vollgeschoß. Die Gebäude auf den im allgemeinen Wohngebiet liegenden Grundstücken Christstraße 21 - 28 wurden in den Jahren 1969 bis 1980 modernisiert und restauriert. Dies gilt auch für die Grundstücke Danckelmannstraße 10 und 11, für die Grundstücke Seelingstraße 42 - 48, 56 und 58, Sophie-Charlotten-Straße 91, 92. Die auf dem Grundstück Seelingstraße 50 befindliche Baulücke wurde inzwischen geschlossen.

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind erschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinien A 145, A 110 und X 26 entlang des Spandauer Damms und der Schloßstraße sowie durch die U-Bahn-Linie 2 - Ruhleben - Vinetastraße - mit den Stationen "Sophie-Charlotte-Platz" und "Kaiserdamm" gewährleistet. Die den Block umschließenden Straßen sind ausgebaut. Die Christstraße und die Seelingstraße sind verkehrsberuhigt angelegt, die Danckelmannstraße ist mit Parkhäfen versehen worden, und die Sophie-Charlotten-Straße hat neben dem neu angelegten Parkhafen einen Fahrradweg im Bereich des Gehweges erhalten. Vorhanden sind die erforderlichen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 1. Juli 1994 (ABl. 1994, S. 1972) sind die Grundstücke als gemischte Baufläche, M 2 (allgemeine Art der baulichen Nutzung) dargestellt. Aus dieser Festsetzung lassen sich die hier beabsichtigten Baugebiete (besondere Art der baulichen Nutzung) entwickeln. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene kleinräumige Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung entspricht dem Bedürfnis nach funktionaler Durchmischung von Gebieten, die überwiegend dem Wohnen dienen. Mit der Festsetzung von allgemeiner Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung innerhalb eines Blocks bleibt der im Flächennutzungsplan dargestellte Charakter des Gebietes erhalten. Aus dieser Vorgabe ist auch die Darstellung des Gewerbegebiets entwickelt, da die dort befindlichen Grundstücke mit einer Gesamtgröße von etwa 9900 m² kleiner als 3 ha sind.

Nach dem Baurutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) liegen die Grundstücke Christstraße 21 - 30 und Sophie-Charlotten-Straße 89 - 91, 95 sowie die Grundstücke Seelingstraße 42 - 60 und Danckelmannstraße 10 und 11 im gemischten Gebiet und die Grundstücke Sophie-Charlotten-Straße 92 und Danckelmannstraße 9 im beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe V/3.

Für die Sophie-Charlotten-Straße, die Danckelmannstraße und die Seelingstraße sind Straßen- und Baufluchtlinien auf Allerhöchste Cabinets-Ordre (ACO) vom 26. Juli 1862 erlassen worden. Für die Christstraße sind Straßen- und Baufluchtlinien am 4. Oktober 1884 förmlich festgelegt worden. Diese übergeleiteten Festsetzungen sollen aufgehoben und durch Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzt werden.

II. Verfahren

Der Beschluß des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin vom 26. Februar 1985 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 vom 12. April 1985 auf Seite 889 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 15. April bis 17. Mai 1985 statt.

Das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist mit den Betroffenen aufgrund der damals geltenden Vorschriften des § 9 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes am 25. August 1977 erörtert worden. Die Betroffenen nahmen vom vorgestellten Konzept zustimmend Kenntnis. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung sind Wünsche und Vorbehalte vorgebracht worden, die sich im wesentlichen beziehen auf

1. die im Bebauungsplanentwurf vom 25. Oktober 1985 vorgesehenen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet,
2. die Ausweisung des nördlichen Teils des Grundstückes Christstraße 30 Ecke Danckelmannstraße 9 als allgemeines Wohngebiet im oben angeführten Entwurf,
3. die Ausweisung eines Gewerbegebietes zwischen Misch- und allgemeinem Wohngebiet sowie
4. die Verschärfung der Stellplatzsituation richteten; des weiteren sollten
5. vorhandene Bauteile der ehemaligen Brauerei als denkmalwerte Bausubstanz erhalten bleiben.

Nur den Bedenken zu 1. und 2. konnte gefolgt werden.

Zu 1.

Die Absicht, 10 m breite Streifen mit Bindungen für Bepflanzungen auf den Grundstücken Christstraße 21 - 30 an der Grenze zum Gewerbegebiet festzusetzen, wurde aufgegeben, weil eine Abschirmwirkung und damit ein Beitrag zur Problembewältigung der Gemengelage auf diese Weise nicht erreicht worden wäre. Die Gestaltungsrechte der privaten Eigentümer waren hier höher zu bewerten als der Belang der gesunden Wohnverhältnisse, die nur minimal hätten verbessert werden können.

Zu 2.

Durch die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für den nördlichen Teil des Grundstücks Christstraße 30 Ecke Danckelmannstraße 9 sollten weitere Immissionen für die benachbarte Wohnnutzung entlang der Christstraße vermieden werden.

Die Ausweisung des nördlichen Teils des Grundstücks als Mischgebiet berücksichtigt demgegenüber sowohl die Belange der gewerbetreibenden Grundstückseigentümerin als auch die ausgeübte Wohnnutzung im benachbarten allgemeinen Wohngebiet. Sie ermöglicht die städtebauliche Einordnung der gegenwärtigen Nutzung als Betriebsgrundstück für die Unternehmensbereiche Verwaltung und Vertrieb. Zugleich eröffnet sie der Engelhardt-Brauerei weitere Nutzungsarten unter Wahrung ihrer Dispositions- und Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf das Betriebsgrundstück.

Andererseits werden Nachbarschaftskonflikte auf ein zuträgliches Maß begrenzt, da Mischgebiete lediglich die Unterbringung von Gewerbebetrieben zulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Ausweisung als Mischgebiet mit seinen gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet nur geringfügig höheren schalltechnischen Orientierungswerten läßt daher keine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbereiche befürchten.

Zu 3.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets entspricht dem historischen Bestand und der Darstellung des Flächennutzungsplanes von 1965, der in der Aufstellungsphase dieses Bebauungsplanes noch gültig war. In der vergrößerten Darstellungsthematik des FNP 84 und des FNP 94 ist das Gewerbegebiet wegen seiner geringen Ausdehnung nicht wiedergegeben, es entspricht aber den abgestimmten Sanierungszielen und den Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg 1.

Die vom bezirklichen Gesundheitsamt vorgebrachten Bedenken gehen von optimalen Bedingungen aus und berücksichtigen nicht die besondere städtebauliche Situation der vorhandenen Gemengelage.

Zu 4.

Eine Verschärfung der Probleme des ruhenden Verkehrs ist nach Realisierung der Bebauungsplanfestsetzung nicht zu erkennen, da im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet im wesentlichen der Vorderhausbestand Bestand gesichert wird und bei der Errichtung baulicher Anlagen und bei wesentlichen Änderungen baulicher Anlagen oder bei wesentlicher Änderung ihrer Benutzung grundsätzlich die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen sind. Für den Gewerbehof ist eine Tiefgarage neu angelegt worden; dies durch Festsetzungen vorzuschreiben, war auch in Anbetracht der vollständigen Überbaubarkeit der Baugrundstücke im Gewerbegebiet nicht erforderlich. Die Modernisierung von Altbauten löst zudem in aller Regel kein Stellplatzerfordernis aus.

Zu 5.

Eine besondere Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes der alten Produktionsanlagen der Engelhardt-Brauerei war nicht erforderlich, da der Landeskonservator diese unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten nicht als denkmalwert einstufte.

Soweit den Bedenken gefolgt werden konnte, wurden die sich daraus ergebenden Änderungen der Planinhalte vorgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch in der Zeit vom 15. August 1988 bis 16. September 1988 ist am 5. August 1988 im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 auf Seite 1165 fristgerecht bekanntgemacht worden. Während der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf von 24 Personen eingesehen.

Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Im weiteren Verfahren wurden von den Rechtsanwälten der Eigentümerin des Grundstückes Christstraße 30 Ecke Danckelmannstraße 9 Bedenken gegen die beabsichtigte Festsetzung einer Bebauungstiefe von 12,5 m entlang der Christstraße erhoben, es wurde eine Bebauungstiefe von 17,5 m für eine Ladenutzung gefordert. Die Rechtsanwälte sehen im Falle der Nichtberücksichtigung ihrer Forderung einen Entschädigungsanspruch gemäß § 42 BauGB und eine Wertminderung für das Grundstück als gegeben an.

Die Bedenken und die Forderung einer Erweiterung der Überbaumöglichkeit für das Grundstück werden zurückgewiesen. Aufgrund der Eckbereichssituation sind im Rahmen der Baukörperausweisung praktisch 6/10 der Grundstücksfläche, soweit diese im Mischgebiet liegt, überbaubar. Dies liegt über dem vorhandenen Bestand (GRZ 0,4) und dem bisher generell zulässigen Nutzungsmaß (GRZ 0,3). Da zudem - ebenfalls aufgrund der Eckbereichssituation - eine Erhöhung der bisher zulässigen GFZ von 1,5 auf bis zu 3,0 möglich wird, ist eine Wertminderung aufgrund der Festsetzungen nicht erkennbar. Eine weitere Verringerung der Grundstücksfreiflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Mischgebiet, in dem auch Wohngebäude zulässig sind, nicht vereinbar. Sie widerspräche auch dem Sanierungskonzept, das unter anderem auf eine Reduktion der überbaubaren Flächen und damit des Versiedelungsgrades in den Randbereichen ausgerichtet ist. Im übrigen können auch in der vorgesehenen Bebauungstiefe Läden errichtet werden. Sie erfordern nicht zwangsläufig größere Bebauungstiefen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes VII-217 am 15. Dezember 1988 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erfolgt auf der Grundlage des Artikel XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241).

III. Inhalt des Planes

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

1. Für die Grundstücke Sophie-Charlotten-Straße 92 und Christstraße 30 Ecke Danckelmannstraße 9 (südlicher Teilbereich) trifft er unter Berücksichtigung der bisherigen gewerblichen Nutzung eine Ausweisung als Gewerbegebiet. Bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise werden eine GFZ von 2,4 und eine GRZ von 0,8 ausgewiesen. Eine Nebenzeichnung setzt eine überbaubare Grundstücksfläche oberhalb der Sophie-Charlotten-Straße dar. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet wird durch unterschiedliche Traufhöhenfestsetzungen in einer entsprechenden Planergänzungsbestimmung und für die zuvor erwähnte Auskragung des Baulandes in einer Nebenbezeichnung geregelt.

Zur Bewältigung der Gemengelagenproblematik läßt der Bebauungsplan im Gewerbegebiet im Rahmen der durch die Baunutzungsverordnung eröffneten Gliederungsmöglichkeiten nur solche Betriebe und Anlagen zu, die in bezug auf ihre Lärmemissionen bestimmte, in der Planergänzungsbestimmung 5 näher konkretisierte Voraussetzungen erfüllen.

Aufgrund von Lagegunst- und Bedarfsansprüchen konnte auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes im mittleren Bereich des Blocks 116 nicht verzichtet werden. Durch die Verlagerung der Produktionsstätte der Engelhardt-Brauerei ist der Hauptstörfaktor entfallen.

2. Die Grundstücke Christstraße 21 - 29 und Sophie-Charlotten-Straße 95 setzt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorhandenen repräsentativen Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet fest, wobei er die Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Im Zuge der hier überwiegend bereits abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen wurden vorhandene Hinterhäuser, Nebengebäude und Schuppen entfernt. Die durch die Entkernung entstandenen Freiflächen sind nichtüberbaubare Flächen und verbessern dadurch die Wohn- und Lebensverhältnisse der Anwohner. Die Freiflächen sind teilweise begrünt oder auch als Spielfläche genutzt. Die festgesetzte Zahl von fünf höchstzulässigen Vollgeschossen sichert das Einfügen in die benachbarte drei- und viergeschossige Altbebauung im Neubaufall.

Auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 95/Christstraße 21 wird durch die festgesetzte Baugrenze der Blockinnenbereich zur Sophie-Charlotten-Straße hin offengehalten. Die bereits erfolgte Bepflanzung dieses Grundstücksteils entspricht den Sanierungszielen, die Freihaltung von Bebauung verbessert die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse.

3. Die Grundstücke Christstraße 30 Ecke Danckelmannstraße 9 (nördlicher Teilbereich), Danckelmannstraße 10 - 11, Seelingstraße 42 - 60 und Sophie-Charlotten-Straße 89 - 91 setzt der Bebauungsplan als Mischgebiet für eine maximal fünfgeschossige Bebauung unter Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen fest (Baukörperausweisung).

Bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung im Jahre 1962 war das Gebiet überwiegend bebaut. Innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets wird eine mittlere GRZ von 0,4 und eine mittlere GFZ von 2,0, erreicht.

Die Überschreitung des gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist nach § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung 1977 städtebaulich gerechtfertigt, da unter Berücksichtigung der dargestellten Sanierungsziele gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden und ein möglichst schonender Eingriff in den Gebäudebestand erfolgt.

Die Nutzungsmaßüberschreitungen werden durch Maßnahmen wie ausreichende Gebäudeabstände, nichtüberbaubare Grundstücksflächen auf den freigemachten Grundstücksteilen, Freimachung der grundstücksbezogenen Hofflächen und deren Nutzung als Spiel- und Freiflächen ausgeglichen.

Die erhebliche Überschreitung des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet bei fünf Vollgeschossen höchstzulässigen Nutzungsmaßes (GFZ 1,1) auf dem Grundstück Seelingstraße 60 Ecke Sophie-Charlotten-Straße 89 ist städtebaulich erwünscht, weil eine sinnvolle Arrondierung der Blockrandbebauung eine Schließung der Blockecke erfordert.

Soweit auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-217 Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen (unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Planungsrechts) sind diese im Rahmen der Abwägung mit den städtebaulichen Zielen hinzunehmen (siehe auch Ausführungen zu D. Auswirkungen auf die Umwelt).

Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Generell ergeben die zum allgemeinen Wohngebiet und zum Mischgebiet gehörigen Freiflächen von ca. 7600 m² bei ca. 400 Wohneinheiten eine durchschnittliche Freifläche von 19 m² je Wohneinheit. Auf diesen könnten - bei einem Soll von 4 m² je Wohneinheit gemäß § 8 Abs. 3 der Bauordnung für Berlin - die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze in fast allen Fällen untergebracht werden. Der für das Grundstück Seelingstraße 60 Ecke Sophie-Charlotten-Straße 89 erforderliche Kinderspielplatz

kann nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Im Rahmen der Sanierung wird eine Gemeinschaftsanlage mit den Nachbargrundstücken angestrebt.

Die Forderungen der Bauordnung für Berlin 1985 gemäß § 8 hinsichtlich der grundstücksbezogenen Freiflächen sind somit nach Abräumung der nicht überbaren Grundstücksflächen insgesamt erfüllbar sein. Außerdem stehen in unmittelbarer Nähe dieses Blockes der Bevölkerung die Garten- und Parkanlagen des Charlottenburger Schlosses und der Kinderspielplatz direkt am Klausenerplatz zur Verfügung.

4. Straßenverkehrsflächen werden für Teilabschnitte der Sophie-Charlotten-Straße, der Christstraße, der Danckelmannstraße und der Seelingstraße bei Aufhebung der bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.
5. Gemäß Planergänzungsbestimmung 2 sind die Baugrundstücke im Gewerbegebiet hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Dies berücksichtigt die Bedürfnisse von Gewerbeansiedlungen, deren denkbare Vielfalt baugestalterische Flexibilität und damit auch die Zulassung einer intensiven Überbauung der Grundstücksfläche erforderlich machen.
6. Aus der benachbarten Wohnnutzung sich ergebende Konflikte werden durch die Planergänzungsbestimmung 3 vermieden, nach der die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet begrenzt ist. Zur Einfügung in das vorhandene städtebauliche Gefüge wird entlang den das Gewerbegebiet begrenzenden Straßen eine Höhe von 51,0 m bzw. 50,0 m und 56,0 m über NN zugelassen. Die Herabstufung der zulässigen Gebäudehöhe entlang der Sophie-Charlotten-Straße von allgemeinen 56,0 m über NN auf 50,0 über NN innerhalb der Fläche WVIUV berücksichtigt die niedrigere viergeschossige Wohnhausbebauung auf dem Grundstück Christstraße 21 Ecke Sophie-Charlotten-Straße 95.

Für den Blockinnenbereich des Gewerbegebietes ist eine maximale Traufhöhe von 46,0 m über NN und in einer Tiefe von 7,0 m entlang der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet eine Traufhöhe von 42,0 m über NN vorgegeben. Die im Blockinnenbereich befindlichen Baukörper erreichen damit lediglich eine Höhe von etwa 11,0 bzw. 7,0 m über der Geländeoberfläche, so daß die durch die Entkernung der Hofflächen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet erzielten Verbesserungen durch den Gewerbehof nicht beeinträchtigt werden. Die im Blockinnenbereich vorgesehene Herabstufung der zulässigen Traufhöhe zum allgemeinen Wohngebiet hin gliedert den Gewerbehof in der Höhe und sichert den angrenzenden Grundstücksfreiflächen ausreichende Besonnung.

Die dies regelnde Planergänzungsbestimmung lautet wörtlich:

"Im Gewerbegebiet darf die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Flächen

UTSRU	56,0 m über NN,
VWIUV	50,0 m über NN,
WZYXW	42,0 m über NN,
ZOPaZ	51,0 m über NN und
XYaSX	46,0 m über NN

nicht überschreiten."

7. Im Gewerbegebiet sind gemäß Planergänzungsbestimmung 5 nur Betriebe und Anlagen mit bestimmten Lärmemissionen zulässig, so daß der Beurteilungspegel entlang von festgelegten Abgrenzungslinien zum allgemeinen Wohngebiet und zum Mischgebiet den für diese Gebiete zumutbaren Lärmpegel nicht überschreitet.

Die dies regelnde Planergänzungsbestimmung lautet wörtlich:

"Im Gewerbegebiet sind - zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so begrenzt sind, daß der Beurteilungspegel (VDI-Richtlinie 2058, Bl. 1) im Mischgebiet entlang der Linie IHJOPKLMNR tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A) und im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Linie EFGI tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A) nicht überschritten wird."

Diese Festsetzung beruht unter anderem auf den Ergebnissen des Schallimmissionsgutachtens des Akustik-Ingenieurbüros Moll vom 30. November 1987.

Auf der Grundlage des für das allgemeine Wohngebiet festgelegten Planungsrichtpegels der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 "Beurteilung von Arbeitslagen in der Nachbarschaft", Ausgabe September 1985, von tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A) wurden der maximal im Freien des Gewerbehofes zulässige Schalldruckpegel berechnet und daraus Rückschlüsse auf die Einwirkungsdauer einzelner Lärmquellen des Gewerbehofes gezogen.

Dabei wurde die erhöhte Störwirkung bei Geräuscheinwirkungen in den Ruhezeiten, d. h. zwischen 6.00 und 7.00 Uhr und 19.00 bis 22.00 Uhr, durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu dem jeweiligen Mittelungspegel berücksichtigt.

Als Schallquellen wurden die Produktionsgeräusche im Erdgeschoß, die Gewerbegeräusche in den Obergeschossen, Pkw- und Lkw-Ein- und Ausfahrten sowie Be- und Entladevorgänge angenommen.

Bei der Berechnung der zu erwartenden Geräuschbelastung kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Zeitraum	Beurteilungspegel im Hof in dB(A)	Immissionspegel Christstraße in dB(A)
tags		
08.00 - 19.00 Uhr	72	48
Ruhezeiten		
06.00 - 07.00 Uhr		
19.00 - 22.00 Uhr	78	54
nachts		
22.00 - 06.00 Uhr	68	44

Die am Einwirkungsort in der Wohnbebauung Christstraße berechneten Immissionspegel von tags 48 dB(A) bzw. 54 dB(A) liegen somit deutlich unter dem für das allgemeine Wohngebiet maßgeblichen Richtpegel von 55 dB(A). Die Geräuschentwicklung des Gewerbehofes kann demzufolge tagsüber als unkritisch bezeichnet werden. Aufgrund der gegebenen Reserven wäre in Einzelfällen eine Überschreitung der Festlegungen in beschränktem Umfang tolerierbar. Eine Nutzung des Gewerbehofes während der Nachtzeit ist nach dem Ergebnis des Gutachtens nicht möglich, da die Überschreitung des festgelegten Richtpegels von 40 dB(A) nicht durch Lärmschutzmaßnahmen verhindert werden kann. Dementsprechend ist eine Nutzungsbeschränkung auf die Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr durch die schuldrechtliche Ausgestaltung der Verträge mit den Gewerbetreibenden sichergestellt.

8. Die Verwendung luftbelastender Brennstoffe wird gemäß Planergänzungsbestimmung 6 limitiert, sie lautet:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO_x) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO_x - bezogen auf Heizöl EL - und NO_x - bezogen auf Stadt- beziehungsweise Erdgas."

Diese dem Umweltschutz dienende Bestimmung ist aus dem Flächennutzungsplan, der diese Fläche als Vorranggebiet für die Luftreinhaltung darstellt, entwickelt. Bestehende Heizungsanlagen genießen Bestandschutz und sind hiervon nicht betroffen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes VII-217 ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes 1994 vom 1. Juli 1994 (ABl. 1994, S. 1972) entwickelt.

Das Planungsgebiet wurde im Flächennutzungsplan 1965 als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht. Aus der sich nach der neunten Änderung vom 20. September 1976 ergebenden Darstellung dieses Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Konzept dieses Bebauungsplanentwurfs entwickelt.

Die bisher gültige Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung steht der jetzigen Ausweisung im Flächennutzungsplan 1994 nicht entgegen.

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

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), 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), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241), 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);

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).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten der Sanierung werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch ermittelt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

D. Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist fraglich, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-217 überhaupt Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, die einen Eingriff im Sinne des Gesetzes darstellen. Voraussetzung ist, daß hierdurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Der Bereich des Bebauungsplanes VII-217 befindet sich im dicht bebauten, innerstädtischen Gebiet.

Die bisher nach Baunutzungsplan zulässige Nutzung - vgl. Pkt I. - Veranlassung und Erforderlichkeit - ging zwar von geringeren Nutzungsmaßen, insbesondere hinsichtlich der Grundflächenzahl GRZ (0,3) aus, diese werden jedoch sowohl im WA als auch im MI durch den Bebauungsplan VII-217 jeweils nur geringfügig um 0,1 (GRZ) überschritten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich im wesentlichen um die Festbeschreibung des baulichen Bestandes der Blockrandbebauung. Es ist aber auch nicht zu verkennen, daß der Bereich des Gewerbegebietes (ehem. beschränktes Arbeitsgebiet) ist bereits hochgradig versiegelt ist. Darüber hinaus erfolgte eine aus den Zielen der Sanierungspla-

nung resultierende Reduzierung der vorher zulässigen Baufläche und in diesem Zusammenhang die Freihaltung großer, zusammenhängender Innenhöfe von zukünftiger Bebauung, deren Begrünung ermöglicht wird.

Eine durch die Bebauungsplanaufstellung vorbereitete erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes ist also nicht auszumachen. Es ist von eher geringfügigen Beeinträchtigungen auszugehen, die aufgrund der Neuordnung der Bebauung (Blockentkernung) unter auch ökologischem "Gesichtspunkt" im Rahmen der Sanierung hinzunehmen sind.

Auch die gemäß § 8 a BNatSchG gebotene Einstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung führt aus den oben genannten Gründen zu keinem anderen Ergebnis. Es ist also nicht geboten, weitere Planinhalte diesbezüglicher Art in den Bebauungsplan aufzunehmen. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang planungsrechtlich im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen war und Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-217 nur erfolgen können, soweit die Nutzungsmaße über das bisherige Planungsrecht hinausgehen.

Berlin, den 26.04.1995

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....
Chef der Senatskanzlei

D r. B e r g m a n n

.....
Senatorin
für den Senator für Bau- und
Wohnungswesen