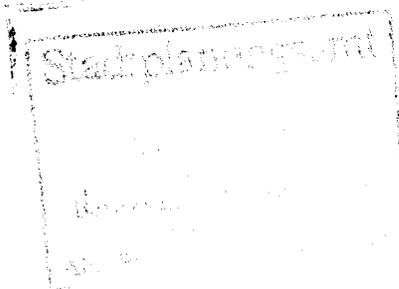


Der Senat von Berlin  
BauWohn-III B 41-6142/VII-223  
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 69 31  
intern (95) - 69 31

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-223  
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 nachstehende  
Verordnung erlassen hat:

#### V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-223 im Bezirk Charlottenburg

Vom 30. Januar 1990

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember  
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom  
25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz  
1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-223 vom 5. August 1983, mit Deckblättern vom 16. Mai 1984, 20. Februar 1986 und 29. Dezember 1988, für die südliche Teilfläche des Geländes zwischen Spree, Helmholtzstraße und Pascalstraße sowie für die Heisenbergstraße im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen 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 nach der Hochschulentwicklungsplanung vorgegebene Entwicklung der Studentenzahlen machte die Erweiterung der Technischen Universität Berlin (TUB) erforderlich. Der verkehrlich gut erschlossene und in der Nähe des Stammgeländes der TUB befindliche Bereich zwischen Helmholtzstraße und Spree, der sogenannte Charlottenburger Spreebogen, wurde hierfür ausgewählt. Vordringlich war die Errichtung des Produktionstechnischen Zentrums Berlin, bestehend aus dem Institut für Werkzeugmaschinen und Fertigungstechnik der TUB und dem Institut für Produktionsanlagen und Konstruktionstechnik der Fraunhofer-Gesellschaft. Das Produktionstechnische Zentrum konnte inzwischen in Betrieb genommen werden.

In diesem Zusammenhang wurde eine Neuordnung für den gesamten Spreebogenbereich, der bis dahin mit kleingewerblicher Nutzung, Rohstoff- und Schrottlagerplätzen belegt war und ein ungeordnetes, wenig ansehnliches Äußeres bot, konzipiert und auf dieser Grundlage ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis lag der städtebaulichen Neuordnung zugrunde und diente als Zielplanung für eine höherwertigere und der hervorragenden Innenstadtlage angemessene Nutzung des Areals.

Neben dem Produktionstechnischen Zentrum und einem weiteren Institut der TUB, für die die Bebauungspläne VII-222 und VII-233 aufgestellt wurden, sah das Konzept Wohnbebauung, zwischen dieser und der stark befahrenen Helmholtzstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen und weitgehend intakten Bebauung und Nutzung Mischgebiet, sowie bei Freilegung des Spreeufers Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage mit Kinderspielplätzen und Dauerkleingärten vor. Diese zuletzt genannten Nutzungen werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-223 ganz oder zu Teil erfaßt und planungsrechtlich gesichert.

Durch die verkehrsmäßig günstige Einbindung des Bereiches in das innerstädtische Verkehrssystem - Buslinien in der Helmholtzstraße als übergeordneter Hauptverkehrsstraße - ist das Areal als sehr gut erschlossen anzusehen.

Die Lage der Wohnbebauung am Spreebogen mit einer gestaffelt zum Wasser hin abfallenden Höhe, umgeben von vorhandenen Dauerkleingärten im Innenbereich, und von neu anzulegenden Dauerkleingärten sowie von Parkanlagen ergibt eine besonders reizvolle städtebauliche Lösung. Sie ist als hohe Aufwertung dieses Stadtbereiches gegenüber dem oben näher beschriebenen bisherigen Zustand anzusehen.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als reines Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 aus.

Der Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) stellt das Gelände nördlich der Hallerstraße und einer Linie in deren Verlängerung nach Osten als Gemeinbedarfsfläche - Hochschule und Forschung -, das südlich davon gelegene Gelände bis zur Helmholtzstraße als gemischte Baufläche, einen Geländestreifen entlang der Spree in symbolischer Breite von etwa 50 m als Grünfläche - Parkanlage - und die Helmholtzstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Das Areal liegt zudem im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes VII-223 war die Notwendigkeit, die Rechtgrundlage für die nach den planerischen und städtebaulichen Vorstellungen noch erforderliche Erschließung des Geländes für die geplante bauliche Nutzung der Grundstücke und für die Freilegung der Grünflächen zum Teil unter Inanspruchnahme des privaten Grundstücks Helmholtzstraße 19 zu schaffen. Der Bebauungsplan bildet hierfür erforderlichenfalls die Enteignungsgrundlage. Die Einbeziehung dieses Grundstücks in die Grünfläche im Uferbereich der Spree war in Anbetracht seiner Lage und seines Zuschnitts und der unabdingbar begründeten Notwendigkeit, die Ufergrünfläche in dieser Eingangssituation zum Spreebogen in einer angemessenen Breite herzustellen und eine sinnvolle Gestaltung und Nutzung zu ermöglichen, unumgänglich. Wenn die Grünfläche

ihren Zweck erfüllen soll, müssen die Bereiche der einzelnen Zweckbestimmungen zusammenhängend und funktionell in einer Weise hergestellt und zugänglich sein, die eine wirkungsvolle Nutzung erlaubt. Die beabsichtigte Inanspruchnahme liegt auch im Interesse des Wohls der Allgemeinheit und trägt zum Abbau bestehender Defizite an öffentlichen Grünflächen bei. Die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelte Grünflächennutzung ist wegen ihrer reizvollen Lage am Gewässer für die Wohnquartiere und arbeitenden Menschen in der Umgebung von besonderer Bedeutung und hat einen hohen Erholungs- und Freizeitwert, der eine intensive Nutzung verspricht.

Bei Abwägung der unterschiedlichen Interessen, auf dem Grundstück entweder eine ungeordnete und mit Provisorien bebaute, gewerbliche Nutzung zu belassen oder es - wie vorgesehen - nach den stadtgestalterischen Überlegungen einer der Lage und den genannten Zielen gerechtfertigten Nutzung durch Einbeziehung in die Grünfläche und später folgende Inanspruchnahme durch Berlin zuzuführen, war den mit dem Bebauungsplan verfolgten Festsetzungen eindeutig der Vorrang einzuräumen. Der Eingriff in das durch das Grundgesetz geschützte Eigentum und Härten, die sich hieraus für den betroffenen Grundstückseigentümer ergeben, müssen im Interesse der Aufwertung des Stadtbildes zum Wohle der Allgemeinheit hingenommen werden, und zwar auch dann, wenn dies zum Verlust von Arbeitsplätzen führen sollte.

Die Gewerbetreibenden wurden rechtzeitig über Inhalt und Umfang der geplanten öffentlichen Maßnahmen informiert.

Die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar:

Der Eigentümer des Grundstücks Helmholtzstraße 19 hat einen Anspruch auf Übernahme der Fläche durch Berlin, wenn ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten und für den im Bebauungsplan festgesetzten Zweck, Grünfläche - Parkanlage -, vorzuhalten.

Gewerbetreibenden, die von öffentlichen Maßnahmen betroffenen sind, wird im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten finanzielle Hilfe gewährt. Das bedeutet im einzelnen:

Sofern ein langfristiger Miet- oder Pachtvertrag besteht, die Betriebsstätte aber aufgrund von öffentlichen Maßnahmen kurzfristig geräumt werden muß, haben Gewerbetreibende einen Rechtsanspruch auf Entschädigung; in diesem Fall sind die Kosten für die Verlagerung des Betriebes und die Herrichtung der neuen Betriebsstätte entschädigungsfähig, soweit sie der alten gleichwertig ist.

Soweit kein oder kein ausreichender entschädigungsrechtlicher Anspruch besteht und/oder eine Förderung aufgrund rechtlicher Grundlagen nicht ausreicht oder nicht möglich ist, können die für eine Verlagerung des Betriebes entstehenden Kosten im Rahmen der Wirtschaftsförderung unter bestimmten Voraussetzungen durch einen Zuschuß gemindert werden.

Darüber hinaus können Hilfen im Rahmen des Härteausgleichs gewährt werden, wenn durch die Räumung Nachteile entstehen, die eine besondere Härte im persönlichen, wirtschaftlichen oder sozialen Bereich des einzelnen Gewerbetreibenden bedeuten. Das Verfahren ergibt sich aus den "Allgemeinen Anweisungen für die Durchführung von finanziellen Hilfsmaßnahmen für Räumungsbetroffene" (ABl. 1970, S. 1302).

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung kann den von öffentlichen Maßnahmen betroffenen Betrieben bei der Versorgung mit landeseigenen Grundstücken geholfen werden, wenn das jeweils betroffene Unternehmen aus wirtschaftspolitischer Sicht als besonders förderungswürdig beurteilt wird oder zumindest die folgenden Voraussetzungen gegeben sind:

Das Unternehmen muß

- a) eine vertraglich vereinbarte längere Restnutzung seines Betriebsgrundstückes einbüßen beziehungsweise ein auf längere Dauer angelegtes Nutzungsrecht verlieren;
- b) eine gesamtwirtschaftlich wichtige Funktion ausüben;

- c) ein der Grundstücksknappheit in Berlin Rechnung tragendes günstiges Verhältnis zwischen Arbeitsplatzangebot und Flächenbedarf aufweisen.

Bei der Beschaffung von Ersatzräumen ist insbesondere die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH behilflich.

In Anwendung des § 33 des Bundesbaugesetzes konnte die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs und der Bebauung auf dem Grundstück Helmholtzstraße 21 - 22 bestätigt werden, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstanden, die Festsetzung des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung zu erwarten war, die Antragsteller die Festsetzungen für sich und für ihre Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt hatten und die Erschließung durch die Pascalstraße und die Straße 247 - die jetzige Heisenbergstraße - gesichert war. Die Wohnbauten sind inzwischen errichtet worden; das gilt auch für die Bebauung auf den Grundstücken Helmholtzstraße 21 - 22.

Der Bebauungsplan dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für einen Teil des Spreebogenareals im Rahmen des planerischen Gesamtkonzeptes und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Er berücksichtigt mit Vorrang Belange des gesunden Wohnens sowie der Freizeit und Erholung der Bevölkerung.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aus der Bebauung und Nutzung der Fläche nicht. Im Gegenteil, durch die Umnutzung reinen Arbeitsgebietes in Wohn- und Mischgebiete, durch den Bau von Tiefgaragen und durch Aussonderung großer Grünbereiche wird der im Baugebiet zulässige und zu erwartende Störungsgrad erheblich eingeschränkt, die Bodenversiegelung minimiert und ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin faßte am 13. Juli 1981 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1981 S. 1428 bekanntgemacht.

Änderungsbeschlüsse über den Geltungsbereich und über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin am 3. Mai und am 10. Mai 1982. Diese Beschlüsse wurden ebenfalls im Amtsblatt für Berlin 1982 S. 666 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 1. Juni bis 1. Juli 1982 statt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 16. März 1984 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 30. März 1984 in der Zeit vom 9. April bis einschließlich 9. Mai 1984 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wegen der nicht vorgenommenen Sicherung einer vorhandenen Leitung wurden vorgebracht von den Berliner Wasserwerken (jetzt Berliner Wasser-Betriebe).

Es wurde angeregt, eine innerhalb der jetzt festgesetzten Grünfläche - Parkanlage - vorhandene Leitung dieses Betriebes durch Eintragung eines Leitungsrechtes in den Bebauungsplan öffentlich-rechtlich zu sichern. Der Berücksichtigung der Anregung standen keine Gründe entgegen. Daher wurde der Bebauungsplan durch das Deckblatt vom 16. Mai 1984 geändert.

Die Änderung berührte die Grundzüge der Planung nicht, daher konnte eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden. Die Beteiligung hatte keine Auswirkungen auf die Planung.

Bei der Durcharbeitung des Vorhabens auf den Grundstücken Helmholtzstraße 21 - 22 ergab sich die Notwendigkeit zur Änderung der Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse der einzelnen Bauteile ohne gravierende Änderung des Bauvolumens. Zur Berücksichtigung dieser Änderungen wurde das Deckblatt vom 20. Februar 1986 aufgestellt.

Auch diese Änderung berührte die Grundzüge der Planung nicht, daher genügte auch hierfür die Durchführung einer eingeschränkten Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes. Hieraus ergaben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

Ein drittes Änderungserfordernis ergab sich, nachdem das Oberverwaltungsgericht Berlin in seinem Urteil vom 27. November 1987 (Az. OVG 2 B 106/85) im Falle eines anderen Bebauungsplanes entschieden hatte, daß eine Planergänzungsbestimmung, die Ausnahmen von der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke regelt und weder die Art der Gebäudeteile bezeichnet, die ausnahmsweise die festgesetzte Bebauungstiefe überschreiten dürfen, noch deren Umfang bestimmt, wegen Unbestimmtheit nichtig ist. Die Unbestimmtheit traf auch für die im vorliegenden Bebauungsplan gelegenen Grundstücke zu, für die der Plan eine flächermäßige Ausweisung im Rahmen der Geschoßflächenzahl 2,0 bestimmt.

Da damit die Planergänzungsbestimmung Nr. 6 von vornherein nichtig gewesen wäre, wurde ein weiteres Deckblatt erforderlich. Für dieses Deckblatt vom 29. Dezember 1988 wurde, da die Änderung der Planergänzungsbestimmung die Grundzüge der Planung nicht berührte, eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Von der Eigentümerin des Grundstücks Pascalstraße 4, Frau H., wurden in diesem Zusammenhang Bedenken gegen die Festsetzung der Bebauungstiefe von 18,0 m und die vermeintliche Einschränkung der höchstzulässigen Vollgeschoßzahl auf zwei Vollgeschosse erhoben und eingewandt, damit trete für ihr in 50 m Tiefe bebautes Grundstück eine erhebliche Wertminderung ein.

Die Bedenken konnten keine Berücksichtigung finden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sah vor seiner Änderung für dieses Grundstück und das übrige flächenmäßig ausgewiesene Mischgebiet eine Bebauungstiefe von nur 13,0 m, gerechnet von der Baugrenze an, vor, die unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 18,0 m im Wege der Ausnahme überschreitbar sein sollte. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes beträgt die allgemein zulässige Bebauungstiefe nunmehr von vornherein 18,0 m. Ein Nachteil tritt mithin durch diese Änderung gegenüber der früheren Planung nicht ein.

Aber auch bezogen auf die bisherige Rechtsgrundlage, den Baunutzungsplan, kann von einer Wertminderung keine Rede sein. Zwar gab es für das in Rede stehende Grundstück aufgrund seiner Zugehörigkeit zum reinen Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 für die in diesem Gebiet zulässigen Anlagen keine Bebauungstiefenbeschränkung, der Katalog zulässiger Nutzungen (§ 7 Nr. 11 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087)) schloß aber Wohnungen mit Ausnahme solcher für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen generell aus. Die Umwandlung

des reinen Arbeitsgebietes in Mischgebiet macht erst Wohnnutzung allgemeiner Art, so wie sie auf dem Grundstück vorhanden ist, im Rahmen einer Geschoßflächenzahl von 2,0 generell zulässig und wertet damit das Grundstück auf, auch wenn damit für die Zukunft eine Bebauungstiefenbeschränkung einhergeht. Die Festsetzung einer noch größeren Bebauungstiefe als 18,0 m war nicht zu vertreten, weil das Nutzungsmaß (Geschoßflächenzahl 2,0) bei 18,0 m Bebauungstiefe voll ausschöpfbar ist und auf dem Grundstück im Falle einer Neubebauung nach neuzeitlichen städtebaulichen Vorstellungen ausreichend große Freiflächen verbleiben müssen. Die derzeitige, tiefere Bebauung genießt Bestandschutz.

Die Sorge, der Bebauungsplan beschränke die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2, ist unbegründet. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 als Z sechs zulässige Vollgeschosse fest, die ausnahmsweise im Rahmen dieser Geschoßflächenzahl um ein weiteres Vollgeschoß überschritten werden darf.

Hinweise auf Bauschäden, die durch Nachbarbebauungen entstanden sein sollen, können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden. Hier geht es um nachbarrechtliche Auseinandersetzungen.

Anlaß zur Änderung der Planung ergaben sich mithin aus diesen Bedenken und Anregungen nicht.

### III. Inhalt des Planes

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

1. allgemeines Wohngebiet für das Areal südlich der Heisenbergstraße östlich der Pascalstraße; die Grundflächen von fünf-, sechs- und siebengeschossigen baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der jeweils höchstzulässigen Vollgeschosßzahl im Rahmen einer Geschoßfläche von 16 000 m<sup>2</sup> und eine Tiefgarage zur Unterbringung des überwiegenden Teiles der notwendigen Stellplätze;

2. Mischgebiet für die Grundstücke Helmholtzstraße 21 - 30 und Pascalstraße 1 - 4 und zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen

2.1 der Grundstücke Helmholtzstraße 29 - 30 und Pascalstraße 1 die Grundfläche einer sechsgeschossigen baulichen Anlage durch Baugrenzen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze im Rahmen einer zulässigen Geschoßfläche von 4400 m<sup>2</sup>,

2.2 der Grundstücke Helmholtzstraße 21 - 23 die Grundfläche einer fünf-, sechs- und siebengeschossigen baulichen Anlage durch Baugrenzen unter Angabe der höchstzulässigen Vollgeschößzahlen,

2.3 der Grundstücke Helmholtzstraße 24 - 28 und Pascalstraße 2 - 4 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Festsetzung einer zulässigen Bebauungstiefe von 18,0 m durch Planergänzungsbestimmung für eine bauliche Nutzung mit sechs zulässigen Vollgeschossen und der Grundflächenzahl 0,4 im Rahmen der Geschoßflächenzahl 2,0.

(Durch die Festsetzung von Baulinien an der Helmholtzstraße und an der Pascalstraße soll der städtebauliche Charakter der vorhandenen Bebauung, der durch eine geschlossene Bebauung geprägt wird, entlang dieser Linien erhalten und gesichert werden.);

3. Grünfläche mit den Zweckbestimmungen - Dauerkleingärten - für den im Innenbereich des Geländes erhalten gebliebenen Teil der Kleingartenkolonie Pascalstraße und auch für zur Spree hin angrenzende Flächen, - Parkanlage - und - Spielplatz - für den das Spreeufer begleitenden Geländestreifen.

(Dieser Geländestreifen ist Teil einer im gesamten Spreebogen geplanten Ufergrünfläche. Für ihre Herstellung im Bereich der Zweckbestimmung - Parkanlage - und geringfügig in den Bereichen mit den Zweckbestimmungen - Dauerkleingärten - und - Spielplatz - war, wie bereits unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - begründet, die Einbeziehung des privaten Grundstücks Helmholtzstraße 19 im Interesse einer sinnvollen Führung und Gestaltung der Grünfläche im Uferbereich unumgänglich.)

4. verschiedene jeweils unterschiedlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen;
5. Straßenverkehrsflächen für die Heisenbergstraße und für die vor den genannten Grundstücken gelegenen Teilabschnitte der Helmholtzstraße und der Pascalstraße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden darüber hinaus unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Im Mischgebiet mit der festgesetzten Geschößflächenzahl 2,0 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sieben Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.
2. Im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschößfläche 16 000 m<sup>2</sup> können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschöß zugelassen werden, wenn die Geschößfläche nicht überschritten wird.
3. Im Mischgebiet mit der festgesetzten Geschößfläche 4400 m<sup>2</sup> können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschöß zugelassen werden, wenn die Geschößfläche nicht überschritten wird.
4. Die für die Grundstücke im Mischgebiet mit der festgesetzten Geschößflächenzahl 2,0 und die für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit der Geschößfläche von 16000 m<sup>2</sup> zulässigen Geschößflächen erhöhen sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschößfläche, die der Geschößflächenzahl 2,2 entspricht.
5. Die Bebauungstiefe im Mischgebiet mit der festgesetzten Geschößflächenzahl 2,0 beträgt 18,0 m, gerechnet von der Baulinie an.

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Gas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>) und Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO<sub>2</sub>, bezogen auf Heizöl EL, und NO<sub>x</sub>, bezogen auf Gas.  
(Die Grundstücke liegen nach dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet der Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.)
  
7. Entlang der Helmholtzstraße sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 durch Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß (R<sub>w</sub>) von mindestens 40 dB oder durch andere geeignete Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen. Dies gilt nicht für die von der Helmholtzstraße abgewandte Fassade.  
(Mit dieser Regelung soll der Wohnwert der an der stark befahrenen Helmholtzstraße gelegenen Wohnungen erhöht werden.)
  
8. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang stehen, können zugelassen werden.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan findet ihre Begründung darin, daß das dort mehr schematisch als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Areal, von dem ein Geländestreifen südlich der Heisenbergstraße in einer Tiefe zwischen etwa 15 bis annähernd 30 m im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, als Folge des Übergangs von der vorbereitenden Bauleitplanung in die Feinplanung des Bebauungsplanes und in diesem Rahmen als absolut geringfügig anzusehen und ebenso zu bewerten ist. Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche

stellt sowohl mit dem erwähnten Geländestreifen in ihrem nördlichen Teil in Verhältnis zur Gesamtfläche der nördlich angrenzend dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf - fast der gesamte nördliche Teil des Spreebogens - als auch in bezug auf die Abweichung ihres südlichen Teiles gegenüber dem im Flächennutzungsplan in breiter Ausdehnung parallel zur Helmholtzstraße dargestellten Mischgebiet lediglich sehr kleine Anteile dar und ist aufgrund der geringen Größe nicht geeignet, den Charakter dieses Bereiches zu prägen oder zu ändern.

Die Festsetzung der ebenfalls sehr kleinen, im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Fläche im Innenbereich des Geländes als Grünfläche - Dauerkleingärten - ist auch als Entwicklung anzusehen, da es sich hierbei um eine Grünfläche mit lokaler Bedeutung handelt (Erhaltung eines Teiles der vorhandenen Kleingärten).

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

#### B. Rechtsgrundlage:

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für die Herstellung der gesamten Grünfläche im Spreebogengebiet betragen 3,65 Mio DM. Die Mittel sind bei Kapitel 4204, Titel 701 27, veranschlagt.

Auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entfallen davon 0,9 Mio DM.

Die Mittel sind in der Investitionsplanung der Jahre bis 1991 enthalten.

Die Aufwendungen für die Parkanlage sind im Rahmen der Vorschriften des Erschließungsbeitragsgesetzes erschließungsbeitragsfähig.

Die Höhe der Einnahmen läßt sich zur Zeit noch nicht beziffern.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 18.2.1990

Der Senat von Berlin

M o m p e r

N a g e l

.....  
Reg.Bürgermeister

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen