

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 42-6142/VII-77-2

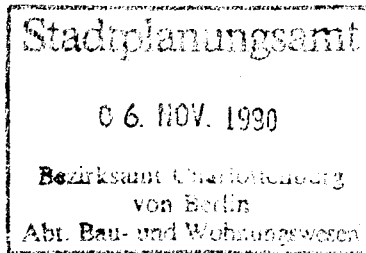
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6931

intern (95) - 6931

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-77-2

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-77-2 im Bezirk Charlottenburg

Vom 8. Oktober 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 Artikel 21 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-77-2 vom 1. September 1986, mit Deckblatt vom 10. März 1987, für die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43, 47 und Uhlandstraße 18 - 19 im Bezirk Charlottenburg, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-77 für die Grundstücke Uhlandstraße 18 - 26, Grolmanstraße 38, 41 - 43, 47 und Kurfürstendamm 32 im Bezirk Charlottenburg vom 10. Dezember 1960 (GVBl. S. 1224) festgesetzten Bebauungsplan teilweise ändert, 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.

Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-77-1 für die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43, 47 (teilweise) und Uhlandstraße 18 - 19 im Bezirk Charlottenburg vom 16. April 1973 (GVBl. S. 698) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Stadtreparatur das Ziel verfolgt, die zum Teil unbefriedigende städtebauliche Situation auf dem Baublock zwischen Grolmanstraße und Uhlandstraße,

der im Norden an die Fernbahn grenzt, zu verbessern. Die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 und Uhlandstraße 18 - 19 waren überwiegend unbebaut und wurden entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes VII-77-1 als Verkehrsfläche - öffentliche Parkfläche - genutzt. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist beabsichtigt, diese im engeren City-Bereich gelegenen und durch das wenig attraktive Erscheinungsbild der gewerblich genutzten Stadtbahnbögen geprägten Grundstücke einer den städtebaulichen Vorstellungen entsprechenden Neugestaltung durch entsprechende Bebauung und Nutzung unter weitgehender Schließung des Blockrandes und größtmöglicher Erhaltung öffentlicher Parkstände zuzuführen.

Diese Absicht entspricht insofern den Zielen der Stadtpolitik, als dabei unter anderem auch der Wohnungsbau insbesondere im Innenstadtbereich intensiviert und die Wohnungssituation insgesamt verbessert wird. Möglichkeiten, im verkehrlich hervorragend erschlossenen und mit Einrichtungen und Anlagen der kommunalen und der gewerblichen Infrastruktur gut versorgten Innenstadtbereich zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, werden ganz allgemein in der Einbeziehung vorhandener öffentlicher Parkplätze in das sie in diesen Bereichen umgebende Kerngebiet bei gleichzeitiger entsprechender Gliederung des Baugebietes auf der Grundlage der entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung unter Wahrung der Anforderungen an baulichen Nutzungen in Citylage gesehen, wenn gleichzeitig auf die Erhaltung unabdingbar notwendiger Flächen für öffentliche Parkstände hingewirkt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-77-2 liegt innerhalb des sogenannten Citybandes, einer Kerngebietsfläche in der Berliner Innenstadt, die sich etwa von der Wilmersdorfer Straße bis zum Nollendorfplatz/Lützowplatz erstreckt und nicht nur durch kerngebiets-typische Nutzungen, sondern auch durch Nutzungen, die traditionell "Wohnen" beinhalten, geprägt ist. Diese prägende Mischung, die zur Stärkung der City-Funktion und Verbesserung der Aufenthaltsqualität beiträgt, soll intensiviert werden.

In Verfolg dieses Zieles wurde für Neuordnungsbereiche im engeren Citygebiet ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, der unter anderem auch für eine den städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Bebauung und Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 und Uhlandstraße 19/Grolmanstraße 47 (teilweise) - die im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts erfolgte - eine gestalterisch zufriedenstellende Lösung erbrachte, die unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum Teil auch eine Wohnnutzung gestattet, den Nachweis der notwendigen Frei- und Stellplatzflächen erfüllt und einen weitgehenden Ersatz der bisher vorhandenen öffentlichen Parkstände ermöglicht.

Um die nach dem Neuordnungskonzept vorgesehene Neubebauung der bislang weitestgehend als öffentliche Parkfläche genutzten Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 und Uhlandstraße 19/Grolmanstraße 47 (teilweise) im Rahmen der Blockrandschließung realisieren zu können, war die Aufstellung des Änderungsplanes VII-77-2 erforderlich, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-77 teilweise ändert und die des Bebauungsplanes VII-77-1 außer Kraft setzt. Die Bebauung dieser Grundstücke ermöglicht die Unterbringung eines großen Teiles des privaten und öffentlichen ruhenden Verkehrs in den baulichen Anlagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche, was zu Minderungen der Verkehrslärmbeeinträchtigung im Blockinnenbereich beitragen dürfte.

Mit dem Bebauungsplan VII-77, der zusätzlich die Grundstücke Uhlandstraße 20 - 26, Grolmanstraße 38 und Kurfürstendamm 32 umfaßt, wurde im Jahre 1960 entsprechend den damaligen verkehrsplanerischen Überlegungen für die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 und 47/Uhlandstraße 18 - 19 als Nutzungsart "öffentlicher Parkplatz" festgesetzt.

Der diesen Bebauungsplan ändernde Bebauungsplan VII-77-1 setzte die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 und Uhlandstraße 18 - 19 unter Berücksichtigung der Entwicklung des Verkehrs und insbesondere der Bedürfnisse für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und gleichzeitiger Ansätze für eine Stadtreparatur (Blockrandschließung) überwiegend

wiederum als Verkehrsfläche - öffentliche Parkfläche - fest. Auf einer Teilfläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Uhlandstraße 18 - 19 wurde versorgungsplanerischen Erfordernissen Rechnung getragen und eine Versorgungsfläche für ein Abspannwerk mit Baugrenzen für eine dreigeschossige bauliche Anlage im Rahmen der Geschoßflächenzahl 3,0 festgesetzt. Für die öffentliche Parkfläche wurde geregelt, daß auf einer Fläche im Bereich der Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 bauliche Anlagen für mehrere Parkplatzebenen mit einer Traufhöhe von maximal 55,0 m über NN zulässig sind.

Eine Genehmigung des städtebaulich und stadtplanerisch letztendlich favorisierten Vorhabens im Wege der Anwendung des § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuchs schied aus, da die Grundzüge der Planung von der Änderung der baulichen Nutzung berührt waren und somit wiederum nur ein ändernder Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Verwirklichung der Planung schaffen konnte.

Der neue Bebauungsplanentwurf für die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 sieht eine siebengeschossig - im Wege der Ausnahme bis zu achtgeschossig - bebaubare Grundstücksfläche der baulichen Anlagen vor. Das Gebäude besteht aus einem Instituts- und Tagungsbereich für politische Bildung und einem Hotelteil mit Wohnungen in den oberen Geschossen sowie Läden im Erdgeschoß. Für die aufgegebene Nutzung der Grundstücke als öffentliche Parkfläche sollten ursprünglich in den baulichen Anlagen im ersten und zweiten Vollgeschoß, und in der Geschoßebene unterhalb der Geländeoberfläche neben den notwendigen Stellplätzen und Garagen für die bauliche Nutzung 127 öffentlich zugängliche Parkstände bereitgestellt werden, von denen 110 nach den Festsetzungen hergestellt werden können (s. auch Ausführungen zur Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs unter II. Verfahren!). Von den Garagen- und Parkgeschossen aus werden die Hotelgeschosse einschließlich der Wirtschaftsräume direkt und separat erschlossen und versorgt.

Die nicht überbaute Fläche oberhalb der Stellplatz- und Garagengeschosse wird begrünt und als Freifläche entsprechend § 8 Abs. 2 bis 3 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 28. Februar 1985 angelegt, so daß auch dadurch sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Attraktivitätssteigerung des Stadtkerns zwischen Savignyplatz und Kantdreieck schafft der Bebauungsplan zudem die rechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Privatstraße in dem Abschnitt der geplanten "Uhland-Passage" zwischen Grolmanstraße und Uhlandstraße entlang der S-Bahn in eine - öffentliche - Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -. Mit der Festsetzung des Fußgängerbereichs neben den historischen S-Bahnbögen wird die "Uhland-Passage" eine Fortsetzung finden, die in den 70er Jahren in der Bleibtreustraße mit Bücherbögen und Szene-Kneipen entstand. Sie soll in einem weiteren Bauabschnitt über die Uhlandstraße hinweg bis zum "Kantdreieck" weitergeführt werden.

Die jetzt zum Teil sehr vernachlässigten Gebiete an den Bahnbögen sollen in Zukunft wieder zum Flanieren einladen und eine freundliche Atmosphäre ausstrahlen. Der Abschnitt der "Uhland-Passage", der sich zwischen Uhland- und Grolmanstraße an der S-Bahn entlang hinzieht, soll als erster die erwünschte Attraktivitätssteigerung erfahren. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen des Landes Berlin will die Verwaltung des ehemaligen Reichsbahnvermögens die Bögen zur Passage hin öffnen. Dabei soll eine die Architektur der S-Bahnbögen betonende Ladenfront mit viel Glas entstehen. Als Nutzer sind anspruchsvolle Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen.

Bei der Neugestaltung der "Uhland-Passage" wurde das Gebäude des "Tattersall des Westens" auf dem Grundstück Grolmanstraße 41/Uhlandstraße 19, das am 18. November 1988 als Baudenkmal unter Schutz gestellt worden ist, berücksichtigt und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Das instandgesetzte und nach dem historischen Vorbild restaurierte "Tattersall"-Gebäude wird einen architektonisch attraktiven Abschluß des Passageeingangs von der Grolmanstraße aus bilden.

Der Passageeingang an der Uhlandstraße erfolgt nördlich des als Bauland verbleibenden Teils des Grundstücks Uhlandstraße 18 - 19, der nach dem

Bebauungsplan im vorderen Bereich mit einer sieben- und im rückwärtigen mit einer zweigeschossigen baulichen Anlage bebaut ist. Neben der allgemein zulässigen Kerngebietenutzung sind auch hier oberhalb des dritten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig; die notwendigen Stellplätze werden nach dem Bebauungsentwurf in zwei Ebenen unterhalb der Geländeoberfläche und die Frei- und Spielflächen ebenfalls auf dem Grundstück selbst nachgewiesen. Das auf dem Grundstück Uhlandstraße 18 vorhandene, für die Versorgung erforderliche Abspannwerk der Bewag war als Versorgungsfläche erneut festzusetzen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen infolge Verkehrslärms von der Uhlandstraße sowie der S-Bahn und Fernbahn und zur Luftreinhaltung sind entsprechende Planergänzungsbestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt allgemein - wie bereits im besonderen für die bauliche Nutzung der Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 ausgeführt - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; er enthält eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) stellt das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das umliegende Areal - abgesehen von dem als Bahnfläche dargestellten Geländestreifen - als Kerngebiet mit der mittleren blockbezogenen Geschosflächenzahl 2,4 dar; es liegt darüber hinaus im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.

Nach den Beiplänen zum Flächennutzungsplan 84 (Erläuterungsplan 1 - Raum Berlin und räumliche Gliederung des Landes Berlin -) ist das Gelände als Zentrumsfläche - City - dargestellt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin faßte am 9. Oktober 1984 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Der Beschluß des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1984 S. 1658 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 5. November bis 5. Dezember 1984 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 7. November 1986 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 17. November bis einschließlich 19. Dezember 1986 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht

1. von den Rechtsvertretern von zwei in den Stadtbahnbögen zwischen Grolmanstraße und Uhlandstraße ansässigen Gewerbetreibenden in zwei Schreiben; die Bedenken richten sich gegen die Festsetzung der bisherigen, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Privatstraße südlich der Stadtbahn zwischen Grolmanstraße und Uhlandstraße als - öffentliche - Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - und wurden mit der Befürchtung begründet, daß die unverzichtbare Erschließung der Gewerbebetriebe für den Fahrverkehr im Widerspruch zu einer derartigen Festsetzung stehen könnte und damit nicht mehr gewährleistet sei. Es wurde angeregt, die bestehende straßenrechtliche Situation für die Fläche der Verbindungsstraße planungsrechtlich nicht zu verändern;

2. von der Verwaltung des ehemaligen Reichsbahnvermögens (VdeR) gegen die nach ihrer Auffassung offengelassenen Möglichkeit einer Erschließung der Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 für den Fahrverkehr einschließlich der Ver- und Entsorgung über die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -; es wurde die bereits früher gegebene Anregung wiederholt, durch Aufnahme einer entsprechenden Regelung in den Bebauungsplan den Ausschluß einer derartigen Möglichkeit sicherzustellen;

3. von den Architekten der Bebauung auf den Grundstücken Grolmanstraße 41 - 43, mit denen gefordert beziehungsweise vorgeschlagen wurde
 - 3.1 die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,7 heraufzusetzen, weil die Neubebauung die vorgegebene GRZ 0,6 um etwa 10 % überschreitet. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß der Bebauungsentwurf auf der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsarbeit basiere, wobei die Abmessungen im wesentlichen unverändert geblieben seien. Bei der Ausweisung der GRZ 0,6 ließe sich wegen der zu berücksichtigenden Zwänge - Anzahl der zu schaffenden öffentlichen Parkstände, Bewag-Trasse, Erschließung, Richtlinien zur Planung von öffentlichen Parkhäusern und konstruktive Anforderungen aus den Nutzungen - das Wettbewerbsergebnis nicht mehr realisieren;

 - 3.2 aus gestalterischen Gründen für die Garagengeschosse zum Innenhof und zu den Nachbargrundstücken keine vollständige Schließung der Außenwände, wie sie der Bebauungsplan aus Immissionsschutzgründen fordert, vorzuschreiben, sondern schalldämmende XONEX-Gitter zuzulassen; dies würde auch eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage entbehrlich machen, die zu unvermeidbaren Mehrkosten führe;

 - 3.3 die Aufnahme einer Regelung für die Zulässigkeit eines Aufzugturmes für einen notwendigen Lastenaufzug für die Bebauung auf den Grundstücken Grolmanstraße 41 - 43 im Wege der Ausnahme an der Nordostecke des Grundstücks Grolmanstraße 43 auf der nicht überbaubaren Teilfläche des Grundstückes Grolmanstraße 47/Uhlandstraße 19 mit Bindungen für Bepflanzungen südlich des Fußgängerbereichs anstelle einer Ausnahmeregelung für die Errichtung eines zweige-

schossigen Treppenturmes als notwendigen Rettungsweg. Der Lastenaufzug sei zur Versorgung der Küche und der Hotelgeschosse der Institutsnutzung erforderlich und werde über die Garagengeschosse erschlossen und versorgt. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks Grolmanstraße 44 - 45 trete durch die Lage des Aufzuges nicht ein;

4. von der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe mit der Forderung, bereits im Bebauungsplan die Erfordernisse der Bahnplanung für die bei einer Elektrifizierung der Fernbahn aller Voraussicht nach notwendigen Eingriffe in das Gebäude Grolmanstraße 47 - das am 18. November 1988 unter Denkmalschutz gestellt worden ist - zu berücksichtigen, ohne das für den Bahnausbau notwendige Planfeststellungsverfahren abzuwarten.

Zu den Bedenken und Anregungen zu 1. bis 4. ist folgendes zu bemerken:

Die in den Bedenken zu 1. zum Ausdruck gebrachten Befürchtungen sind unbegründet.

Der Bebauungsplan VII-77-2 setzt den Bereich der Passage zwischen Uhlandstraße und Grolmanstraße - bisher dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraße - als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - fest und schafft damit die Rechtsgrundlage für eine entsprechende straßenrechtliche Widmung. Mit dieser Festsetzung wird jedoch lediglich der Gemeingebrauch eingeschränkt, indem eine Benutzung für den Durchgangsfahrverkehr durch die Allgemeinheit ausgeschlossen wird. Diese Zweckbestimmung schließt einen im Rahmen der straßenrechtlichen Widmung zu vollziehenden Interessenausgleich in bezug auf den Anliegerverkehr jedoch grundsätzlich nicht aus. Es ist beabsichtigt, die Belange der Fußgänger, denen in diesem Gebiet ein besonderes Gewicht zukommt, und die Belange der Anlieger, die auch Ver- und Entsorgung und Liefer- sowie Kundenfahrverkehr einschließen, untereinander in Einklang zu bringen. Die Anregungen bedurften daher keiner Berücksichtigung durch spezielle Festsetzung. Die Berücksichtigung dieser Belange bleibt so wie auch in vergleichbaren Fällen dem straßenrechtlichen Widmungsverfahren vorbehalten.

Auch die in den Bedenken zu 2. geäußerten Befürchtungen sind unbegründet.

Der Bebauungsplan VII-77-2 setzt die Fläche des Grundstücks Grolmanstraße 47/Uhlandstraße 19 zwischen dem Fußgängerbereich und den Grundstücken Uhlandstraße 18 und Grolmanstraße 41 - 43, 44 - 45 und 46 mit Ausnahme einer mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Fläche entlang der Westseite der Versorgungsfläche - Umspannwerk - als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen fest. Diese Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Nutzung für den Fahrverkehr ist daher unzulässig und würde darüber hinaus ohnehin ausscheiden, weil eine straßenrechtliche Ausnahmeregelung für den Fahrverkehr über den Fußgängerbereich als weitere Möglichkeit zur Ver- und Entsorgung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Grolmanstraße 41 - 43 den Zielsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstünde.

Der Bauträger der baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken hatte im übrigen im Zusammenhang mit seiner Anregung, auf einer kleinen Teilfläche der mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzten Fläche einen Aufzugsturm im Wege der Ausnahme zuzulassen, selbst darauf hingewiesen, daß dieser für die Hotelnutzung in einem Teil seiner baulichen Anlagen notwendige Lastenaufzug an die in den unteren Geschossen geplanten Garagengeschosse angeschlossen werden würde, die von der Grolmanstraße her erschlossen werden.

Die Aufnahme einer entsprechenden Regelung in Verfolg der Anregung war daher entbehrlich.

Der Anregung zu 3.1 konnte entsprochen werden. Hierfür waren folgende Gründe maßgebend:

Im Rahmen der Durcharbeitung des auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses weiterverfolgten Projekts ergab sich die Notwendigkeit zur Vergrößerung der überbaubaren Fläche, da für die Garagengeschosse entsprechend dem Bebauungsentwurf nicht nur die Garagenverordnung, sondern

auch die weitergehenden Richtlinien RL 17 für die Planung und den Entwurf von öffentlichen Parkhäusern des Senators für Bau- und Wohnungswesen berücksichtigt werden sollen. Ihre Anforderungen zur Gewährleistung einer größeren Benutzerfreundlichkeit führten unter anderem zu einer Ausdehnung des Baukörpers im Erdgeschoß, da die Wegeführung übersichtlicher gestaltet und die Fahrgassen und Parkstände verbreitert werden mußten, das heißt zu dem Erfordernis, die zu überbauende Fläche etwa um ein Zehntel der Grundstücksfläche zu vergrößern. Die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,7 war daher angezeigt und auch städtebaulich vertretbar, weil zudem durch eine Planergänzungsbestimmung für eine Fläche von mindestens 800 m² Größe des Daches der Garagengeschosse geregelt ist, daß diese zu begrünen und als Spiel- und Erholungsfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Sie stellt einen adäquaten Ausgleich für die Einschränkung der nichtüberbaubaren Fläche dar. Die zulässige Grundflächenzahl für die überbaubare Fläche der Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 und der angrenzenden, als Kerngebiet festgesetzten Teilfläche des Grundstücks Grolmanstraße 47/Uhlandstraße 19 wurde im Deckblatt zum Bebauungsplan entsprechend geändert. Eine Änderung der Grundzüge der Planung ergibt sich daraus nicht.

Der Anregung zu 3.2, die Planergänzungsbestimmung 9 - in der eine geschlossene Ausführung der Außenwände der Parkgeschosse zum Innenhof und zu den Nachbargrundstücken vorgeschrieben wird - zu ändern und Öffnungen der Außenwände zuzulassen, die durch schalldämmende XONEX-Gitter zu schließen sind, konnte nicht gefolgt werden. Die für den Umweltschutz zuständige Senatsfachverwaltung sah sich nicht in der Lage, einer derartigen Lösung zuzustimmen, weil nur durch eine geschlossene Außenwand sichergestellt ist, daß von der Garagennutzung ausgehende Lärm- und Geruchsimmissionen für Wohnungen, die zum Innenhof und zu den Nachbargrundstücken orientiert sind, auszuschließen sind. Auf die Festsetzung der in Planergänzungsbestimmung 9 vorgeschriebenen Regelung für eine geschlossene Ausführung der in Rede stehenden Außenwände der Parkgeschosse in der vorgesehenen Fassung konnte aus diesen Gründen nicht verzichtet werden. Die Kosten für eine gegebenenfalls notwendige Be- und Entlüftungsanlage müssen daher aus Gründen des vorrangigen Immissionsschutzes in Kauf genommen werden.

Der Anregung zu 3.3 konnte gefolgt werden. Hierfür waren folgende Gründe bestimmend:

Nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes war im Bereich der erwähnten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung die Zulässigkeit eines zweigeschossigen Treppenturmes als notwendiger Rettungsweg im Wege der Ausnahme vorgesehen. Die weitere Durcharbeitung des Bebauungsentwurfes ergab, daß anstelle dieses Treppenturmes ein bisher an anderer Stelle des Gebäudes vorgesehener Lastenaufzug angeordnet werden mußte. Der Lastenaufzug war wegen der zu sichernden Leitungstrasse der Bewag auszulagern, da die Leitungen einer notwendigen Unterfahrung des Aufzuges entgegenstehen. Der Lastenaufzug dient zur Versorgung der Küche und der Hotelgeschosse der Institutsnutzung. Er wird im Erdgeschoß nur über (durch) die Garagengeschosse erschlossen, also nicht vom Fußgängerbereich aus.

Die Zulässigkeit dieses der Gebäudeerschließung dienenden siebengeschossigen Aufzugsbaues, dessen Grundfläche von geringerer Größe als die des ursprünglich an dieser Stelle vorgesehenen Treppenturmes ist, im Wege der Ausnahme konnte durch Änderung der entsprechenden Planergänzungsbestimmung (Nr. 11) im Deckblatt zum Bebauungsplan geregelt werden. Städtebauliche Gründe standen dieser die Grundzüge der Planung ebenfalls nicht berührenden Änderung nicht entgegen, der Aufzugsturm deckt einen Teil der Giebelfläche des Seitengebäudes auf dem Nachbargrundstück Grolmanstraße 44 - 45 ab und tritt nicht nachteilig in Erscheinung.

Die Bedenken zu 4. wurden nach Erörterung zurückgestellt. Es ist daher lediglich nachfolgendes zu bemerken:

Bei der gegebenen Sach- und Rechtslage ist es gerechtfertigt und sinnvoll, den Bebauungsplan bezüglich des Gebäudes Grolmanstraße 47 unverändert festzusetzen. Ein gegebenenfalls erforderlich werdender Eingriff in das Gebäude kann im eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren

geregelt werden. Erst zu diesem Zeitpunkt kann anhand konkreter Bahnplanung und eventueller Alternativen eine gerechte Interessenabwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes erfolgen. Eine Herausnahme des Gebäudes Grolmanstraße 47 verbot sich, weil dies die Ziele der Weiterführung der "Uhland-Passage" in Frage gestellt und die zur Zeit lösbaren Probleme keiner Lösung zugeführt hätte.

Nach der Durcharbeitung des Bebauungsentwurfs für die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 wurde gegenüber den bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes eine differenziertere Festsetzung der Bebauungstiefen in Abstimmung mit den jeweiligen Gebäudehöhen für notwendig gehalten, die zur Verdeutlichung der Bauabsicht auch im Interesse der Grundstücksnachbarn geboten erschien und ihren Niederschlag in der Änderung der Planergänzungsbestimmungen 8 und 9 fand, die im Deckblatt zum Bebauungsplan zu einer Planergänzungsbestimmung (Nr. 8 neu) zusammengefaßt wurden.

Eine weitere Änderungsnotwendigkeit für den Bebauungsplan ergab sich aus fachlicher Sicht aus notwendigen Überarbeitungen der entwurflichen Konzeption für die Garagengeschosse im einzelnen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Zwänge wie zum Beispiel der Gegebenheiten des Grundstücks, der städtebaulichen Anforderungen an die Bebauung und des Raumprogrammes zwar nicht optimal sein konnte, dennoch aber wesentliche Verbesserungen enthielt und zu einer größeren Besucherfreundlichkeit der öffentlichen Parkstände führen wird. In diesem Rahmen mußte der Wegfall von 17 öffentlichen Parkständen hingenommen werden, so daß nur 110 öffentliche Parkstände nachgewiesen werden. Hinzu kam, daß die Anzahl der im ersten und zweiten Vollgeschoß sowie im Geschoß unterhalb der Geländeoberfläche herzustellen, öffentlich zugänglichen Parkstände nicht mehr im Bebauungsplan gesichert werden sollte, sondern im Rahmen der Bestellung des Erbbaurechts für die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 geregelt wird. Hieraus ergibt sich das Erfordernis zur Änderung der Planergänzungsbestimmungen (Nr. 4 und 6) für den Nachweis der Anzahl der öffentlich zugänglichen Parkstände in den Garagengeschossen und für die Behandlung des ersten und zweiten Vollgeschosses bei der Ermittlung der Geschoßfläche für das Maß der Nutzung der Grundstücke, für die eine Regelung nach § 21 a Abs. 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 im Deckblatt zum Bebauungsplan aufgenommen wurde (Planergänzungsbestimmungen Nr. 4 und 6 neu).

Die Änderung der Planergänzungsbestimmung Nr. 16 wurde im Deckblatt zum Bebauungsplan (Nr. 15 neu) vorgenommen, um die Bestimmung inhaltlich und rechtlich an die für diesen Zweck mit den Betroffenen und den weiteren Beteiligten vereinbarte, übliche durch die Vorschriften des § 9 Bundesbaugesetz gedeckte Formulierung anzupassen.

Auch von diesen Änderungen der Planergänzungsbestimmungen waren die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die vorstehend erwähnten Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 10. März 1987 ihren Niederschlag. Einen ergänzenden Beschluß zu seinem Beschluß vom 9. Oktober 1984 zur Aufstellung des Bebauungsplanes in bezug auf die inhaltlichen Änderungen durch das Deckblatt und zu der Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes um die restliche Teilfläche des Grundstücks Grolmanstraße 47 faßte das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin am 17. März 1987. Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1987 S. 499 bekanntgemacht.

Gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes konnte für das Deckblatt, da - wie bereits ausgeführt - die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 10. März 1987 am 26. März 1987 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Der Bebauungsplan bildete die Rechtsgrundlage für die Durchführung der geplanten Bauungen. Für die Genehmigung der Vorhaben auf den Grundstücken Grolmanstraße 41 - 43 und Uhlandstraße 18 - 19 sind dem Bezirksamt auf der Grundlage der nunmehr erfolgten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 10. August 1987 und vom 8. November 1988 im Wege der Anwendung des § 33 des Baugesetzbuchs die entsprechenden Zustimmungen erteilt worden, da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen war, daß die Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen werden, daß die Antragsteller diese Festsetzungen für sich und ihre Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen werden und daß die Erschließung der Grundstücke gesichert ist. Die Vorhaben sind inzwischen durchgeführt (Grolmanstraße 41 - 43) beziehungsweise im Bau (Uhlandstraße 18).

III. Inhalt des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-77-2 umfaßt die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 und 47 und Uhlandstraße 18 und 19 im Bezirk Charlottenburg.

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

1. für die Baugrundstücke Grolmanstraße 41 - 43 und 47/Uhlandstraße 19 (teilweise) als Art der Nutzung Kerngebiet;
2. für die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für eine bauliche Nutzung mit sieben zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,7 und der Geschosßflächenzahl 2,0. Die Bebauung darf unter Berücksichtigung der textlichen Regelungen maximal die Geschosßflächenzahl 3,4 erreichen;
3. die nicht überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich und nördlich der Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen;
4. für das Grundstück Grolmanstraße 47/Uhlandstraße 19 (Westseite) die überbaubare Grundstücksfläche durch eng gefaßte Baugrenzen im Verlauf des vorhandenen Baukörpers (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der vorhandenen Vollgeschosse (vier) als zulässige Zahl der Vollgeschosse und in einer Nebenzeichnung über dem Erdgeschoß als Luftgeschoß die Baugrenzen für den vorhandenen Teil des Gebäudes im zulässigen zweiten bis vierten Vollgeschoß entlang der Bahn;
5. für das Grundstück Grolmanstraße 47/Uhlandstraße 19 (Ostseite) die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen (Baukörperausweisung) entlang der Uhlandstraße für eine 17,0 m tiefe siebengeschossige bauliche Anlage und rückwärtig anschließend entlang des Fußgängerbereiches für eine 12,5 m tiefe zweigeschossige bauliche Anlage (Die Bebauung erreicht - bezogen auf diesen Teil des Kerngebietes - die Geschosßflächenzahl 3,32);

6. das Grundstück Uhlandstraße 18 als - dreigeschossige (Baukörperausweisung) - Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Abspannwerk - unter Angabe der zulässigen - vorhandenen - Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage;
7. Teilabschnitte der Grolmanstraße und der Uhlandstraße als Straßenverkehrsfläche und
8. den Bereich der Passage zwischen Grolmanstraße und Uhlandstraße entlang der Bahn als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -.

Durch die Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach § 1 Nr. 1 der Verordnung über den geschützten Baubereich Kurfürstendamm vom 26. April 1977 (GVBl. S. 924) Teil des geschützten Baubereichs Kurfürstendamm im Bezirk Charlottenburg.
- b) Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen oberhalb des dritten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- c) Das Grundstück Uhlandstraße 18 (Fläche ABCDA) ist Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Abspannwerk"; bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, sind im Rahmen der Geschoßflächenzahl 3,0 zulässig.
- d) In den baulichen Anlagen sind auf der Fläche EFGHIE im ersten und zweiten Vollgeschoß sowie im Geschoß unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen sowie öffentlich zugängliche Parkstände und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
- e) Eine Erhöhung der für die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 zulässigen Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl 2,4 nicht überschritten wird.

- f) Bei der Ermittlung der Geschößfläche der Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen im ersten und zweiten Vollgeschoß unberücksichtigt, wenn diese Flächen $1,0 \text{ m}^2$ je m^2 Baugrundstücksfläche nicht überschreiten.
- g) Für die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 kann im Einzelfall die Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse bis zu acht Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

Der Plangeber geht bei den Regelungen zu e) bis g) davon aus, daß das Kerngebiet nördlich der genannten Grundstücke diesen Grundstücken zugeschlagen wird.

- h) Bauliche Anlagen sind auf den Grundstücken Grolmanstraße 41 - 43 zulässig unmittelbar an der Linie

- a) FGH mit einer Höhe von 8,0 m,
- b) ST mit einer Höhe von 11,0 m und
- c) UV mit einer Höhe von 22,0 m,

jeweils über der festgelegten Geländeoberfläche. Hierbei handelt es sich um ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 13 der Bauordnung für Berlin.

- i) Über Geländeoberfläche errichtete Garagen-/Parkgeschosse sind zum Innenhof sowie zu den Nachbargrundstücken geschlossen auszuführen.
- k) Im Bereich der überbaubaren Fläche EFGHIE ist eine Dachfläche von mindestens 800 m^2 zu begrünen und als Spiel- und Erholungsfläche anzulegen und zu unterhalten.
- l) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und für eine Brunnenanlage. Im Einzelfall kann ausnahmsweise eine bauliche Anlage für einen siebengeschossigen Aufzugaufbau zur Gebäudeerschließung zugelassen werden.

- m) Die Außenwand der baulichen Anlage auf dem Grundstück Grolmanstraße 47 zur Bahntrasse ist ohne Fenster auszuführen.

Diese Regelung dient dem Immissionsschutz.

- n) Die Fläche JADKJ ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Belastung dient der Erschließung der Versorgungsfläche (Abspannwerk) im Anschluß an den Fußgängerbereich, der im Rahmen straßenrechtlicher Widmung auch den notwendigen Fahrverkehr zum Versorgungsstandort aufnehmen soll.

- o) Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen LMNCL und EDOPRE dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

Die Belastungen dienen der Sicherung vorhandener Leitungen.

- p) Zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Verkehrslärm sind entlang der Uhlandstraße sowie der S-Bahn und Fernbahn Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes in der Weise zu treffen, daß die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w) von mindesten 40 dB aufweisen. Diese Vorkehrungen können auch durch andere geeignete Maßnahmen gleicher Wirkung ersetzt werden.

Bei Anwendung dieser Vorschrift ist die Schalldämmung zusammengesetzter Flächen nach DIN 4109 Blatt 5 Abschnitt 2.1.4 zu bestimmen.

q) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas und Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeldioxid (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.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes in bezug auf die Gebietsart - Kerngebiet - entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan - zugleich unter Anwendung der Vorschriften des § 21 a Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 - entwickelt worden. Die mit den baulichen Anlagen unter Einschluß der Stellplatz- und Garagenebenen erreichte Geschößflächenzahl 3,4 auf den Grundstücken Grolmanstraße 41 - 43 wird durch diese Regelungen auf der Grundlage der genannten Vorschriften der Baunutzungsverordnung etwa im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 dieser Verordnung für Kerngebiete höchstzulässigen Geschößflächenzahl 2,4 gehalten. Die im Rahmen der erwähnten Geschößflächenzahl von 3,4 und von 3,32 für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück Uhlandstraße 19 sowie von Geschößflächenzahl 3,0 für die abermals vorgenommene Baukörperfestsetzung auf der Versorgungsfläche (Uhlandstraße 18) liegende bauliche Nutzung - die, abgesehen von der unter Anwendung von § 21 a Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in der erwähnten Fassung durch Planergänzungsbestimmungen eingeräumten Möglichkeiten der Erhöhung der für die Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 allgemein zulässigen Nutzungen erreicht werden konnte - war unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in dieser Fassung städtebaulich gerechtfertigt; sonstige öffentliche Belange standen einer derartigen Ausnutzung nicht entgegen. Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 war bereits die Darstellung des Maßes der Nutzung für das Kerngebiet auf Geschößflächenzahl 2,4 angehoben worden. Die Grundstücke gehörten darüber hinaus bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher genutzten Gebiet. Neben städtebaulich-gestalterischen Gründen sprachen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensive bauliche Nutzung des zudem verkehrsgünstig gelegenen Bereichs.

Die über die Geschoßflächenzahl 2,4 hinausgehende Anhebung des Maßes der Nutzung ist ebenfalls in Anwendung des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt; sie entspricht auch dem planerischen Wunsche, verkehrlich sehr gut erschlossene Grundstücke in dieser hervorragenden Lage im unmittelbaren Innenstadtbereich aus städtebaulichen und stadt-wirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen.

Die Konzeption für die Neubebauung der Grundstücke orientiert sich an dem alten Stadtgrundriß. Besondere Sorgfalt erforderte die entwurfsplannerische Bearbeitung der Neuordnung für die den städtebaulichen Vorstellungen gerechtwerdende und zugleich zweckentsprechende und nutzungsgerechte Bebauung der Grundstücke wegen ihres Zuschnitts und insbesondere wegen ihrer Lage zueinander. Während für den Blockinnenbereich eine abgestufte und dennoch raumbildende Begrenzung der Bebauung festgesetzt wurde, ermöglichen die Festsetzungen die Erhaltung einer den städtebaulichen Rahmen bestimmenden maßstabgerechten Randbebauung und Gesamtlösung. Aus der auch die vorhandene Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken berücksichtigenden Verteilung der Baumassen resultieren die somit stadtgestalterisch begründeten und auch im Interesse einer sinnvollen und zweckmässigen Nutzung liegenden Einzelfestsetzungen, mit denen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Der Bedarf an Stellplatz- und Kinderspielplatzflächen für die baulichen Anlagen im Kerngebiet wird auf den Grundstücken selbst gedeckt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung der Nutzung nicht entgegen, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt. Das Areal ist im übrigen - wie bereits erwähnt - nach den Beiplänen zum Flächennutzungsplan 84 (Erläuterungsplan 1 - Raum Berlin und räumliche Gliederung des Landes Berlin -) als Zentrumsfläche - City - dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes 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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Ausgaben

Die Kosten für die Tiefbaumaßnahme Herstellung der Passage sind haushaltsmäßig erfaßt und in den Entwurf der Investitionsplanung 1990 bis 1994 unter Kapitel 42 02, Titel 720 54 mit Beträgen in Höhe von

500 000 DM - für das Rechnungsjahr 1990 und

100 000 DM - für das Rechnungsjahr 1991 eingestellt worden.

Einnahmen

Durch die Vergabe der Grundstücke Grolmanstraße 41 - 43 und Uhlandstraße 19 im Erbbaurecht zum Zwecke der Bebauung werden durch den Erbbauzins jährlich Einnahmen erzielt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - und zu III. Inhalt des Planes. Hinzuzufügen ist, daß sich negative Auswirkungen auf die Umwelt im Grunde weder aus der Bebauung und Nutzung der Grundstücke noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Wenngleich die früher baulich weit intensiver genutzten Grundstücke gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß einer höheren Nutzung zugeführt werden, gewährleistet die im öffentlichen Interesse liegende Neubebauung der Grundstücke in diesem überalterten Baugebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und es wird damit ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität insgesamt geleistet.

Außerdem wird aufgrund der Lage der Grundstücke im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind, - wie bereits ausgeführt - durch Planergänzungsbestimmung geregelt, daß nur die Verwendung von solchen Brennstoffen zulässig ist, die als emissionsarm gelten.

Berlin, den 26. Oktober 1990

Der Senat von Berlin

M o m p e r

N a g e l

.....
Reg. Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen