

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 25-6142/VII-222

Fernruf: bei Durchwahl 367 - 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-222

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-222 im Bezirk Charlottenburg

Vom 14. Dezember 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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-222 vom 5. August 1983 für Teilflächen des Geländes südlich der Spree zwischen der Schlesingerstraße, der Pascalstraße und der Kucharski-
straße und südlich der Pascalstraße nördlich der Hallerstraße und für Ab-
schnitte der Morsestraße, der Pascalstraße sowie für die Kucharski-
straße und die Schlesingerstraße und einen Teilabschnitt der Pascalstraße im Bezirk Charlotten-
burg 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 Doppelinstituts der TUB (Institut für Werkzeugmaschinen und Fertigungstechnik) und der Fraunhofer Gesellschaft (Institut für Produktionsanlagen und Konstruktionstechnik), dessen räumliche Integration in die Hochschulinfrastruktur auf einem zusammenhängenden Gelände eine sachgerechte Erfüllung seiner Forschungsvorhaben auf dem Gebiet der Forschung und Lehre ermöglichen sollte.

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.

Die uneinheitliche Gestalt des Spreebogenbereichs wurde bei der Neuordnung, die ein verträgliches Nebeneinander der zu erhaltenden und der zu ergänzenden Bebauungsstruktur unterschiedlicher Nutzungen erforderte, berücksichtigt. Neben dem Doppelinstitut der Fraunhofer Gesellschaft und der TUB und einem weiteren Institut der TUB, 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 eine Ufergrünfläche mit Kinderspielplätzen und Dauerkleingärten vor. Die im gesamten Spreebogen geplante Ufergrünfläche, die die vorhandenen beziehungsweise geplanten Grünflächen entlang des Landwehrkanals und des Charlottenburger Verbindungskanals miteinander verbinden und damit ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen schaffen soll, wird zum Abbau bestehender Defizite an öffentlichen Grünflächen beitragen und wegen ihrer reizvollen Lage am Gewässer für die Wohnquartiere und arbeitenden Menschen in der Umgebung von besonderer Bedeutung sein.

Hinsichtlich der Bebauung wurde davon ausgegangen, Geschößbauten mit einer zum Ufergrünzug und zur Spree hin abfallenden Höhe in Bauflächen-Sektoren zusammenzufassen und die Erschließung der Grundstücke durch den Ausbau der zu einer Ringstraße zu verbindenden Morsestraße und Pascalstraße, durch die Hallerstraße sowie durch fünf von der Ringstraße zur Spree hin führenden radialen Stichstraßen zu gewährleisten.

Dieses städtebauliche Konzept wurde dann Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne, die die geplanten beziehungsweise vorhandenen baulichen Nutzungen der Grundstücke im Spreebogen ganz oder zum Teil erfassen und planungsrechtlich sichern sollen.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erwerb der nicht landeseigenen, für die Errichtung und Erschließung des Doppelinstituts und für die Neuanlage der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - entlang der Spree benötigten Grundstücke durch Berlin war Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-222.

Auf der Grundlage des geltenden Rechts wurde das Doppelinstitut der Fraunhofer Gesellschaft und der TUB auf dem berlineigenen Gelände errichtet. Es konnte inzwischen in Betrieb genommen werden.

Dem städtebaulichen Ziel, mit einer der exponierten Lage der Baufläche an der Spree entsprechenden Bebauung eine nachhaltige stadtgestalterische Aufwertung des Spreebogens zu erreichen, wurde durch den Bau des Doppelinstituts in höchstem Maße entsprochen. Durch die charakteristische Baukörperausformung ist das Doppelinstitut zu einem wirkungsvollen Orientierungspunkt im Spreebogen geworden.

Das vollständige städtebauliche Konzept wird indes in der ursprünglich gedachten Form gar nicht und in reduziertem Umfang auch nur mittelfristig realisiert werden können. Grund dafür ist die gegenüber früheren Zielsetzungen erheblich reduzierte Erweiterungsplanung für zusätzliche Universitätsbauten. So sah der Bebauungsplan noch nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung außer dem Doppelinstitut im südlichen Bereich auch

die Einbeziehung von Grundstücken einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung an der Hallerstraße in das Sondergebiet für Hochschule und Forschung vor. Da der Gesellschaft aber keine verbindliche Zusage hinsichtlich der künftigen Mieter gemacht werden konnte, mußte der Bereich planungsrechtlich einer wirtschaftlichen und gleichzeitig mit der Umgebung verträglichen Nutzung zugeführt und aus dem Planbereich herausgenommen werden (jetzt Bebauungsplan VII-242, Festsetzung als Gewerbegebiet).

Damit ist die Konzeption eines sogenannten Universitätsforums, wie es der Preisträger vorgesehen hatte, nur noch ansatzweise zu realisieren.

Das Gelände ist durch die Pascalstraße (ehemalige Straße 242) verkehrstechnisch erschlossen.

Ein Teil der Pascalstraße und der ebenfalls ausgebauten Kucharskistraße (ehemalige Straße 245) und Schlesingerstraße (ehemalige Straße 246) sind durch bauliche Vorkehrungen vom Straßennetz abgetrennt und stehen ausschließlich dem Doppelinstitut für dessen innere Erschließung zur Verfügung.

Der öffentliche Personennahverkehr verläuft entlang der Helmholtzstraße.

Die im Bereich der Morsestraße in Nähe des früheren Arrheniusweges auf einem ehemaligen Betriebsgelände einer Speditionsfirma ursprünglich vorhandenen Altlasten konnten vor dem Straßenausbau der Ringstraße - Pascalstraße - beseitigt werden (Altlastenverdachtsflächen-Kataster Nr. 746, Ölschaden saniert).

Die für das Doppelinstitut erforderlichen Stellplätze sind in dem nördlichen Bereich des Institutsgeländes entlang der Parkanlage untergebracht.

Der etwa 16 bis 27 m breite, für die Anlegung der künftigen Parkanlage inzwischen schon freigelegte Uferstreifen entlang der Spree verspricht in Anbetracht seiner Lage eine intensive Nutzung und einen hohen Erholungs- und Freizeitwert für die in der Umgebung arbeitenden und wohnenden Menschen.

Der Bebauungsplan VII-222 dient somit der planungsrechtlichen Sicherung der auf den Baugrundstücken bereits vorhandenen Bebauung und der Erschließung des Geländes und bildet die Rechtsgrundlage für eine bauliche Erweiterung auf dem Areal südlich der Pascalstraße, für die Aufhebung der den ausgebauten Straßenverkehrsflächen noch entgegenstehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, hat aber auch zur Aufgabe, der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festzusetzen.

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 -, sowie einen Geländestreifen entlang der Spree in symbolischer Breite von etwa 50 m als Grünfläche - Parkanlage - dar. Das Areal liegt zudem im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.

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 Bildungswesens, der Wissenschaft und Forschung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes durch die im Planbereich getroffenen Emissions- und Immissionsschutzvorkehrungen, die dem Schutz des Menschen und der Natur vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt dienen.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aus der bebauungsplangemäßen Bebauung und Nutzung der Fläche nicht. Die Bebauungsplanfestsetzungen haben für die Bewohner der benachbarten Wohn- und Mischgebiete keine nachteiligen Folgen.

Hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird auf die entsprechenden Ausführungen unter III., Inhalt des Planes, verwiesen.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin faßte am 18. Januar 1982 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 1982 S. 92 bekanntgemacht und im Amtsblatt für Berlin 1982 S. 348 hinsichtlich des Beschlußdatums berichtet.

Änderungsbeschlüsse über den Geltungsbereich und Planinhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin am 3. Mai und am 10. Mai 1982. Die Beschlüsse wurden 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 so weit wie möglich berücksichtigt worden. Im Hinblick auf das Klima und die Umwelt fand eine Höhenabstufung der Bebauung zur Spree hin ebenso Eingang in den Bebauungsplan wie die Beschränkung des Nutzungsmaßes südlich der (neuen) Pascalstraße auf niedrigere Werte als im äußeren Ring des Sondergebietes.

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

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt, dabei handelt es sich im wesentlichen um

- Einschränkungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um den im Eigentum einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung verbleibenden Grundstücksteil Hallerstraße 1 - 2 und um die von ihr im Tauschwege vom Land Berlin erworbenen Grundstücke Hallerstraße 3 - 6 sowie um einen Teilabschnitt der Pascalstraße zwischen der Schlesingerstraße und der Heisenbergstraße;
- die Erweiterung des Geltungsbereiches um eine Teilfläche der Parkanlage entlang der Spree nördlich der Kehre der Schlesingerstraße zum Zweck der Festsetzung ihrer künftigen Nutzung in der Ebene unter der Geländeoberfläche als Fläche für die Beseitigung von Abwasser - Pumpwerk -. Nach der über die Zweckbestimmung und die Dimensionen dieses Bereichs zwischen den Senatsverwaltungen durchgeführten Abstimmung wurde eine der Nutzung dieser Fläche entsprechende zeichnerische Eintragung in die Planunterlage und die Aufnahme der Planergänzungsbestimmung Nr. 5 mit der entsprechenden Nutzungsregelung vorgenommen;
- die dem überarbeiteten Architektenentwurf sich anpassende städtebaulich erwünschte Festlegung von Baugrenzen für die Baukörperausweisung in einem Abstand von 8,0 m auf dem südlich der Pascalstraße liegenden Gelände sowie
- den Wegfall der auch bauordnungsrechtlich durchsetzbaren Bepflanzungsbindungen auf den nicht überbaubaren Geländestreifen (Vorgärten) entlang der Kucharskistraße und der Schlesingerstraße.

Einen weiteren Änderungsbeschluß über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin am 27. Juni 1983. Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1983 S. 926 bekanntgemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 16. März 1984 zugestimmt und damit auch den Bebauungsplaninhalt gebilligt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin von 1984 auf Seite 497 in der Zeit vom 9. April bis einschließlich 9. Mai 1984 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

III. Inhalt des Planes

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

1. das Bauland für die Errichtung des Doppelinstituts der TUB und der Fraunhofer Gesellschaft südlich der Spree zwischen der Schlesingerstraße, der Pascalstraße und der Kucharskistraße und südlich der Pascalstraße nördlich der Hallerstraße als Sondergebiet, das vorwiegend Zwecken von Hochschule und Forschung dient,
 - 1.1. die überbaubare Fläche des Baulandes nördlich der Pascalstraße, die durch eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in zwei mit den Buchstaben A und B bezeichnete Flächen für bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung geteilt ist, bei flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen, wobei Maße der baulichen Nutzung, die Bauweise, die höchstzulässigen Traufhöhen und die volle Überbaubarkeit der Baugrundstücke hinter den Baugrenzen im einzelnen durch die Planergänzungsbestimmungen festgelegt sind. Die Unterteilung des Baulandes in Bereiche mit unterschiedlichen Traufhöhen und deren Abstufung zum Spreeufer hin entspricht vom Grundsatz her dem Wettbewerbsergebnis.
 - 1.2. die Baugrenzen ab dem zulässigen zweiten Vollgeschoß bis zur höchstzulässigen Traufhöhe von 26 m über der festgelegten Geländeoberfläche für einen im Erdgeschoß als Luftgeschoß ausgebildeten Gebäudeteil in einer Nebenzeichnung;

- 1.3. die Baugrenzen ab dem zulässigen zweiten Vollgeschoß bis zur höchstzulässigen Traufhöhe von 10,5 m über der festgelegten Geländeoberfläche für ein im Erdgeschoß als Luftgeschoß ausgebildetes Verbindungsbauwerk zwischen den überbaubaren Flächen nördlich und südlich der Pascalstraße in einer Nebenzeichnung;
2. für das südlich der Pascalstraße liegende Gelände die überbaubaren Grundflächen baulicher Anlagen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für bauliche Anlagen bis zu einer Traufhöhe von 10,5 m über der festgelegten Geländeoberfläche. Die hiernach erreichbaren Maße der baulichen Nutzung entsprechen einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Baumassenzahl von 5,23 sowie
 - 2.1. eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen; diese Fläche ist Teil des vom Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbs vorgesehenen Universitätsforums, das bei weiterer Verwirklichung des ursprünglichen Konzeptes in der Blockmitte zwischen verschiedenen Instituten gelegen hätte. Trotz des reduzierten Umfangs zukünftiger Universitätsneubauten ist hier die Entstehung eines Forums weiterhin angestrebt, wozu eine großzügig bemessene Freifläche mit ansprechender Gestaltung Voraussetzung ist;
3. eine etwa 16 bis 27 m breite Fläche entlang der Spree als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage". Dieser Geländestreifen ist ein Teil der im gesamten Spreebogen geplanten Ufergrünfläche, die die vorhandenen beziehungsweise geplanten Grünflächen entlang des Landwehrkanals und des Charlottenburger Verbindungskanals miteinander verbinden und somit ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen schaffen soll;
4. Straßenverkehrsflächen für Abschnitte der Morsestraße und der Pascalstraße sowie für die Kucharskistraße und die Schlesingerstraße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden darüber hinaus unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Das Sondergebiet dient vorwiegend Zwecken von Hochschule und Forschung.

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für Maschinenbauentwicklung, Institute für Forschung und Produktion, Hörsaal- und Lagergebäude sowie Werkstätten, Wirtschafts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, einschließlich der dazugehörigen Heizungsanlagen.

Ausnahmsweise können Gewerbebetriebe, Läden, Gaststätten, Tankstellen, Mensen sowie Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Institutsangehörige zugelassen werden.

Das Maß der Nutzung beträgt im Bereich der Flächen A und B insgesamt:
Grundflächenzahl 0,8
Baumassenzahl 10,0

Es gilt die geschlossene Bauweise.

Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf auf der Fläche A = 19,0 m und auf der Fläche B = 26,0 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die Baugrundstücke im Sondergebiet im Bereich der Flächen A und B sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

- b) Im Sondergebiet im Bereich der Flächen A und B sind bauliche Anlagen bis zur jeweils höchstzulässigen Traufhöhe unmittelbar an den Baugrenzen und an der Grenze zur Grünfläche - Parkanlage - zulässig (bei dieser Planergänzungsbestimmung handelt es sich um eine ausdrückliche Regelung im Sinne des § 6 Abs. 13 der Bauordnung für Berlin).
- c) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxid (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 Vorkehrung dient dem Schutz der benachbarten Wohn- und Mischgebiete und der von der Bebauung freizuhaltenen Grünflächen vor aus dem Sondergebiet ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen.)

- d) Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen zulässig, die das benachbarte allgemeine Wohngebiet beziehungsweise Mischgebiet nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen können. Die von ihnen ausgehenden Lärmemissionen dürfen, gemessen an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie daran anschließend an der östlichen Grenze des Sondergebietes (entlang der Pascalstraße) bis zur Baugrenze die Immissionsgrenzwerte

55 dB (A) zwischen 7 und 22 Uhr sowie 40 dB (A) zwischen 22 und 7 Uhr

nicht überschreiten.

- e) Die Fläche CDEF ist in der Ebene unter der Geländeoberfläche Fläche für die Beseitigung von Abwasser - Pumpwerk -; bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, sind in dieser Ebene zulässig.

Die bauliche Nutzung der Baufläche des Sondergebietes nördlich der Pascalstraße, die bei der Baumaßenzahl 10,0 liegt, überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für diese Gebietsart zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Diese Überschreitung ist nach § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt.

Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Verteilung der Baumassen in einer abgestuft zum Ufergrünzug und zur Spree hin abfallenden Höhe stellt sicher, daß das Landschaftsbild im Spreebogenbereich nicht beeinträchtigt wird. Mit der Neuordnung werden aber auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, zumal für Freizeit und Erholung im südlichen Bebauungsplanbereich eine verhältnismäßig große unbebaute Fläche verbleibt.

Hierzu kommt der ausgleichende Umstand, daß der Bebauungsplan zusammen mit weiteren Bebauungsplänen für angrenzende Bereiche einen Grünzug von etwa 16 bis 27 m Breite mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Spielplatz und Dauerkleingärten unmittelbar im Anschluß an das intensiv genutzte Sondergebiet planungsrechtlich festsetzt und damit einen ausreichend großen Grün- und Freiraum im Nahbereich außerhalb des Baulandes sichert. Die Anlage von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der ökologischen und landschaftsbedingten Gegebenheiten des Flußlaufs hat als ausgleichende Maßnahme für das hohe Maß der baulichen Nutzung ein besonderes Gewicht.

Das Sondergebiet verfügt durch das mit der Planung vorgesehene und inzwischen schon ausgebaute Haupterschließungssystem mit einer Ringstraße und fünf radialen Stichstraßen eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über die Helmholtzstraße.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr wird im Sondergebiet erbracht. Die ehemals städtebaulich ungeordnete Situation in diesem Bereich, die seine isolierte Lage und seine Abgrenzung vom Stadtteil Moabit mitverursacht hat, wird durch die neue Planung nachhaltig verbessert. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen bewirkt eine neue Gestaltung des Gebietes, die der Bedeutung des Landschaftsraumes entlang der Spree gerecht wird. Damit tragen die Maßnahmen auch zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität - selbst noch außerhalb des Bebauungsplanbereiches - bei.

Die dargelegten besonderen städtebaulichen Gründe zur Neuordnung des Spreebogenbereiches rechtfertigen mithin das hohe Maß der baulichen Nutzung. Es entspricht im übrigen dem planerischen Wunsch, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich aus stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen. Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan begründet sich folgendermaßen:

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln, daß durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, daß die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes insofern ab, als hier Sondergebiet und nicht Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird.

Die Zielsetzung der Sicherung eines leistungs- und funktionsfähigen, Hochschule und Forschung dienenden Bereichs im Spreebogen war der Anlaß für seine Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, in dem in Anbetracht der Größe des zusammenhängenden Geländes neben generell zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen für Hochschul- und Forschungsnutzung im Ausnahmewege auch Gewerbebetriebe, Läden, Gaststätten, Tankstellen, Mensen und Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Institutsangehörige zugelassen werden können.

Durch diese erweiterte, über die auf einer Gemeinbedarfsfläche zulässige bauliche Nutzung für Hochschule und Forschung hinausgehende nutzungsstrukturelle Gliederung im Sondergebiet wird ein wesentlicher Beitrag zur Erhöhung des Nutzungswertes des Areals gewährleistet. Theoretisch könnte die Monofunktionalität der Hochschulnutzung gemildert, der Bereich für einen erweiterten Nutzungskreis erschlossen und für die Nachbarschaft geöffnet werden. Sicherheitsanforderungen des Doppelinstituts lassen dies zur Zeit noch nicht zu.

Hier wird die Konzeption des Flächennutzungsplanes nicht verletzt, da der Flächennutzungsplan prinzipiell nur Gemeinbedarfsflächen für Hochschule und Forschung vorsieht. Die nach der BauNVO ausdrücklich vorgesehene Möglichkeit der Festsetzung eines Sondergebietes für Hochschule und Forschung sollte damit nicht ausgeschlossen, sondern nur aus Gründen der Vereinfachung nicht gesondert dargestellt werden. Der FNP '65, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan anfangs aufgestellt wurde, enthielt für Bereiche der Hochschule und Forschung ausschließlich Sondergebietsflächen für Hochschule und Forschung. Das Gefüge des Flächennutzungsplanes bleibt somit erhalten.

Der Bebauungsplan ist mithin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen; er füllt das grobe Raster des Flächennutzungsplanes in gestalterischer Freiheit mit genaueren Festsetzungen aus.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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. 1410).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für den endgültigen Ausbau der Kucharskistraße, Schlesingerstraße und Pascalstraße sind im Rahmen der Vorschriften der §§ 127 ff des Baugesetzbuchs und des Erschließungsbeitragsgesetzes beitragsfähig. Es entstehen Einnahmen für Berlin.

Die Kosten für die Herstellung der gesamten Grünfläche im Spreebogengebiet betragen 3,65 Mio DM. Die Mittel sind bei Kapitel 42 04, Titel 701 27 veranschlagt und 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 nicht beziffern.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 6. Januar 1992

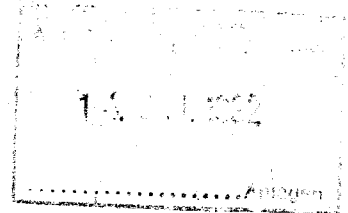
Der Senat von Berlin

D i e p g e n

N a g e l

.....
Reg.Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen



Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Württembergische Straße 6, D-1000 Berlin 31 (Wilmerdorf)

Bezirksamt Charlottenburg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
- Stadtplanungsamt -

b.R.
2 11
Faint stamp: Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Datum: 07.01.1992

Bearbeiterzeichen (bitte immer angeben)
II E 41-6142/VII-222

Bearbeiter(in)
Frau Savic

Zimmer
1602 a

Fernruf (030) 867-1
(intern 95)
Durchwahl
86769 83

Datum
07.01.1992

Betr.: Bebauungsplan VII-222
im Bezirk Charlottenburg

Vorg.: Unser Schreiben II E 41-6142/VII-222 vom 17. Dezember 1991

Anlg.: 1 Abgeordnetenhaus-Vorlage

Als Anlage übersenden wir die Vorlage - zur Kenntnisnahme - an das Abgeordnetenhaus von Berlin über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-222 vom 14. Dezember 1991.

Wir bitten, die Einsprechenden vom Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen zu unterrichten.

Im Auftrag
Savic

Beglaubigt

Mackel

Sprechzeiten:
Mo., Di. u. Fr. von 9 bis 14 Uhr
darüber hinaus nach
telefonischer Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos nur an die
Landeshauptkasse Berlin, 1000 Berlin 30
Fernkopierer (030) 867-7331

Kontonummer
58-100
0990007600
9919260800

Geldinstitut
PGiroA Berlin
Spk Berlin
Berliner Bank

Bankleitzahl
100 100 10
100 500 00
100 200 00

Fahrverbindungen: U-Bahnhof Fehrbelliner Platz / Bus-Linien 1, 4, 50, 74 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)